

„Tomaszewski” Biuro Obsługi Inwestycji
ul. C. K. Norwida 3/5 m. 38, 94 – 024 Łódź
tel. 695 50 42 76, 601 25 72 35, e-mail: bogdan.tomaszewski@wp.pl

EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU ZACHOWANIA BUDYNKU GAJÓWKI W PARKU MORYSIŃSKIM

**na terenie
MUZEUM PAŁACU KRÓLA JANA III W WILANOWIE**



ADRES: Warszawa, Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie
dz. nr ewid. nr: obręb 32, nr 1-05-46

INWESTOR: Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie
ul. Stanisława Kostki Potockiego 10/16
02-958 Warszawa

AUTORZY OPRACOWANIA: dr inż. arch. Filip Tomaszewski
upr. proj. nr 13/R-254/ŁOIA/04
mgr inż. Bogdan Tomaszewski
upr. proj. nr 73/01/WŁ
mgr Anna Maślak – konserwator zabytków
mgr inż. arch. Maciej Skarbiński

Warszawa 2023

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Dane ogólne,
 - 1.1. Stadium projektu, cel opracowania
 - 1.2. Inwestor
 - 1.3. Jednostka projektowa
 - 1.4. Podstawa opracowania
 - 1.5. Materiały wyjściowe do opracowania dokumentacji
2. Dane o budynku – wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe,
3. Ocena stanu zachowania poszczególnych elementów budynku
 - 3.1. Strefa zewnętrzna
 - 3.1.1. Fundamenty
 - 3.1.2. Pokrycie dachowe
 - 3.1.3. Ściany obwodowe
 - 3.1.4. Stolarka okienna i drzwiowa
 - 3.2. Strefa wewnętrzna
 - 3.2.1. Stropy
 - 3.2.2. Ściany wewnętrzne
 - 3.2.3. Więźba dachowa
 - 3.2.4. Schody
 - 3.2.5. Stolarka drzwiowa wewnętrzna

4. Podsumowanie

- Ilustracje
- Część rysunkowa:

Rys. nr ET-01 – Rzut parteru – 1:50

Rys. nr ET-02 – Rzut poddasza – 1:50

Rys. nr ET-03 – Elewacja północno-zachodnia – 1:50

Rys. nr ET-04 – Elewacja północno-wschodnia – 1:50

Rys. nr ET-05 – Elewacja południowo-wschodnia – 1:50

Rys. nr ET-06 – Elewacja południowo-zachodnia – 1:50

Rys. nr ET-07 – Widok ściany B – 1:50

Rys. nr ET-08 – Widok ściany D – 1:50

Załącznik – Raport z obliczeń statycznych

OPIS TECHNICZNY

1. Dane ogólne

1.1. Stadium dokumentacji, cel opracowania

Dokumentacja niniejsza obejmuje ocenę stanu zachowania zabytkowego budynku Gajówki, zlokalizowanego na działce nr ewid. obręb 32, nr 1-05-46 na terenie Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie (na terenie Parku Morysińskiego). Obiekt został wzniesiony ok. 1850 r., według projektu Franciszka Marii Lanciego. Pierwotnie obiekt pełnił funkcję mieszkalną – dom Gajowego, zwany także „Domem ogrodnika”. Obecnie pustostan, wchodzący w skład kompleksu zabudowań znajdujących się na terenie Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie.

W 1994 roku park stał się częścią ustanowionego przez Prezydenta RP pomnika historii, a w 1996 roku utworzono rezerwat przyrody Morysin. Budynek Gajówki 01.04.1973 r. został wpisany do rejestru zabytków pod nr A-640/4.

Celem opracowania dokumentacji jest ocena stanu zachowania budynku. W przyszłości budynek planowany jest do translokacji.

1.2. Inwestor

Inwestorem jest Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie.

1.3. Jednostka projektowa

Wykonawcami dokumentacji są: dr inż. arch. Filip Tomaszewski (upr. upr. proj. nr 13/R-245/ŁOIA/04), mgr inż. Bogdan Tomaszewski (upr. proj. nr 73/01/WŁ), mgr Anna Maślak – konserwator zabytków, mgr inż. arch. Maciej Skarbiński, reprezentujący Biuro Obsługi Inwestycji „Tomaszewski”, 94 - 024 Łódź, ul. Norwida 3/5 lok. 38.

1.4. Podstawa opracowania

Umowa nr 270/DI/PB/2023 z dnia 05.07.2023 r. z Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie.

1.5. Materiały wyjściowe do opracowania dokumentacji

- Inwentaryzacja pomiarowo-rysunkowa budynku.
- Oględziny budynku
- Pomiar własne
- Dokumentacja fotograficzna.

2. Dane o budynku – wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe,

Budynek na planie prostokąta o wymiarach 10,80 x 7,05 m, o dwóch kondygnacjach nadziemnych z podpiwniczeniem. Na parterze znajdują się następujące pomieszczenia: przedsionek z klatką schodową prowadzącą na poddasze, kuchnia, izba/pokój, sień. Dach dwuspadowy z naczółkiem od frontu. Połąc południowo-zachodnia o kącie nachylenia = 34°, połąc północno-wschodnia = 30°, połąc naczółka po stronie północno-zachodniej = 30°.

