

# Ocena stanu technicznego zabytkowych dworów – propozycja standaryzacji dokumentacji

**Weronika Kendzierawska**

<https://orcid.org/0000-0001-8984-2164>  
[w.kendzierawska@pollub.pl](mailto:w.kendzierawska@pollub.pl)

**Maciej Trochonowicz**

<https://orcid.org/0000-0001-7742-7916>  
[m.trochonowicz@pollub.pl](mailto:m.trochonowicz@pollub.pl)

*Katedra Konserwacji Zabytków,  
Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska*

---

**Streszczenie:** W przeciwieństwie do założeń pałacowych, które w większości przypadków na Lubelszczyźnie znajdują się w stanie technicznym co najmniej dobrym, znaczna część dworów jest w stanie co najwyżej dostatecznym. Obiekty dworskie ze względu na dużo mniejszą wartość historyczną i zabytkową, wyraźnie gorszą jakość materiałów oraz skomplikowany stan własnościowy, w dużej części popadły i nadal popadają w ruinę. Przeprowadzone analizy wykazały, że na stosunkowo niewielkim obszarze województwa lubelskiego znajduje się szereg obiektów wymagających szeroko zakrojonych prac projektowych i remontowych. Wszystkie te prace poprzedzone muszą być szczegółową analizą stanu technicznego. Dokumentacja taka powinna zawierać: aktualne inwentaryzacje, opisy techniczne, oceny stanu technicznego, podstawowe badania in situ oraz laboratoryjne. Artykuł niniejszy jest próbą standaryzacji wymienionej dokumentacji. Propozycja ta została przedstawiona na przykładzie XX-wiecznego dworu w miejscowości Zamieście, dla którego opracowana została dokumentacja rysunkowa i fotograficzna, wykonane zostały badania wilgotnościowe i mykologiczne oraz sporządzona szczegółowa ocena stanu technicznego.

**Słowa kluczowe:** dwory, inwentaryzacja, ocena stanu technicznego, standard dokumentacji

---

## Wstęp

Zmiany ustrojowe po zakończeniu II wojny światowej doprowadziły do istotnych zmian w stanie własnościowym obiektów o charakterze dworskim i pałacowym na terenie Polski. Większość z tych obiektów wraz z gruntami została rozparcelowana i przejęta przez państwo. W obiektach lokalizowano szkoły, ośrodki zdrowia, instytucje kulturalne, urzędy, administrację PGR-ów itp. W przeciwieństwie do założeń pałacowych, które w większości przypadków na Lubelszczyźnie znajdują się w stanie technicznym co najmniej dobrym, znaczna część dworów jest w stanie co najwyżej dostatecznym. Obiekty dworskie ze względu na dużo mniejszą wartość historyczną i zabytkową, wyraźnie gorszą jakość materiałów oraz skomplikowany stan własnościowy, w dużej części popadły i nadal popadają w ruinę.

Przeprowadzana przez autorów kwerenda wykazała, że na terenie obszaru województwa lubelskiego do czasów obecnych dotrwało szereg obiektów, które po zmianach ustrojowych po 1989 roku zaczęły popadać w ruinę. Obiekty te w czasach PRL-u użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, często niewłaściwie eksploatowane oraz przeobrażone na skutek wprowadzenia nowych funkcji, po 1989 roku przestały być użytkowane i procesy ich degradacji wyraźnie przyspieszyły.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie propozycji standaryzacji dokumentacji inwentaryzacji i oceny stanu technicznego zabytkowych dworów. Wyżej wspomniana propozycja została przedstawiona na przykładzie dworu w miejscowości Zamieście w gminie Dorohusk.

## Analiza zasobu

Na stosunkowo niewielkim terenie województwa lubelskiego, w obszarze pomiędzy Zamościem, Chełmem a Piaskami wybrano 15 obiektów dworskich, które zostały poddane analizie. Stwierdzono, że nadal przeważająca część obiektów wymaga przeprowadzenia prac remontowych. Część 5 z 15 z analizowanych obiektów została w ostatnich latach poddana gruntownym remontom.



