

**OPIS TECHNICZNY**  
**DO**  
**PROJEKTU BUDOWLANEGO**

---

Inwestor: **Gmina Olszewo-Borki, ul. Wł. Broniewskiego 13, 07-415 Olszewo-Borki**

Adres inwestycji: **Przystań, gm. Olszewo-Borki, dz. nr ewid. 75/3**  
jednostka ewidencyjna 1141509\_2 Olszewo-Borki, obręb ewidencyjny 141509\_2.0020 Przystań

---

## **1. Podstawa opracowania.**

- 1.1. MPZP GM. Olszewo-Borki
- 1.2. Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1 : 500
- 1.3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 1.4. Przepisy prawa budowlanego ,normy budowlane i rozporządzenia.
- 1.5. Zalecenia konserwatorskie
- 1.6. Inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska.
- 1.7. Dokumentacja archiwalna
- 1.8. Wizja lokalna.
- 1.9. Koncepcja architektoniczno-budowlana uzgodniona z Inwestorem.

## **2. Dane ogólne.**

- 2.1. Powierzchnia zabudowy . ist. bez zmian
  - 2.1.1. Budynek – 393,4m<sup>2</sup>
  - 2.1.2. schody – 246,0 m<sup>2</sup>
- 2.2. Kubatura – 2468,00 m<sup>3</sup>. ist. bez zmian
- 2.3. Długość – 17,78 m. ist. bez zmian
- 2.4. Szerokość – 25,54 m. ist. bez zmian
- 2.5. Wysokość – 13,50 m. ist. bez zmian
- 2.6. Liczba kondygnacji – budynek parterowy (jednokondygnacyjny).
- 2.7. Liczba lokali – obiekt stanowi funkcjonalnie powiązaną całość – jeden lokal.
- 2.8. **Informacje historyczne:** opracowanie wg dokumentacji archiwalnej, ewidencji parku, katalogu parków województwa ostrołęckiego dla gminy Olszewo – borki z 1978r.

Zabytkowy dworu drewniany neobarokowy z lat 20-tych XX wieku. Wzniesienie szacuje się na około 1927 – 1928 r. Istniejący dwór wzniesiono na miejscu starego dworu (wzniesionego przez T. Mostowskiego żyjącego w latach 1766 – 1842). Budynek zharmonizowano z otaczającą zielenią. Drewniany dwór nawiązywał do architektury późnobarokowych dworów polskich. Dach łamany z facjatą na osi głównej zwieńczoną szczytem o falistej linii. Neobarokowość dworu podkreśla symetria alei leśnej umieszczonej na głównej osi dworu, podjazd i klomb przed dworem. Budynek dworu zharmonizowano z parkiem. Od strony ogrodu do dworu przebudowano niezwykle rozbudowaną werandę. Z werandy rozpościerał się widok na duże wnętrza parkowe i na przeciwległy brzeg Omulwi. Po 1944 r. majątek Przystani objęła reforma i część gruntów rozparcelowano. Obecnie budynek funkcjonuje jako szkoła.

### **3. Charakterystyka obiektu – przedmiot opracowania.**

Istniejący budynek stanowiący przedmiot opracowania jest obiektem parterowym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym z wysuniętą od południowej strony ryzalitową fasadą wspartą na czterech kolumnach drewnianych. Od strony północnej posiada dwa wysunięte alkierze oraz taras z zejściami do części parkowej. Budynek o konstrukcji drewnianej sumikowo-łątkowej. Elewacje wykończone drewnianą licówką z drewna iglastego, deski układane poziomo. Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu łuski z blachy tytanowo-cynkowej. Przedmiotem opracowania jest Remont elementów Zabytkowego Dworu w Przystani. Projektowana inwestycja nie wprowadza zmian w zagospodarowaniu terenu a jego elementy pozostają bez zmian

### **4. Program użytkowy.**

Istniejący budynek użytkowany jako obiekt oświaty – szkoła podstawowa.