Wnętrze posiada amfiladowy układ pomieszczeń. Do wnętrza części mieszkalnej prowadzą 2 wejścia (w ścianach: północno-zachodniej i południowo-wschodniej). Do pomieszczeń gospodarczych prowadzą wejścia po stronie południowo-wschodniej i po stronie północno-zachodniej. Na poddaszu znajduje się korytarz oraz izba mieszkalna. Budynek jest częściowo podpiwniczony, piwnica posiada dwa pomieszczenia.

- Długość budynku – 10,80 m
- Szerokość budynku – 7,05 m
- Wysokość budynku (od poziomu terenu przy północno-zachodnim wejściu do budynku do kalenicy) – 6,80 m
- Powierzchnia zabudowy – 79,27 m²
- Powierzchnia użytkowa – 114,27 m²
- Kubatura – ok. 595 m³

WYKAZ POMIESZCZEŃ - PARTER – 66,9 m²

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia pomieszczenia [m ²]	Rodzaj posadzki
0.1	Przedśionek	3,55	deska
0.2	Kuchnia	11,42	deska
0.3	Izba	23,41	deska
0.4	Sień	7,33	deska
0.5	Pomieszczenie gospodarcze	10,41	grunt
0.6	Pomieszczenie gospodarcze	10,78	grunt

WYKAZ POMIESZCZEŃ - PODDASZE - 23,89 m²

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia pomieszczenia [m ²]	Rodzaj posadzki
1.1	Komunikacja	7,25	deski na stropie
1.2	Izba	16,64	deski na stropie

WYKAZ POMIESZCZEŃ - PIWNICA - 23,48 m²

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia pomieszczenia [m ²]	Rodzaj posadzki
-1.1	Pomieszczenie	6,11	grunt
-1.2	Pomieszczenie	17,37	grunt

3. Ocena stanu zachowania poszczególnych elementów budynku

Ocenie stanu zachowania zostały poddane następujące części budynku:

- strefa zewnętrzna: fundamenty, pokrycie dachowe i więźba dachowa, drewniane ściany obwodowe, stolarka okienna i drzwiowa.
- strefa wewnętrzna: stropy, ściany wewnętrzne, schody, stolarka drzwiowa

W celu uczynienia opisu wprowadzono oznaczenia poszczególnych ścian na rzucie obiektu – Il. 0: **A** – ściana południowo-zachodnia korpusu głównego; **B** – ściana północno-wschodnia korpusu głównego; **C** – ściana południowo-wschodnia korpusu głównego; **D** – ściana południowo-zachodnia korpusu głównego; **E** – ściana wewnętrzna między pomieszczeniami 3 i 4; **F** – ściana wewnętrzna między pomieszczeniami 3 i 2; **G** – ściana wewnętrzna między pomieszczeniami 1 i 2; **H** – ściana przybudówki po stronie południowo-zachodniej; **I** – ściana przybudówki po stronie północno-wschodniej; **J** – ściana przybudówki po stronie południowo-wschodniej; **K** – ściana wewnętrzna przybudówki.

3.1. Strefa zewnętrzna

3.1.1. Fundamenty

Budynek posadowiony jest na warstwowej ścianie fundamentowej, której zewnętrzna warstwa wykonana jest z kamieni polnych (na zaprawie cementowo-wapiennej), a wewnętrzna z cegły pełnej. W części nadziemnej fundamentu na ścianach A i C znajdują się okienka doświetlające piwnicę – dziś zamurowane od strony zewnętrznej.

Wysoka podmurówka z kamienia polnego posiada miejscowe ubytki i spękania spoiny między kamieniami w ścianie A, C i D (Il. 1, 2.). Ubytki te jednak nie są zbyt głębokie. Miejscami zostały wtórnie „uzupełnione” zaprawą cementową. Fundament w części nadziemnej nie posiada śladów zawilgocenia - kapilarnego podciągania wody. Ogólny stan fundamentów korpusu głównego należy określić jako dobry.

Po stronie północnej-wschodniej fundament przybudówki w wyniku oddziaływania wody opadowej, oraz braku jej odprowadzenia jest zaatakowany przez mikroorganizmy, głównie glony, które doprowadziły do powstania zielonego, powierzchniowego nalotu na kamieniu (Il.3.). Wpływ na to ma również roślinność zasłaniająca fundament. Dodatkowo najprawdopodobniej w akcie wandalizmu część

kamieni została usunięta co znacznie wpływa na statykę przybudówki (II.4.). Ogólny stan fundamentów przybudówki należy określić jako zły.

3.1.2. Pokrycie dachowe

Pokrycie dachowe stanowi dziś papa, którą ułożono na odeskowaniu i przybito z góry drewnianymi łatami. Miejscami położono także membranę dachową. W zasadniczej większości pokrycie dachowe jest nieszczelne. Ubytki w pokryciu doprowadziły do zawilgocenia i rozkładu części desek znajdujących się pod pokryciem dachowym oraz do zawilgocenia krokwi. Nieszczelne pokrycie dachowe umożliwia penetrację wody opadowej na niższe kondygnacje. Brak orynnowania. Ogólny stan pokrycia dachowego jest bardzo zły (Il. 5.,6.).

