



URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
Biuro Konserwatora Zabytków
Miejski Konserwator Zabytków

P.K.R.J. Minkler

DYREKTOR WYDZIAŁU

Bogdan Tyborski

19. 09. 2025

KIEROWNIK REFERATU

22. 09. 2025

Justyna Misztela

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
Wydział Inwestycji Miasta

Wpływ
dnia: 19. 09. 2025

nr wpływu:
ilość załączników szt.

Bydgoszcz, 17.09.2025 r.

BKZ.4125.11.3.10.2025.SM

Wasz znak: WIM-II.7011.15.1..2025.LJ

Wydział Inwestycji Miasta
Wm.

Dot.: wytycznych do remontu konserwatorskiego elewacji, dachu oraz ścian piwnicy budynku Ratusza przy ul. Jezuickiej 1 w Bydgoszczy.

Budynek ratusza, dawniej budynek kolegium jezuickiego, wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/783 na podstawie decyzji z dnia 06 maja 1992 r.

Budynek zlokalizowany jest w obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego Stare Miasto w Bydgoszczy pod nr A/324 na podstawie decyzji z dnia 6 lipca 1984 r., oraz w granicach Parku Kulturowego Stare Miasto w Bydgoszczy, utworzonego Uchwałą Nr XLIV/926/21 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 września 2021 r.

Dla terenu, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) „Stare Miasto” w Bydgoszczy przyjęty Uchwałą Nr XXI/397/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 stycznia 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 1 pkt 11 mpzp dopuszcza się remonty konserwatorskie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego (...) przy zachowaniu historycznej formy i stylistyki architektonicznej.

Cele konserwatorskie planowanego remontu budynku:

- zachowanie historycznej formy bryły i elewacji budynku, które świadczą o epoce i funkcji obiektu.
- zachowanie materialnej integralności budynku poprzez stosowanie tradycyjnych technologii i materiałów o właściwościach zbliżonych do oryginalnych, które zapewniają trwałość i kompatybilność z istniejącą strukturą.
- zapewnienie stabilności technicznej budynku, w tym konsolidację i wzmacnianie uszkodzonych tynków i detali architektonicznych, co zapobiec dalszej degradacji.
- zabezpieczenie powierzchni elewacji przed szkodliwymi wpływami środowiskowymi, zwłaszcza wilgoci i zanieczyszczeń, które mogą przyspieszać procesy niszczenia.
- wzmacnianie wartości historycznych i kulturowych obiektu jako ważnego elementu dziedzictwa miasta Bydgoszczy i jego tkanki urbanistycznej.

Założenia konserwatorskie planowanego remontu:

Obiekt podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej w formie wpisu do rejestru zabytków. Na wszelkie prace w przedmiotowym budynku konieczne jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego oraz powołanie nadzoru konserwatorskiego na czas prowadzonego remontu.

Głównym założeniem prac konserwatorskich będzie dokładne przeprowadzenie zabiegów mających na celu zatrzymanie postępującego zniszczenia elementów wystroju fasad oraz odzyskanie właściwości technicznych materiałów, a także pierwotnych walorów estetycznych i plastycznych. Zakres prac obejmuje zarówno prace o charakterze technicznym, jak i konserwację estetyczną.

Podstawą działań konserwatorskich elewacji będzie odczyszczenie i zabezpieczenie elementów architektonicznych i wypraw tynkarskich poprzez ich naprawę i nałożeniem nowej powłoki kolorystycznej. Prace konserwatorskie powinny mieć charakter zachowawczy i profilaktyczny.

Tynki:

W przypadku renowacji tynków dobór materiałów musi uwzględniać zachowanie odpowiednich właściwości fizykochemicznych, zapewniających kompatybilność z oryginalnymi warstwami i podłożem. Wytrzymałość mechaniczna uzupełnień powinna być zbliżona lub niższa od wytrzymałości podłoża, zasada obowiązuje również przy tynkowaniu wielowarstwowym. Zbyt mocne zaprawy ulegają „odparzeniom” od słabszego podłoża, natomiast zbyt słabe, mogą w krótkim czasie spowodować powstawanie rys i spękań, lub osypywanie się powierzchni.

Tynki powinny charakteryzować się wysoką przepuszczalnością pary oraz niskim modułem elastyczności. Ze względu na te wymagania zaleca się zastosowanie zapraw wapienno-trasowych, które zachowują wysoką plastyczność i przyczepność charakterystyczne dla wapna. Wybór ten jest uzasadniony historycznie, gdyż pierwotne tynki fasad kościoła wykonano z zaprawy wapiennej. Zaprawy wapienno-trasowe cechuje trwałość i odporność na niekorzystne warunki zewnętrzne, w tym agresywne środowisko miejskie.