Ryc. 1. Lokalizacja analizowanych obiektów na mapie woj. lubelskiego

Źródło: (podkład mapki z Wikipedii)

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące wybranych dworów.

Lp.	Lokalizacja	Data powstania	Status obiektu	
			Nr wpisu	Data wpisu
1	Brzezice	I poł. XIX w.	A/731	11.08.1977
2	Dąbie	1848 r.	A/407	05.02.1969
3	Krasnystaw	przed 1774 r.	A/88	15.06.1998
4	Łopiennik Dolny	ok 1880 r.	A/941	06.02.1990
5	Pilaszkowice-Bazar	poł. XVII w.	A/760	3.06.1978 14.05.1996
6	Rybczewice	I poł. XIX w.	A/1643	2015 r.
7	Siedliszka	I poł. XIX w.	A/719	20.06.1977
8	Siedliszczki	I poł. XIX w.	—	—
9	Staw Noakowski	koniec XIX w.	A/232	03.11.1998
10	Struża	1905 r.	A/1118	01.08.1998
11	Stryjko	II poł. XVIII w.	A/715	06.04.1977
12	Strzelce	I dekada XX w.	A/1143	05.03.1985
13	Suchodoły	1816 r.	A/753	31.12.1977
14	Zaborze	1924 r.	A/1199	12.04.1983
15	Zamieście	lata 20-te XX w.	A/183	11.07.1995

**Tabela 2.** Fotografie przedstawiające elewacje obiektów nieremontowanych



**Fot. 1.** Dwór w Brzezicach, widok elewacji wschodniej. Stan na 02.2007 r.



**Fot. 2.** Dwór w Łopienniku Dolnym, widok elewacji południowej [4]. Stan na 2017 r.



**Fot. 3.** Dwór w Pilaszkowicach, widok naroża południowo-zachodniego. Stan na 2007 r.



**Fot. 4.** Dwór w Strynie, widok elewacji zachodniej. Stan na 11.2021



**Fot. 5.** Dwór w Struży, widok elewacji północnej. Stan na 2007 r.



**Fot. 6.** Dwór w Siedliskach, Widok elewacji północno-wschodniej [3]. Stan na 2010 r.



**Fot. 7.** Dwór w Suchodołach, widok elewacji południowo-zachodniej. Stan na 11.2021



**Fot. 8.** Dwór w Strzelcach, widok elewacji zachodniej [2]. Stan na 2015 r.





**Fot. 9.** Dwór w Zaburzu, widok elewacji północnej. Stan na 2007 r.



**Fot. 10.** Dwór w Zamieściu, widok elewacji wschodniej [8]. Stan na 09.2009 r.

**Tabela 3.** Zestawienie fotografii elewacji obiektów remontowanych na przestrzeni ostatnich lat



**Fot. 11.** Dwór w Dąbiu, widok elewacji północnej. Stan na 2007 r.



**Fot. 12.** Dwór w Dąbiu po pracach renowacyjnych, widok elewacji północnej [12]. Stan na 2016 r.



**Fot. 13.** Dwór w Krasnymstawie, widok elewacji południowej [1]. Stan na 2014 r.



**Fot. 14.** Dwór w Krasnymstawie po pracach remontowych, widok elewacji południowej. Stan na 11.2021



**Fot. 15.** Dwór w Rybczewicach, widok elewacji południowej. Stan na 11.2006



**Fot. 16.** Dwór w Rybczewicach, po pracach remontowych, widok elewacji południowej. fot. Urząd Gminy Rybczewice. Stan na 2021 r.