3.1.3. Ściany obwodowe

Ściany korpusu głównego zostały wzniesione w konstrukcji wieńcowej. Do ich wzniesienia użyto dwóch rodzajów drewna (Rys. 1.). Elementy ściany B, C i D wykonano z drewna liściastego – dąb (oznaczonego kolorem zielonym). Elementy ściany A wykonano z drewna iglastego – sosna (oznaczonego kolorem żółtym). W ścianie A drewno liściaste znajduje się przy zawęgłowaniu w obu narożnikach korpusu głównego (Rys. 3). Wieniec ścian ułożono na podwalinie o średnim przekroju 20/26 cm. Podwaliny w narożnikach połączono na obłap z mocno wystającymi końcami poza obrys ścian budynku. Ściany składają się z 8/9 bierwion o szerokości 9,5/10 cm. Bierwiona posiadają średnią wysokość 26 cm, połączone są między sobą za pomocą pióra obcego. W narożnikach poszczególne bierwiona połączono na obłap z mocno wystającymi ostatkami. W ścianie B, C i D zastosowano słup umożliwiający przedłużenie ściany. Bierwiona ze słupem połączono na czop pełny o kształcie połowy jaskółczego ogona. Słup z podwaliną i oczepem połączono na czop pełny.

Podwaliny korpusu głównego w ścianie B, C i D wykonano z drewna dębowego. Podwalina ściany A została wykonana z drewna sosnowego. Partie podwalin znajdujące się pod bierwionami, w ścianach B, C i D są w zadowalającym stanie zachowania. Wystające końcówki podwalin po stronie północno-zachodniej – ściana A, (Rys. 3.) pierwotnie przykrywał podest ze schodami. Z powodu braku osłony końcówek podwalin, ulegają one degradacji (II.7.). Końcówka skrajnej podwaliny, po

prawej stronie otworu wejściowego uległa całkowitej destrukcji. Natomiast podwalina znajdująca się po lewej stronie otworu drzwiowego przejawia duży stopień rozkładu spowodowany warunkami atmosferycznymi. Zarejestrowano także otwory będące wynikiem działania czynników biotycznych - owadów – technicznych szkodników drewna.(Il.8.). Na podwalinie ściany D (Rys. 8.) widoczny jest powierzchniowy biały osad - pleśń, będący wynikiem zawilgocenia (Il.9.). Na końcówce podwaliny ściany D zidentyfikowano grzybnię grzyba domowego białego (Il.10.). Na podwalinie ściany A (Rys. 3.), wykonanej z drewna sosnowego zidentyfikowano otwory będące wynikiem działania czynników biotycznych - owadów – technicznych szkodników drewna – spuszczel pospolity (*Hylotrupes bajulus*), (Il.11.). W tym miejscu uszkodzeniu uległa jedynie warstwa bielasta na głębokość maksymalnie od 2 do 4 cm. Ogólny stan zachowania podwalin korpusu głównego jest średni.

Ściany korpusu głównego B (Rys. 7.), C (Rys. 5.) i D (Rys. 8.), są w dobrym stanie zachowania głównie z tego względu, że zostały wzniesione z drewna liściastego – dębu, bardziej odpornego na działania technicznych szkodników drewna czy korozję biologiczną (Il. 12, 13, 14.). Dodatkowo ściana B osłonięta jest dostawioną przybudówką.

W średnim stanie zachowania znajdują się elementy ściany A – wykonane z drewna sosnowego (Rys. 3.). Po lewej stronie od okna na ścianę przybito papę, najprawdopodobniej w celu izolacji przeciwwilgociowej ściany (Il.15.). Pod papą stworzyły się odpowiednie warunki klimatyczne dla wnyka amerykańskiego (*Leptoglossus occidentalis* – gatunek pluskwiaków z rodziny wtykowatych), który zasiedlił otwory wydrążone wcześniej przez spuszczle (Il.16,17.). Owad ten nie żeruje w samym drewnie. Na pojedynczych elementach ściany C (Rys. 5.)zarejestrowano otwory będące wynikiem działania czynników biotycznych - owadów – technicznych szkodników drewna.

Na potrzeby niniejszej opinii przeprowadzono na powierzchni drewna pomiary wilgotności. Wilgotność elementów ściany A, B, C i D oscylowała między 15 a 19 % (granice normy Rh 12 - 20%).

Trzy ściany przybudówki zostały wykonane z drewna iglastego. Zostały wzniesione w konstrukcji sumikowo-łątkowej, bez przewiązania ze ścianą korpusu głównego.

Podstawą konstrukcji jest podwalina o przekroju 14/16 cm. Słupy międzyodcinkowe (łątki) łączone są z podwaliną dołem i oczepem górą za pomocą czopów pełnych. Słupy ustawione są w otworach – gniazdach wyciętych w podwalinie. Między łątki wsunięte są elementy ścian – sumiki (metodą z góry na dół); połączenie łątek i sumików – pióro i wpust o kształcie połowy jaskółczego ogona. Sumiki posiadają wysokość wahającą się od 25 do 10 cm.