Zgodnie z rodzajem prac tynkarskich (tynki podkładowe i naprawcze, dekoracje sztukatorskie, prace naprawcze wyprawy, renowacja podłoży zawierające sole budowlane) należy korzystać z odpowiednich typów zapraw tynkarskich pochodzących od renomowanych producentów (Remmers, Optolith, Atlas itp.).

Powłoka malarska:

Farby przeznaczone do wykonania warstw malarskich muszą spełniać określone wymagania: wysoką paroprzepuszczalność oraz hydrofobowość, zapewniającą odporność na wody opadowe.

W zależności od zakresu i charakteru napraw wypraw tynkarskich zaleca się użycie farb zolokrzemianowych (sol-silikatowe) i krzemianowych (silikatowe), opartych na wodnym szkle potasowym. Farby muszą pochodzić od renomowanych producentów (Keim, Remmers, Optolith, Caparol, Atlas itp.).

Alternatywnie można użyć farby silikonowo-dyspersyjnej (krzemooorganicznej) z dużym udziałem żywicy silikonowej, która sprawdza się na podłożach wapienno-cementowych oraz powierzchniach zawierających stare powłoki dyspersyjne. Farba ta umożliwia barwienie w pełnej palecie kolorystycznej, jednak wykazuje zwiększoną wrażliwość na niekorzystne warunki atmosferyczne, szczególnie w okresie jesiennym.

Kolor farby elewacyjnej jako element decydujący o ostatecznym wizerunku obiektu, należy uzgodnić z nadzorem konserwatorskim na podstawie badań kolorystycznych, a w trakcie remontu wykonać próby kolorystyczne do zatwierdzenia.

Stolarka zewnętrzna:

Renowacja lub rekonstrukcja zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej (pochodzi z okresu ostatniego remontu):

- preferowane jest zachowanie oryginalnej substancji zabytkowej, które ma pierwszeństwo przed wymianą na nową,
- wymiana musi być uzasadniona stanem technicznym i udokumentowana,
- wymiana polega na wiernej rekonstrukcji formy stolarki i materiału.



URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY
Biuro Konserwatora Zabytków
Miejski Konserwator Zabytków

Drewniany gzyms koronujący:

- usunięcie chemiczne powłok malarskich np. pasty na bazie chlorku metylu,
- impregnacja grzybo- i owadobójcza drewna środkami chemicznymi na bazie permetrinu.
- wzmacnianie strukturalne powierzchni drewna roztworem Paraloidu B72 w toluenie.
- wykonanie niezbędnych napraw stolarskich konstrukcji.
- wymiana najbardziej skorodowanych desek.
- uzupełnienie drobnych ubytków przy użyciu kitów akrylowych/winylowych do drewna.
- opracowanie kolorystyczne powierzchni farbą do drewna na zewnątrz, do konstrukcji drewnianych w kolorze zatwierdzonym przez służby konserwatorskie.

Remont ścian piwnicy:

- pomiary wilgotności ścian, identyfikacja źródeł wilgoci (wody gruntowe, opadowe, kondensacja), ocena stanu istniejących izolacji, badanie przepuszczalności i chłonności murów.
- usunięcie tynków i okładzin zawilgoconych, oczyszczenie powierzchni muru, proces osuszania muru do wilgotności poniżej 3%,
- oczyszczenie muru z wykwitów solnych,
- wykonanie chemicznej izolacji poziomej,
- wykonanie izolacji pionowej,
- wykonanie tynków renowacyjnych (WTA) w systemie dwuwarstwowym,
- nałożenie farb lub powłok w dużej przepuszczalności pary,
- wykonanie drenażu wokół budynku połączonego z systemem odprowadzania wody.

Obróbki blacharskie należy wykonać z blachy miedzianej.

Wymiana rynien i rur spustowych na nowe wykonane z miedzi.

Wszystkie prace powinny być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim oraz z udziałem specjalistów z zakresu konserwacji zabytków i technologii renowacyjnych.

Zaleca się wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej stanu zachowania budynku przed przystąpieniem do prac konserwatorskich. Wszystkie etapy realizacji projektu należy systematycznie dokumentować fotograficznie

Otrzymują:

1. adresat
2. aa

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW

Sławomir Marcysiak