### **5. Zakres projektowanych robót i wyposażenie.**

#### **Zakres projektowanych robót:**

#### **Remont elementów Zabytkowego Dworu w Przystani**

Opracowanie swoim zakresem obejmuje remont elementów budynku;

- 5.1. Wymiana rynien i ewentualnie rur spustowych w niezbędnym zakresie
- 5.2. Wymiana / naprawa obróbek blacharskich w niezbędnym zakresie
- 5.3. Wymiana / odtworzenie czap wieńczących murek kamienny okalający taras
- 5.4. Remont tarasu nad wejściem głównym do budynku
- 5.5. Czyszczenie i malowanie elementów drewnianych elewacji

## **6. Geotechniczne warunki posadowienia – nie dotyczy**

Zakres projektowanych prac nie wymaga przeprowadzenia oceny kategorii gruntu  
poprzez przeprowadzenie badań.

## **7. Opis remontu.**

- 7.1. Wymiana rynien i ewentualnie rur spustowych w niezbędnym zakresie

Zaprojektowano wymianę istniejących rynien i rur spustowych na tytanowo-cynkowe, jako kompletne rozwiązanie systemowe.

Zaprojektowano zabezpieczenie rynien przed zanieczyszczeniami poprzez siatki płaskie montowane na całej ich długości.

Rynny i rury spustowe przeznaczone do wymiany oznaczono na rysunku nr 4 Rzut dachu kolorem niebieskim i różowym.
- 7.1.1. Zaprojektowano rynny fi150mm (R150) i rury spustowe fi100mm (RS100) tytanowo-cynkowa dla dachu głównego oraz rynny fi125mm (R125) i rury spustowe fi100mm (RS90) tytanowo-cynkowa dla tarasu. Należy stosować wyłącznie kompletne rozwiązania systemowe.
- 7.1.2. Istniejące rynny i rury spustowe do demontażu.
- 7.1.3. Projektowane rynny włączyć do istniejących koszy osadnikowych umiejscowionych w poziomie terenu lub/i tarasu.
- 7.1.4. Kolorystyka elementów – blacha tytanowo-cynkowa naturalna kolor jasnoszary.
- 7.2. Wymiana / naprawa obróbek blacharskich w niezbędnym zakresie
  - 7.2.1. Po demontażu orynnowania dachu głównego i tarasu należy skontrolować stan obróbek blacharskich.

- 7.2.1.1. W przypadku stwierdzenia usterek lub wad montażowych – należy je wyeliminować poprzez demontaż i poprawny ponowny montaż elementów obróbek.
- 7.2.1.2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń elementów obróbek blacharskich uszkodzone elementy należy wymienić na nowe.
- 7.2.1.3. Nowe elementy obróbek projektowane z blachy tytanowo-cynkowej gr 0,5-0,7 mm (jako założenie projektowe przyjęto ok 1/4 długości obróbek blacharskich w poziomie okapu do wymiany, pozostała część 3/4 przyjęto do regulacji poprawy montażu)
- Obróbki blacharskie przewidziane do wymiany oraz naprawy i regulacji oznaczono na rysunku nr 4 Rzut dachu kolorem niebieskim.
- 7.2.1.4. Kolorystyka elementów – blacha tytanowo-cynkowa naturalna kolor jasnoszary.
- 7.2.2. Wykonanie obróbek blacharskich ścian bocznych lukarn
- 7.2.3. Projektuje się wykonanie nowych obróbek blacharskich ścian bocznych lukarn na styku poszycia ściany z pokryciem dachowym (brak obróbek istniejących). Projektowane obróbki należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowa z wysunięciem poza lico ściany oraz z wyłożeniem na ścianę boczną lukarny min 8-10 cm.
- 7.2.4. Przed wykonaniem obróbek blacharskich należy oczyścić, zabezpieczyć ewentualnie osuszyć elementy drewniane ściany.
- 7.2.4.1. Kolorystyka elementów – blacha tytanowo-cynkowa naturalna kolor jasnoszary.