Z powodu nieszczelności w pokryciu dachowym oraz przez nisko posadowiony i uszkodzony fundament ściana H (Rys. 3.) przybudówki jest w złym stanie zachowania. Zawilgocenie i zagrzybienie doprowadziło do rozkładu brunatnego ok. 40 % elementów ściany H (Il.18, 19). Zidentyfikowano także grzybnię i sznury grzyba domowego białego (Il. 20.). Dodatkowo poprzez ubytki w podmurówce osłabiona została statyka budynku. Słup narożny konstrukcji przybudówki nie ma podparcia. Wysunięte są także czopy/wręby sumików ściany (Il. 21.).

Na ścianie I (Rys. 4.) widoczne są ślady zawilgocenia w postaci powierzchniowego białego i zielonego osadu (Il. 22.). Elementy konstrukcyjne ściany są tu w dość dobrym stanie zachowania. Podwalina ściany w złym stanie zachowania z widocznym częściowym rozkładem i zielonym osadem. Elementy ściany J (Rys. 5.) są w dość dobrym stanie zachowania (Il. 23.). Na obu ścianach zarejestrowano otwory będące wynikiem działania czynników biotycznych – owadów – technicznych szkodników drewna

3.1.4. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka drzwiowa

Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane o konstrukcji deskowo-szpungowej. Skrzydła drzwiowe osadzone na zawiasach czopowych z wbijanym trzpieniem z ramieniem pasowym – kowalskiej roboty. Taflę drzwi złożone z 6 pionowych desek o grubości 4 cm, łączonych na pióro i wpust, połączonych poziomymi listwami – szpongami. Drzwi wyposażone są w zamki skrzynkowe oraz dekoracyjne szyldy klamek. Drzwi prowadzące do pomieszczeń gospodarczych w przybudówce posiadają nadświetle.

Zachowana stolarka drzwiowa jest w dość dobrym stanie. Drobnych prac konserwatorskich/stolarskich wymagają główne drzwi wejściowe po stronie północno-zachodniej i południowo-wschodniej korpusu głównego (Il. 24.). Drzwi prowadzące

do przybudówki posiadają wypłukaną strukturę drewna, oraz są wypaczone i opadnięte (Il. 25.).

Stolarka okienna

Okna w przyziemiu są w dobrym stanie zachowania. Posiadają konstrukcję ościeżnicową. Okno w izbie pojedyncze, dwuskrzydłowe ze stałym słupkiem (Il.26.). Brakuje skrzydeł zimowych. Każde ze skrzydeł jest podzielone szprosami na cztery kwatery. Ramy łączone są na prostych płaskownikach kątowych, zawieszane na zawiasach czopowych wkręcanych. Otwierane/zamykane za pomocą dekoracyjnie profilowanej klamki, wyposażone w haczyki. Od strony wewnętrznej posiadają proste opaski okienne oraz wystający parapet. Od strony zewnętrznej posiadają dekoracyjnie opracowane opaski okienne. Złuszczeniu uległa powłoka malarska. Ślady korozji widoczne są na okuciach. Stan techniczny ram okiennych jest dobry.

Okna znajdujące się w kuchni posiadają taką samą formę, są pojedyncze, jednoskrzydłowe (Il.27.). Brakuje skrzydeł zimowych. Skrzydła podzielone są szprosami na osiem kwaterek. Od strony wewnętrznej posiadają proste opaski okienne oraz wystający parapet, a od zewnątrz dekoracyjnie profilowane opaski okienne. Złuszczeniu uległa powłoka malarska. Ślady korozji widoczne są na okuciach. Stan techniczny ram okiennych jest dobry.

Okna poddasze

Oba okna znajdujące się w izbie na poddaszu posiadają taką samą konstrukcję, są pojedyncze, jednoskrzydłowe (Il.28.). Brakuje skrzydeł zimowych. Skrzydła podzielone są szprosami na cztery kwatery. Częściowo brakuje szklenia. Od strony wewnętrznej posiadają proste opaski okienne oraz wystający parapet, a od zewnątrz dekoracyjnie profilowane opaski okienne. Złuszczeniu uległa powłoka malarska. Ślady korozji widoczne są na okuciach.

Okno na korytarzu jest pojedyncze jednoskrzydłowe, podzielone szprosami na cztery kwatery (Il.29.). Pozbawione opasek wewnętrznych. Brak oszklenia. Złuszczeniu uległa powłoka malarska. Ślady korozji widoczne są na okuciach. Stan techniczny ram okiennych jest dobry.

3.2. Strefa wewnętrzna

3.2.1. Stropy

Strop w piwnicy

Pomieszczenia piwnicy przekryte są stropem łukowym (Il. 30.). Konstrukcja stropu opiera się na belkach stalowych dwuteowych. Przestrzenie pomiędzy belkami wypełnione są kolebką z cegły ceramicznej. Strop nie wykazuje ugięć ani ubytków, jest w dobrym stanie zachowania. Korozja widoczna jest jedynie na stalowych dwuteownikach.