**Fot. 17.** Dwór w Siedliszczkach, widok elewacji zachodniej. Stan na 2007 r.



**Fot. 18.** Dwór w Siedliszczkach, w trakcie prac remontowych, widok elewacji zachodniej. zdjęcie z FB. Stan na 07.2021



**Fot. 19.** Dwór w Stawie Noakowskim, widok elewacji południowo-zachodniej. Stan na 2015 r.



**Fot. 20.** Dwór w Stawie Noakowskim, widok elewacji południowo-zachodniej. Stan na 11.2021

Dużym problemem w przypadku obiektów, które nadal pozostają opuszczone lub nieużytkowane, jest brak kompleksowej dokumentacji ilustrującej obecny stan techniczny tych obiektów. Często również obiekty te nie posiadają jakiegokolwiek aktualnej dokumentacji architektonicznej, budowlanej, a w wielu przypadkach także inwentaryzacji. Kompleksowa dokumentacja dworu w Zamieściu jest przykładem standaryzacji dokumentacji obiektów dworskich. Takiego typu opracowanie może być celowym przy określaniu zakresu niezbędnych prac remontowych, szacowaniu kosztów inwestycji oraz pomocnym przy dalszych pracach projektowych.

## Propozycja standaryzacji dokumentacji zabytkowych dworów

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny, będący częścią zespołu dworsko-parkowego, zlokalizowany pod adresem Zamieście 31, 22-175 Zamieście. Dwór znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 1724/2 w obrębie Świerże, w gminie Dorohusk. Obiekt wolnostojący, usytuowany jest w obszarze zabudowy wiejskiej.

Budynek powstał w latach 20-tych XX w. Pierwotnie był to budynek mieszkalny. Podczas okupacji dwór zajmowała niemiecka straż graniczna. W latach 50-tych budynek został przejęty przez Służbę Zdrowia i pełnił funkcję Izby porodowej. Aktualnie użytkowana jest jedynie część pomieszczeń na parterze oraz piwnica na cele mieszkalne. Poddasze w całości nieużytkowe. Właścicielem obiektu jest Urząd Marszałkowski w Lublinie.

Obiekt ujęty w Rejestrze Zabytków pod numerem A/183, wpisany 11.07.1995 Organem Ochrony jest Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Chełmie.





Fot. 21. Elewacja frontowa, wschodnia



Fot. 22. Elewacja boczna, północna



Fot. 23. Elewacja tylna, zachodnia



Fot. 24. Elewacja boczna, południowa

Obiekt wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta, z portykiem od strony wschodniej. Bryła budynku zwarta z dwiema kondygnacjami nadziemnymi, częściowo podpiwniczony. Dach wielopołaciowy z dwiema lukarnami od strony wschodniej oraz zachodniej.



#### Podstawowe wielkości

- powierzchnia zabudowy: 338,3 m<sup>2</sup>
- Kubatura: 2409,0 m<sup>3</sup>
- Wysokość: 9,48 m n.p.t.
- Ilość kondygnacji: 2
- Typ dachu: naczółkowy z lukarnami
- Osiowość: tak

Ryc. 2. Kształt obiektu

Dach o konstrukcji krokwiowo-belkowej, z podwójnymi krokwiami, pokryty blachą płaską, łączoną na rąbek stojący. Stropy nad piwnicą odcinkowe na belkach stalowych, nad parterem stropy drewniane belkowe. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 30÷70 cm. Ściany działowe o grubości 13÷30 cm na parterze murowane z cegły ceramicznej pełnej, ściany wewnętrzne działowe na piętrze drewniane z bрусów sosnowych o grubości 10 cm.

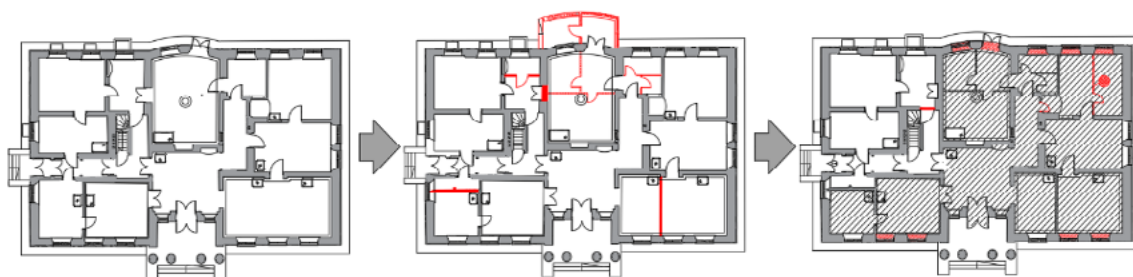
## Przekształcenia układu funkcjonalnego obiektu na przestrzeni lat