### 7.3. Wymiana / odtworzenie czap wieńczących murek kamienny okalający taras

#### 7.3.1. Istniejące czapy wieńczące murki tarasu przeznaczone do rozbiórki.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych należy zabezpieczyć powierzchnię tarasu oraz przylegające powierzchnie chodników w obrębie prowadzonych prac. Do zabezpieczenia stosować posypkę z piasku, trocin oraz fole budowlane. W trakcie prowadzenia prac rozbiórkowych jak i odtworzeniowych należy również zwrócić szczególną uwagę na stabilność istniejących słupków żelbetowych stanowiących elementy balustrady tarasu. W przypadku stwierdzenia naruszenia stabilności elementów w wyniku prowadzonych prac, prace należy niezwłocznie przerwać a elementy ustabilizować i zabezpieczyć poprzez stosowanie

drewnianych elementów wsporczych. Ewentualne zabezpieczenia mocować poprzez obejmy i podkłady drewniane bez ingerencji w substancję elementów żelbetowych.

Prace rozbiórkowe prowadzić ręcznie lub przy użyciu sprzętu mechanicznego ręcznego małej mocy. Prace rozbiórkowe należy prowadzić w sposób minimalizujący możliwość uszkodzenia elementów muru kamiennego, którego czapy stanowią zwieńczenie oraz innych elementów obiektu.

- 7.3.2. Zaprojektowano nowe czapy wieńczące jako żelbetowe monolityczne zbrojone z betonu wodoszczelnego C30/37 W8 z wykończeniem powierzchni w postaci betonu licowego.
- 7.3.3. Zbrojenie ; stalą A-IIIIN B500SP  $\varnothing 10$  mm x 4, strzemiona  $\varnothing 6$  mm w rozstawie co 20cm. ze stali A0 St0S
- 7.3.4. Po demontażu/rozbiórce istniejących czap powierzchnię murków należy oczyścić i przygotować poprzez impregnację środkami gruntującymi i poprawiającymi przyczepność..
- 7.3.5. W zależności od stanu i struktury ist muru kamiennego jeżeli będzie to możliwe stosować kotwy w postaci prętów stalowych łączących mur z czapami betonowymi. Kotwy wykonać z prostych prętów stalowych żebrowanych osadzonych w otworach wykonanych w fugach muru kamiennego i osadzonych pionowo na zaprawie cementowej.
- 7.3.6. Wymiary czap należy traktować jako założenia projektowe w trakcie realizacji wymiary dostosować do stanu rzeczywistego elementów istniejących, jako wiążące traktować wymiary zewnętrzne graniczne elementów.
- 7.3.7. Kolorystyka elementów; beton licowy kolor szary.

#### 7.4. Remont tarasu nad wejściem głównym do budynku .

- 7.4.1. Istniejąca drewniana podłoga tarasu przewidziana do rozbiórki.

Istniejąca drewniana podłoga zdegradowana nie nadająca się do użytkowania.

Wykonana jako podłoga z desek układanych na styk mocowana do legarów z desek ułożonych na warstwie izolacji z papy bitumicznej.

- 7.4.2. Widoczne przecieki spowodowane prawdopodobnym uszkodzeniem pokrycia (warstwy izolacji tarasu ), niedrożnością odpływów lub/i brakiem odpowiednich spadków umożliwiających spływ wody opadowej.
- 7.4.3. Po demontażu istniejącej podłogi należy;

7.4.3.1. Sprawdzić i oczyścić/ udrożnić odpływy pod balustradami (lub w przypadku stwierdzenia ich braku wykonać nowe)

7.4.3.2. Sprawdzić i ewentualnie wyregulować powierzchnie spływu

7.4.3.3. Wykonać nową warstwę izolacji przeciwwilgociowej z papy bitumicznej.

7.4.3.4. Wykonanie nowej podłogi.

Podłogę tarasu projektuje się jako drewnianą z drewna iglastego ; deska gr. 3,2mm i szerokości 15 cm, legary z deski gr. 3,2mm i szerokości 15 cm (odtworzenie istniejącego układu). Deskę podłogową należy układać równolegle do ściany budynku zachowując istniejący układ. Legary podłogowe układane w poprzek tarasu.