Strop parteru

W budynku występuje strop belkowy nagi z powałą. Strop z belek drewnianych o średnim przekroju 20 x 20 cm, opartych na oczepach ścian wzdłużnych (zewnątrznych i wewnętrznej). W skrajnym przęśle po stronie północno-zachodniej znajdują się belki stropowe kulawkowe, rozpięte między belkami wiązarowymi. Od góry do belek stropowych mocowane są deski gr. 3 cm. Od spodu deskę przykrywa tynk na trzcinie.

Stan zachowania stopu jest zróżnicowany. W pomieszczeniach zlokalizowanych po stronie południowo-zachodniej strop jest w bardzo złym stanie (Rys. 1.). W pomieszczeniu sieni, widoczne są duże powierzchnie odspojenia tynku od odeskowania (Il.31), liczne grzybnie i sznury grzyba domowego białego (Il.32, 33.) oraz miejscami rozkład brunatny desek stropowych i belek stropowych (Il.34). W pomieszczeniu kuchni po stronie południowo-zachodniej w dużym stopniu strop przy ścianie uległ rozkładowi brunatnemu (Il. 35, 36, 37.). Przyczyną bardzo złego stanu zachowania stropu w tej części budynku są ubytki w pokryciu dachowym i penetrująca woda opadowa.

W dalszej części kuchni oraz w pomieszczeniu izby stan zachowania stropu jest zdecydowanie lepszy. Nie ma widocznych ugięć i ubytków w odeskowaniu. Odspojenie powłok malarskich świadczy jednak o dużej wilgotności (Il. 38.)

Strop przybudówki

W pomieszczeniu przybudówki belki stropowe opierały się na oczepie ścian obwodowych przybudówki i z drugiej strony osadzone były za pomocą gniazda czopowego w ścianie B. Aktualnie belki stropowe tego pomieszczenia leżą na podłożu – bardzo zły stan zachowania (Il. 39.). Przyczyną jest nieszczelność dachu.

W II pomieszczeniu strop przejawia rozkład brunatny elementów drewnianych (Rys. 1.). Belki stropowe podparte są słupami.

3.2.2. Ściany Wewnętrzne

Ściany piwnic w części podziemnej (poniżej gruntu od strony zewnętrznej) posiadają ślady zawilgocenia. Cegła w dolnych partiach ścian jest wilgotna (Il. 40.).

Ściany wewnętrzne korpusu głównego wzniesiono z drewna (iglastego). Wszystkie ściany drewniane (E i F), od strony wewnętrznej ocieplone są przy użyciu supremy lub deski, na którą przychodzi tynk. Fragmenty ściany F i G, sąsiadujące z kominem są murowane z cegły (Il. 41, 42, 43.). W ścianie F po stronie południowo-zachodniej znajduje się wtórnie zamurowany cegłą pełną otwór drzwiowy. Ściany nie wykazują odchyień, brak również śladów zawilgocenia. Stan ich zachowania można więc określić jako bardzo dobry. Widoczne są jedynie zabrudzenia i ubytki mechaniczne w tynku.

Ściany działowe poddasza wykonano w konstrukcji szkieletowej i obito obustronnie supremą. Mimo wątpliwej konstrukcji ściany te są w dobrym stanie zachowania.

Ściana działowa w części gospodarczej, w przybudówce została wzniesiona z bali sosnowych. Z powodu nieuszczelności pokrycia dachowego jest mocno zawilgocona. Górne elementy ściany przejawiają rozkład brunatny drewna – stan zachowania bardzo zły (Il. 44.).

3.2.3. Więźba dachowa

Dach dwuspadowy z naczółkiem po stronie północno-zachodniej, o konstrukcji drewnianej krokwiowej z wzdłużną ramą stolcową. Połąć południowo-zachodnia o kącie nachylenia = 34°, połąć północno-wschodnia = 30°, połąć naczółka po stronie północno-zachodniej = 30°. Krokwie konstrukcji dachu (13.5 x 18 cm) po stronie południowo-zachodniej mocowane są do belek stropowych za pomocą wrębu (belki stropowe wysunięte są poza lico ścian wzdłużnych na 80 cm) i sięgają do oczepu wspartego na słupach podtrzymujących wysunięty dach tworząc wiatę. Po stronie północno-wschodniej krokwie opierają się na ścianie kolankowej (ściana B) za pomocą wrębu i mają swoją kontynuację opierając się na oczepie przybudówki. Na krokwiach ułożono deskowanie pełne, a na nim pokrycie z papy.

Stan zachowania więźby dachowej należy określić jako bardzo zły (Rys. 2.). Przyczyną jest zły stan zachowania pokrycia dachowego i narażenie elementów konstrukcyjnych na warunki atmosferyczne. Na rzucie więźby dachowej oznaczono krokwie konstrukcji dachu zarażone grzybami i pleśnią, w rozkładzie brunatnym oraz złamane lub nieistniejące – uległe destrukcji. Największe uszkodzenia/zarażenia widoczne są po stronie południowo-zachodniej (Il. 45, 46, 47, 48, 49.) oraz stronie północno-wschodniej (Il. 50, 51, 53, 53.).