Analizując przebieg wewnętrznych ścian konstrukcyjnych, istniejących elementów dekoracyjnych – ciągłości fasety i położenia rozety oraz analizy kształtu, symetrii, osiowości obiektu ustalono pierwotny układ przestrzenny.

W latach 50-tych budynek dworu został przejęty przez Służbę Zdrowia. W celu przystosowania go do nowej funkcji nastąpiła zmiana układu przestrzennego parteru. Dodając ściany działowe wydzielono salę dla noworodków, łazienkę oraz dwa pomieszczenia WC. Ponadto istniejące pomieszczenia mieszkalne przekształcono na dwa gabinety lekarskie, salę dla matek oraz izbę porodową przy zachowaniu niewielkiej strefy prywatnej.

W 1969 r. przeprowadzono remont obiektu, dodając od strony ogrodowej szklany ganek ze ścianą z luksferów oraz zmieniając pokrycie dachowe z gontu na blachę dodatkowo dodając niewielką lukarnę na połąci zachodniej

Aktualnie zamieszkała jest jedynie część pomieszczeń na parterze oraz użytkowana jest piwnica. W niewykorzystanej strefie parteru trwale zabezpieczono otwory okienne i otwór drzwiowy. Wtórny ganek został rozebrany. Poddasze w całości nieużytkowane, w stanie po pożarowym.



**Ryc. 3.** Schemat obrazujący zmianę układu funkcjonalnego na przestrzeni lat. Od lewej schemat pierwotnego układu przestrzennego, następnie zmiany układu dostosowane do nowej funkcji oraz po prawej aktualny rzut parteru – stan na 2019 r.

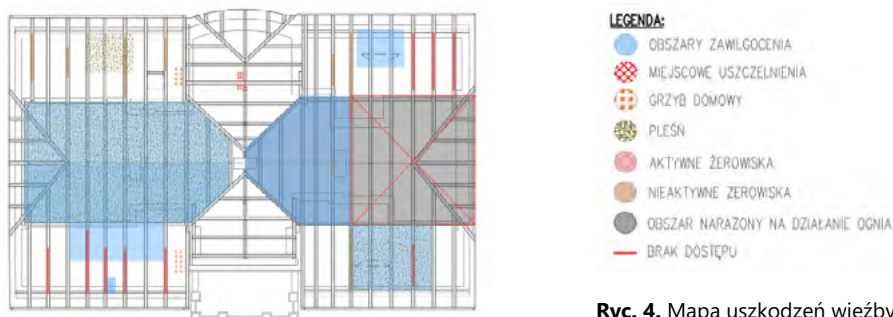
## Ocena stanu technicznego na 2019 r.

### **Stan techniczny całego obiektu określono jako niedostateczny.**

„Konieczne są niezwłoczne naprawy, ich niewykonanie grozić może w najbliższym czasie awarią i pogłębieniem zniszczeń, jednak konstrukcja aktualnie nie stwarza zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w budynku i jego pobliżu przy aktualnym sposobie jego wykorzystania.” – wg kryterium zawartym w tabeli oceny stanu technicznego konstrukcji pochodzącej z Karty Obiektu Zabytkowego [6].