7.4.3.5. Elementy podłogi należy zaimpregnować i pomalować.

Deskę podłogową i legary (elementy nowe) trzeba zabezpieczyć przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych (deszczu, słońca) oraz rozwojem grzybów, pleśni i owadów do klasy zagrożenia III ( dla drewna użytkowanego na zewnątrz bez kontaktu z gruntem). Oblicówkę zabezpieczyć do klasy zagrożenia III w warunkach przemysłowych metodą kąpielową lub próżniowo – ciśnieniową.

Wszystkie istniejące elementy tarasu należy zabezpieczyć preparatem do ochrony drewna np. impregnat gruntujący firmy Atax lub równoważne.

Elewację należy zabezpieczyć odporną na warunki atmosferyczne, hamującą rozwój grzybów lakierobejcą do kolorowego powlekania drewna na zewnątrz ze zwiększoną ochroną UV, z zachowaniem widocznego rysunku drewna np.

lakierobejca Woskowy firmy Altax lub równoważne.

Elementy gzymsów, szczytów ozdobnych oraz inne elementy dreniane elewacji w kolorze białym należy zabezpieczyć poprzez malowanie farbą np.; farba renowacyjna VIVA GARDEN frmy Altax lub równoważne.

Malowanie należy poprzedzić gruntowaniem środkiem gruntującym, niezamykającym porów, głęboko penetrującym i hamującym rozwój bakterii i grzybów, środek gruntujący do drewnianych elementów na zewnątrz jw. impregnat gruntujący firmy Atax lub równoważne.

Obróbka mechaniczna drewna musi poprzedzać proces impregnacji.

7.4.3.6. Kolorystyka elementów; dostosować do kolorystyki pozostałych elementów; naturalny kolor drewna postarzałego np.; olcha brąz z widocznym rysunkiem drewna.

7.4.4. Należy zachować i poddać zabiegom konserwatorskim uszkodzone w wyniku zawilgocenia elementy tarasu.

7.5. Czyszczenie i malowanie elementów drewnianych elewacji

7.5.1. Wykonanie przeglądu i prac naprawczych w niezbędnym zakresie

7.5.2. należy dokonać oceny stanu istniejących elementów i silnie zdegradowane wymienić

7.5.3. Istniejąca oblicówka zewnątrz – konstrukcja ściany

Poszczególne warstwy ściany – poziom parteru (wg dokumentacji archiwalnej remontu):

- deski na zakład
- kontrłaty drewniane 4x5cm (pustka powietrzna)
- wiatroizolacja
- poszycie ze sklejki wodoodpornej
- ocieplenie z wełny mineralnej (płyty) gr.10cm pomiędzy płytami ruszt drewniany (pustka powietrzna)
- bal drewniany
- folia paraizolacyjna
- tynk wewnętrzny kat.III wapienno – gipsowy na otrzciniowaniu.

7.5.4. Elementy szalunku do wymiany

Oblicówkę należy wykonać z odpowiednio profilowanych desek, na wzór elementów istniejących, z drzewa iglastego, na wpusty, wymiarowego, nasyczonego o grubości 19 mm, kl. II. Szerokość desek widoczna po ułożeniu na elewacji 20cm (długość: nie dłuższe niż 6 m).

Drzewo impregnowane środkami grzybobójczymi, listwy i łaty montażowe - istniejące, dostosowane do grubości warstwy ocieplania z wełny mineralnej.

Deski elewacyjne mocować na istniejącym drewnianym ruszcie z pionowo przybijanych łat. Do montażu należy stosować kliny dystansowe, przydatne do wypoziomowania rusztu montażowego na nierównych powierzchniach elewacji.

Kołki rozporowe, gwoździe i wkręty ze stali nierdzewnej.

Deski elewacyjne należy mocować w układzie poziomym łączone na zakład w nawiązaniu do elementów istniejących szalunku .

7.5.5. Po demontażu warstwy poszycia należy ocenić stan elementów ściany a następnie przeprowadzić odpowiednie prace naprawcze w zależności od potrzeb.