3.2.5. Schody

Schody zewnętrzne po stronie południowo-wschodniej drewniane, ażurowe. Są w złym stanie zachowania. Stopnie nie trzymają się w wandze, widoczne uszkodzenie desek podestu (Il. 54.). Brak schodów po stronie północno-zachodniej.

Schody wewnętrzne, prowadzące na poddasze drewniane zabiegowe, o konstrukcji policzkowej (Il. 55, 56.). Ze względu na nieszczelność w pokryciu dachowym woda opadowa doprowadziła do zawilgocenia i w konsekwencji do rozkładu poszczególnych stopni schodów - stan zachowania bardzo zły.

3.2.6. Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Drzwi wewnętrzne drewniane o konstrukcji deskowo-szpungowej. Skrzydła drzwiowe osadzone na zawiasach czopowych z wbijanym trzpieniem z ramieniem pasowym – kowalskiej roboty. Tafle drzwi złożone z 6 pionowych desek o grubości 4 cm, łączonych na pióro i wpust, połączonych poziomymi listwami – szponkami. Drzwi wyposażone są w zamki skrzynkowe oraz dekoracyjne szyldy klamek. Drzwi są w dobrym stanie zachowania (Il. 57). Miejscami złuszczeniu ulega powłoka malarska.

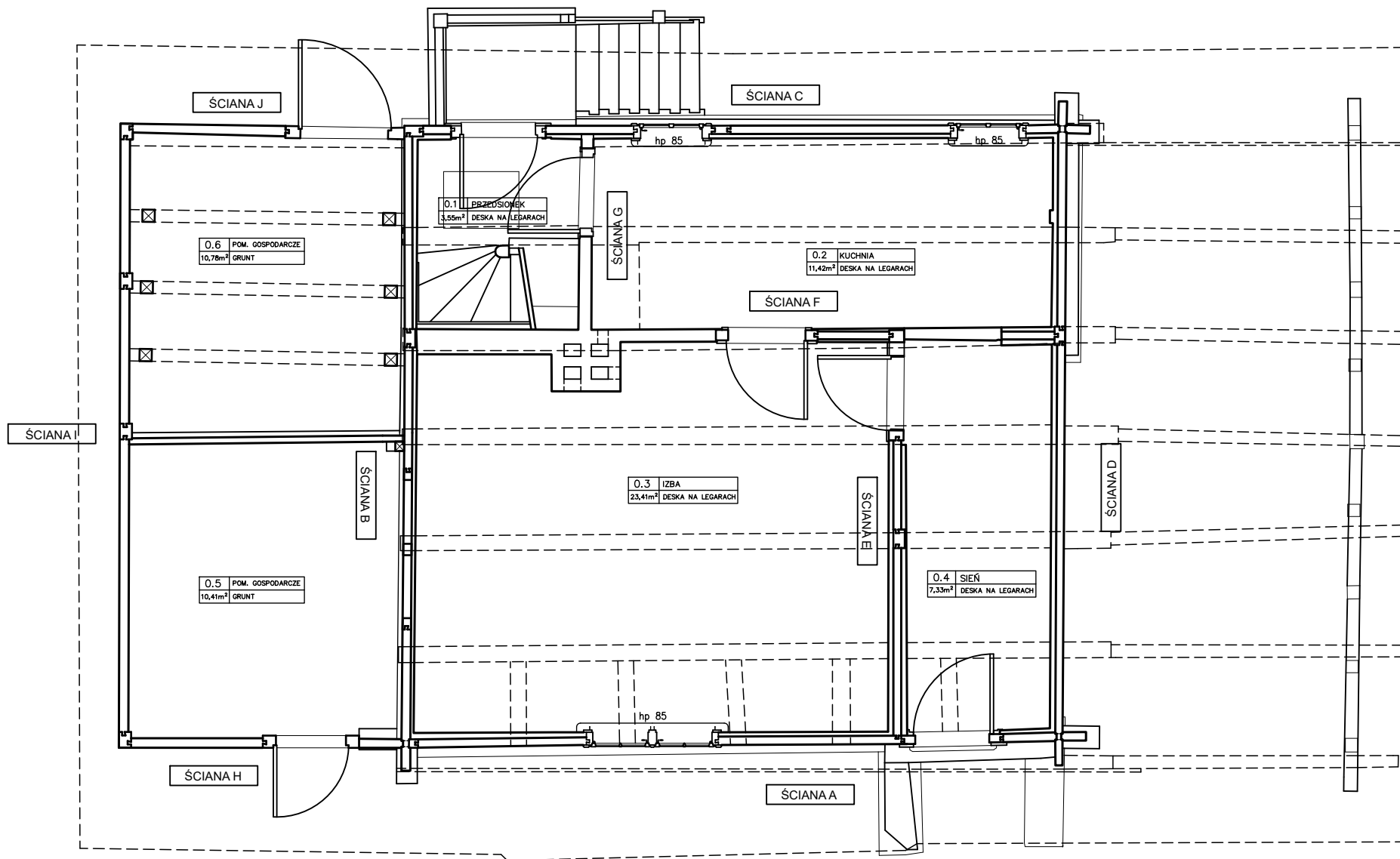
4. Podsumowanie

Szczegółowa analiza stanu zachowania obiektu pozwoliła na opracowanie wniosków i wytycznych dotyczących dalszego postępowania z budynkiem Gajówki. Pozostawienie obiektu w obecnym stanie doprowadzi w dość krótkim czasie do jego całkowitej degradacji. Elementy, które wymagają pilnej interwencji oraz czynności, które zaleca się wykonać w pierwszej kolejności:

- Dach. Zaleca się pilną wymianę pokrycia dachowego z usunięciem zagrzybiałego odeskowania oraz wymianą części lub wszystkich krokwii stanowiących konstrukcję więźby dachowej;

- Przybudówka. Zabezpieczenia i naprawy wymaga konstrukcja przybudówki. Należy wykonać naprawę fundamentu po stronie północno-zachodniej oraz wzmocnić konstrukcję deskowaniem od strony zewnętrznej w celu uniknięcia zawalenia się tej części budynku;
- Schody zewnętrzne. Naprawa schodów i podestu po stronie południowo-wschodniej, która umożliwi bezpieczny dostęp do budynku;
- W zamurowanych oknach piwnicznych wykucie niewielkich otworów, w celu wentylacji piwnicy. Otwory od strony wewnętrznej należy zabezpieczyć siatką uniemożliwiającą przedostanie się gryzoni;
- Osuszenie wnętrza;
- Impregnacja preparatem owadobójczym i grzybobójczym powierzchni drewnianych;
- Monitoring wilgotności (montaż stacji pogodowych), prowadzenie rejestru poziomu wilgotności i stanu obiektu przez pracowników Muzeum;
- Zaleca się także utrzymanie w należytym stanie zieleni wokół budynku – regularne wykaszanie pasa szer. ok. 2 m od ścian oraz ogrodzenie obiektu w celu uniknięcia niepożądanych działań osób trzecich;
- Utrzymanie w należytym stanie dojazdu do budynku, udrożnienie oraz wyrównanie drogi dojazdowej w celach przeciwpożarowych.

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że budynek obecnie znajduje się w średnim stanie zachowania. Jednak stosunkowo dobry stan ścian obwodowych i działowych korpusu głównego pozwala na jego translokację z zachowaniem ok. 60% substancji zabytkowej ścian. Z uwagi na to, że zabytek ten posiada wyjątkową wartość historyczną – związany jest z osobą słynnego architekta i powstał z fundacji rodziny Potockich, należy dołożyć wszelkich starań, by uchronić go przed dalszą degradacją. Przed przystąpieniem do procesu przeniesienia obiektu zaleca się wykonanie badań historyczno-architektonicznych w celu pełnego rozpoznania historii budowlanej obiektu, co pozwoli na ustalenie cezury czasowej i wyglądu obiektu po odbudowie.



II. 0. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, oznaczenia ścian parteru



II. 1. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania fundamentu, widoczne uzupełnienia ubytków zaprawą cementową, ściana A, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II. 2. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania fundamentu, widoczne uzupełnienia ubytków zaprawą cementową, ściana A, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II. 3. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania fundamentu, widoczne ubytki w podmurówce oraz zielony nalot na powierzchni kamienia, ściana A, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.4. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania fundamentu, widoczne ubytki kamienia w podmurówce, ściana I, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.5. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania pokrycia dachowego, widoczne ubytki w pokryciu dachowym, strona południowo-zachodnia, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.6. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania pokrycia dachowego, widoczne ubytki w pokryciu dachowym, strona północno-wschodnia, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.7. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych, widoczna destrukcja podwalin, strona północno-zachodnia, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.8. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych, widoczna destrukcja podwalin, strona północno-zachodnia, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.9. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych, widoczne ślady pleśni, strona południowo-zachodnia – ściana D, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.10. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych, widoczne ślady grzyba domowego białego, strona południowo-zachodnia – ściana D, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.11. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych, widoczne ślady żerowania technicznych szkodników drewna, strona północno-zachodnia – ściana A, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.12. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana C, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.13. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana D, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.14. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana B, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.15. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana A, fragment ściany zasłonięty papą, fot. A. Maślak, sierpień 2023