### Stan techniczny dachu określono jako **awaryjny**.

Na skutek pożaru poddasza część elementów konstrukcyjnych, została opalona oraz pokryta sadzą. W wyniku akcji gaśniczej oraz nieszczelności pokrycia widoczne są silne zawilgocenia krokwi szczególnie w strefach przyokapowych oraz w obrębie lukarn. W konsekwencji wystąpiła korozja biologiczna w postaci grzyba domowego (*Serpula lacrymans*) oraz pleśni. Konstrukcja więźby dachowej została zaatakowana przez spuszczale pospolite (*Hylotrupes bajulus*) oraz chrząszcze-kołatki domowe (*Anobium punctatum*), które są klasyfikowane jako najbardziej szkodliwe szkodniki techniczne, wyrządzające największe szkody. Zauważalne są żerowiska aktywne z wydrążonymi tunelami, otworami wylotowymi, obsypaną mączką drzewną i trocinami.



Ryc. 4. Mapa uszkodzeń więźby dachowej.

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych określono jako **dobry**.

Ściany budynku nie wykazują odchyień od pionu. Wewnątrz obiektu widoczna jest pojedyncza pozioma rysa.

Mury ceglane wykazały głównie dopuszczalną oraz podwyższoną wilgotność w strefach przycokołowych oraz podokapowych. Widoczne są miejscowe obszary murów mocno wilgotnych.

W badanym obszarze ścian elewacyjnych głównie występują mury o dopuszczalnej i podwyższonej wilgotności, w granicach 3–5%. Ich wartość maleje wraz ze wzrostem wysokości pomiarowej. Na wysokości 0,5 m p.p.t., występują mury średnio wilgotne, 5–8%. Niewielkie, miejscowe obszary murów mocno wilgotnych (8–12%) zauważalne są na elewacji zachodniej oraz północnej. Nie stwierdzono występowania murów mokrych powyżej 12%.



Ryc. 5. Mapa zawilgoczeń elewacji

Stan techniczny stropów określono jako **niedostateczny**.

W wyniku pożaru, strop nad częścią użytkową poddasza został uszkodzony. W pomieszczeniu na poddaszu całkowicie spalony, w pozostałych pomieszczeniach miejscami zwęglony i nadpalony.

Nie stwierdzono uszkodzenia stropu nad parterem w wyniku pożaru poddasza, poza powierzchniowymi rysami tynku. Jednakże zalanie stropu, podczas akcji gaśniczej, spowodowało zawilgoczenie jego elementów, a w konsekwencji zwiększenia obciążenia. W pomieszczeniu na parterze zaobserwowano nadmierne ugięcie. Stalowe belki stropowe w piwnicy ze śladami korozji – rdzy.





Ryc. 6. Mapa uszkodzeń występujących na kondygnacjach

Stan techniczny systemu odwodnienia określono jako **niedostateczny**.

Rynny i rury spustowe miejscowo skorodowane na elewacji zachodniej. Na elewacji wschodniej system kompletny i drożny. Opaska odwadniająca narażona na degradujący wpływ roślinności.

Stan techniczny stolarki określono jako **niedostateczny**.

Stolarka okienna i drzwiowa niekompletna i nieuszczelna, wypaczona przez wilgoć, w wielu miejscach wybrakowana, w części nieużytkowej trwale zabezpieczona. Powłoka malarska ram okiennych, ościeżnic oraz skrzydeł drzwiowych wytarta, złuszczone, odprysnięta, porażona korozją biologiczną.



Ryc. 7. Mapa uszkodzeń występujących na elewacjach.