#### 7.5.6. Czyszczenie elementów drewnianych elewacji.

Należy przeprowadzić czyszczenie elewacji metodą „piaskowania” ścierniwem naturalnym kokosowym lub innym równoważnym, prace przeprowadzić pod ciśnieniem na sucho. Proces należy przeprowadzić w warunkach suchych do całkowitego oczyszczenia elementów z zanieczyszczeń i powłok malarskich aż do uzyskania wyraźnego rysunku drewna.

#### 7.5.7. Zabezpieczenie elementów drewnianych środkami do impregnacji drewna zabezpieczającymi przeciwko korozji biologicznej (środkami owado i grzybobójczymi) oraz przed działaniem warunków atmosferycznych.

Deskę oblicówkę (elementy nowe) trzeba zabezpieczyć przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych (deszczu, słońca) oraz rozwojem grzybów, pleśni i owadów do klasy zagrożenia III (dla drewna użytkowanego na zewnątrz bez kontaktu z gruntem). Oblicówkę zabezpieczyć do klasy zagrożenia III w warunkach przemysłowych metodą kąpielową lub próżniowo – ciśnieniową. Wszystkie istniejące elementy drewniane elewacji budynku ; deskę oblicówkę , lukarny, szczyty ozdobne, gzymsy, kolumny, balustrady, balkony i inne) należy zabezpieczyć preparatem do ochrony drewna np. impregnat gruntujący firmy Atax lub równoważne.

Elewację należy zabezpieczyć odporną na warunki atmosferyczne, hamującą rozwój grzybów lakierobejcą do kolorowego powlekania drewna na zewnątrz ze zwiększoną ochroną UV, z zachowaniem widocznego rysunku drewna np. lakierobejca Woskowy firmy Altax lub równoważne.

Elementy gzymsów, szczytów ozdobnych oraz inne elementy drewniane elewacji w kolorze białym należy zabezpieczyć poprzez malowanie farbą np.; farba renowacyjna VIVA GARDEN firmy Altax lub równoważne.

Malowanie należy poprzedzić gruntowaniem środkiem gruntującym, niezamykającym porów, głęboko penetrującym i hamującym rozwój bakterii i grzybów, środek gruntujący do drewnianych elementów na zewnątrz jw. impregnat gruntujący firmy Atax lub równoważne.







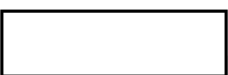
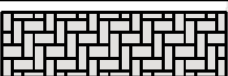





Obróbka mechaniczna drewna musi poprzedzać proces impregnacji..

#### 7.5.8. Kolorystyka:

oblicówka - naturalny kolor drewna postarzałego np.; olcha brąz z widocznym rysunkiem drewna, gzymsy – kolor biały



## 7.6. Kolorystyka elewacji

LEGENDA :		ELEMENTY ist. / proj.
	- pokrycie dachu; łuski z blachy tytanowo cynkowej kolor ; naturalny kolor blachy - odcienie szarości	- ist.
	- obróbki blacharskie i podokienniki; blacha tytanowo-cynkowa kolor ; naturalny kolor blachy - odcienie szarości	- ist. / proj.
	- rynny i rury spustowe; blacha tytanowo-cynkowa kolor ; naturalny kolor blachy - odcienie szarości	- ist. / proj.
	- kominy; otynkowane zaprawa cem.wapienna. malowane farbą elewacyjną kolor; biały lub jasnoszary	- ist.
	- stolarka okienna i drzwiowa; drewniana kolor; biały	- ist.
	- elewacja - główna powierzchnia ; oblicówka drewniana z drewna iglastego impregnowana i dwukrotnie malowana kolor; naturalny kolor drewna postarzałego np Olcha brąz	- ist. / proj.
	- elewacja - gzymsy, obramienia attyk, drewniane drewno impregnowane i dwukrotnie malowane farbą elewacyjną kolor ; biały	- ist. / proj.
	- cokół; kamień ciosany w formie kamieni prostokątnych kolor; kamień naturalny odcienie szarości	- ist.
	- schody i spoczniki, tarasy; kamień ciosany w formie kamieni prostokątnych kolor; kamień naturalny odcienie szarości	- ist.
	- cokół - murek wokół tarasu ; murowany z częściowo ciosanych otoczków kolor; naturalny kamień, różne odcienie kamienia naturalnego z wyraźną fugą kolor szary	- ist.
	- elementy betonowe; beton licowy kolor; naturalny beton - szary	- ist. / proj.
	- elementy stalowe balustrad - ze stalowych rur okrągłych, malowane kolor; czarny	- ist.
	- elewacja - kolumny, balustrady drewniane ; z drewna liściastego i iglastego impregnowana i dwukrotnie malowana kolor; naturalny kolor drewna postarzałego np Olcha brąz - jak główne powierzchnie	- ist. / proj.