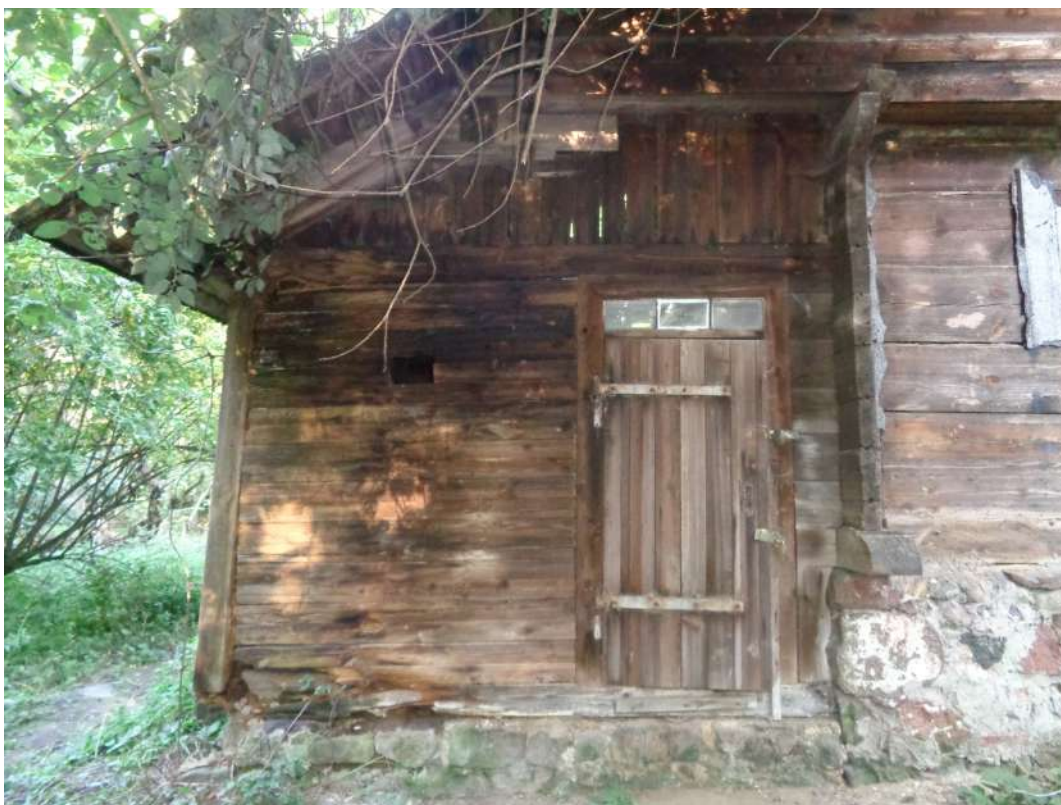
II.16. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana A, fragment ściany zasłonięty papą, kolonia wnyka amerykańskiego, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.17. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana A, fragment ściany zasłonięty papą, kolonia wnyka amerykańskiego, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.18. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana H, widok od wnętrza, widoczne zawilgocenie i rozkład brunatny, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.19. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana H, widok od zewnątrz, widoczne zawilgocenie i rozkład brunatny, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.20. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana H, widok od zewnątrz, grzyb domowy biały, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.21. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana H, widok od zewnątrz, widoczne zawilgocenie, rozkład brunatny oraz wysunięcie elementów konstrukcyjnych ściany, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.22. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana I, widok od zewnątrz, widoczne zawilgocenie ściany i zły stan podwaliny, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.23. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian obwodowych – ściana J, widok od zewnątrz, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.24. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki drzwiowej, drzwi wejściowe do części mieszkalnej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.25. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki drzwiowej, drzwi wejściowe do pomieszczeń gospodarczych, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.26. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki okiennej, okno izby w przyziemiu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.27. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki okiennej, okno w pomieszczeniu kuchni w przyziemiu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.28. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki okiennej, okno w izbie na poddaszu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.29. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stolarki okiennej, okno na poddaszu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.30. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu piwnicy, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.31. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu sieni, widoczne odspojenie tynku oraz zawilgocenie desek stropu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.32. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu sieni, grzybnia i sznury grzyba domowego białego, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.33. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu sieni, grzybnia i sznury grzyba domowego białego, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.34. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu sieni, widoczny rozkład brunatny desek stropu i belki kulawkowej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



Il.35. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu kuchni, widoczny zły stan stropu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



Il.36. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu kuchni, widoczny zły stan stropu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



Il.37. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu kuchni, widoczny rozległy rozkład brunatny drewna, fot. A. Maślak, sierpień 2023



Il.38. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu izby, widoczna łuszcząca się farba ze stropu, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.39. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania stropu w pomieszczeniu gospodarczym - w przybudówce, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.40. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian piwnicy, widoczne zawilgocenie dolnej partii ścian, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.41. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian wewnętrznych, widok na ścianę E, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.42. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian wewnętrznych, widok na ścianę F, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.43. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian wewnętrznych, widok na ścianę G, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.44. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania ścian wewnętrznych, widok na ścianę działową przybudówki, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.45. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, widok na krokwie po stronie południowo-zachodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.46. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, widok na krokwie po stronie południowo-zachodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.47. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, widok na krokwie po stronie południowo-zachodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.48. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, poddasze, widok na krokwie po stronie południowo-zachodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.49. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, poddasze, widok na krokwie po stronie południowo-zachodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.50. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, widok na krokwie po stronie północno-wschodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.51. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, poddasze, widok na krokwie po stronie północno-wschodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.52. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, poddasze, widok na krokwie po stronie północno-wschodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.53. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania więźby dachowej, poddasze, widok na krokwie po stronie północno-wschodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.54. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania, schody po stronie południowo-wschodniej, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.55. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania, schody wewnętrzne, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.56. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania, schody wewnętrzne, fot. A. Maślak, sierpień 2023



II.57. Budynek Gajówki w Parku Morysińskim, ocena stanu zachowania, drzwi wewnętrzne, fot. A. Maślak, sierpień 2023