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WYBRANYCH USZKODZEŃ BUDYNKU



**Fot. 25.** Aktywne żerowisko z wydrążonymi tunelami spuszcza pospolitego na podwalinie



**Fot. 26.** Świeża mączka drzewna, świadcząca o aktywnym żerowisku szkodników technicznych



**Fot. 27.** Szczelina podłużna krokwi, ubytki i spękania tynku pokrywającego powierzchnię komina



**Fot. 28.** Odspojona powłoka malarska, zacieki wodne w pokoju na poddaszu



**Fot. 29.** Ubytek wierzchniej warstwy tynku odstaniający konstrukcję stropu nad parterem



**Fot. 30.** Skorodowane belki stropu odcinkowego w piwnicy.



**Fot. 31.** Odspojenia tynku na kolumnie



**Fot. 32.** Skorodowana rura spustowa. Liczne odspojenia struktury tynku na cokole. Niejednorodna powłoka malarska

## Podsumowanie

Zaproponowana w artykule standaryzacja oceny stanu technicznego zabytkowych dworów ma na celu przede wszystkim stworzenie stosunkowo prostej i przejrzystej platformy opisującej stan obecny obiektu. Opracowanie to łączy ze sobą opis techniczny z oceną stanu technicznego. Dodatkowo dokumentacja jest wzbogacona o kompleksową inwentaryzację rysunkową, niezbędne badania oraz analizę zmian układu funkcjonalnego i przekształceń bryły na przestrzeni lat. Wprowadzenie graficznego przedstawienia uszkodzeń na rzutach i widokach elewacji pozwala na stosunkowo proste określanie charakteru i szacowanie powierzchni zniszczeń. Dokument dzięki swojej kompleksowości staje się najdokładniejszym przedstawieniem stanu istniejącego, co ma duże znaczenie dokumentujące zabytek. Równie istotnym jest, że takie opracowanie jest materiałem niezwykle pomocnym przy prowadzeniu dalszych prac projektowych.

## Bibliografia

- [1] Bryła R., *Ocena stanu technicznego, projekt remontu i adaptacji Dworu Starościńskiego w Krasnymstawie*, Lublin 2014.
- [2] Łomański A., *Inwentaryzacja, remont i adaptacja zabytkowego Dworu w Strzelcach (Gmina Białopole)*, Lublin 2015.
- [3] Małyśka R., *Ocena stanu technicznego i projekt remontu zabytkowego Dworu w Siedliskach*, Lublin 2010.
- [4] Miciuła P., *Ocena stanu technicznego i projekt remontu Dworu w zespole dworsko-parkowym w Kolonii Łopiennik Dolny*, Lublin 2017.
- [5] Tymieńska M., *Ocena stanu technicznego i projekt remontu zabytkowego Dworu w Suchodołach*, Lublin 2010.
- [6] Tkaczyk P., *Ocena stanu technicznego i projekt remontu dworu Niwińskich w Stawie Noakowskim*, Lublin 2016.
- [7] Karta Obiektu Zabytkowego, Katedra Konserwacji Zabytków, Politechnika Lubelska, 2010.
- [8] Zdjęcia obiektu z 2009 r. – biuro projektowe MEGAM.
- [9] Przegaliński A., *Dwór ziemiański na Lubelszczyźnie w epoce przemian gospodarczych i społecznych*, 2012.
- [10] Piekut-Brodzka D., *Świat dworu polskiego*, 2022.
- [11] Opaliński Ł., *Krótką nauka budownicza dworów, pałaców, zamków podług nieba i zwyczaju polskiego*, 2009.
- [12] <https://www.polskiezabytki.pl>
- [13] <https://dipp.info.pl/baza-dipp/lubelskie>



---

## Assessment of the technical condition of historic mansions – a proposal for standardization of documentation

---

**Summary:** In contrast to palace assumptions, which in most cases in the Lublin region are in good technical condition, a significant number of manor houses are in satisfactory condition. Manor buildings, due to their much lower historical and monumental value, clearly inferior quality of materials and complicated ownership status, have largely fallen and continue to fall into disrepair. The analyses carried out have shown that in the relatively small area of Lublin Province there are a number of objects that require extensive design and renovation work. All these works must be preceded by a detailed analysis of the technical condition. Such documentation should include: up-to-date inventories, technical descriptions, technical condition assessments, basic in situ and laboratory tests. This article is an attempt to standardize the documentation. The proposal is presented on the example of a 20<sup>th</sup>-century manor house in the village of Zamieście, for which drawing and photographic documentation was prepared, moisture and mycological tests were performed, and a detailed technical condition assessment was made.

**Keywords:** mansions, inventory, technical condition assessment, documentation standard

---