### UWAGA:

- Prace należy prowadzić przy uwzględnieniu wytycznych i zaleceń konserwatorskich.

**- Ostateczny wybór technologii, materiałów, kolorystykę należy przedstawić do uzgodnienia przez nadzór konserwatorski i Inspektora nadzoru inwestorskiego**

## **6. Wykończenie.**

ELEMENTY WEWNĘTRZNE – nie dotyczy

### ELEMENTY ZEWNĘTRZNE

- 6.1. Schody zewnętrzne i tarasy –okładzina z płyt kamiennych ist. ist bez zmian.
- 6.2. Taras – okładzina kamień ciosany ist bez zmian
- 6.3. Taras nad wejściem – deski – do remontu
- 6.4. Cokół – okładzina z płyt kamiennych ist. Bez zmian.
- 6.5. Ściany – oblicówka z desek z drewna iglastego – do remontu.
- 6.6. Elementy drewniane – gzymsy, szczyty, kolumny – do remontu.
- 6.7. Obróbki blacharskie – blacha tytanowo-cynkowa.
- 6.8. Podokienniki zewnętrzne -blaszane ist bez zmian.
- 6.9. Rynny i rury spustowe – do wymiany na blaszane z blachy tytanowo-cynkowej.
- 6.10. Pokrycie dachu – łuski z blachy tytanowo-cynkowej – ist. bez zmian..

### **UWAGA:**

- Prace należy prowadzić przy uwzględnieniu wytycznych i zaleceń konserwatorskich.**
  - Ostateczny wybór technologii, materiałów, kolorystykę należy przedstawić do uzgodnienia przez nadzór konserwatorski i Inspektora nadzoru inwestorskiego**

## **7. Stolarka okienna i drzwiowa.**

Stolarka okienna i drzwiowa istniejąca bez zmian.

## **8. Instalacje.**

- 8.1. Wodociągowa – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.2. Kanalizacja – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.3. Elektryczna – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.4. c.o. – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.5. c.w.u. – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.6. Wentylacja – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania
- 8.7. Odgromowa – ist. bez zmian – poza zakresem opracowania

8.8. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie Inwestora- ist. bez zmian – poza zakresem opracowania

## **9. Dane dotyczące zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia**

Projektowana inwestycja nie spowoduje pogorszenia istniejących warunków środowiskowych oraz nie będzie wywierała niekorzystnego wpływu na środowisko. Obiekt ma charakter nie uciążliwy dla środowiska, a oddziaływanie we wszystkich komponentach środowiskowych mieści się w granicach działki Inwestora.

10. **Gospodarka odpadami** – ist warunki bez zmian.

Wywóz na warunkach ogólnych.

11. **Obsługa osób niepełnosprawnych** – nie dotyczy

## **12. Dokumentacja fotograficzna**



















Opracował:

mgr inż.arch. Aleksander Wietrow  
Nr upr.bud.608/86/Os  
Specjalność: architektoniczna

mgr inż. Ireneusz Mróz  
Nr upr.bud. MAZ/0103/PWOK/08  
specjalność: konstrukcyjno-budowlana

inż. Maciej Białobrzewski  
Nr upr.bud.MAZ/0222/PWOS/07  
Specjalność: inst. sanitarne