

<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY</b>		
Strona tytułowa	1	
Spis treści	3	
<b>I. Dokumenty dołączone do projektu</b>	4	
- Oświadczenie projektantów	5	
<b>II. Część opisowa</b>	6	
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	7	
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	7	
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	7	
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	9	
5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	10	
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	10	
7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych	10	
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne	10	
9. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	10	
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło	11	
11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej	11	
12. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	11	
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	11	
14. Uwagi końcowe	12	
<b>III. Część rysunkowa</b>	13	
<b>INWENTARYZACJA</b>	14	
- Rzut poddasza – inwentaryzacja	15	1/I
- Rzut dachu – inwentaryzacja	16	2/I
- Przekrój A-A – inwentaryzacja	17	3/I
- Elewacje południowo-zachodnia i południowo-wschodnia – inwentaryzacja	18	4/I
- Elewacje północno-zachodnia i północno-wschodnia – inwentaryzacja	19	5/I
<b>PROJEKT</b>	20	
- Rzut poddasza – projekt	21	1/P
- Rzut dachu – projekt	22	2/P
- Przekrój A-A – projekt	23	3/P
- Elewacje południowo-zachodnia i południowo-wschodnia – projekt	24	4/P
- Elewacje północno-zachodnia i północno-wschodnia – projekt	25	5/P

---

# **I. DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU**

---

## **OŚWIADCZENIE**

projektanta lub osoby sprawdzającej projekt budowlany

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst ogłoszony w Dz. U. 2025 r. poz. 418)

Oświadczam, że projekt architektoniczno - budowlany dla inwestycji:  
Przebudowa i remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego

**sporządzony:** kwiecień 2025 r.

**dla:** Gmina i Miasto Czerwionka - Leszczyny  
44-230 Czerwionka – Leszczyny, ul. Parkowa 9

**Adres obiektu:** 44-230 Czerwionka – Leszczyny, ul. Kombatantów 1  
działka nr: 2853/236

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<b>ARCHITEKTURA PROJEKTANT WIODĄCY</b>	PROJEKTANT mgr inż. arch. Agnieszka Oślizło upr. nr 10/03/SLOKK w specjalności architektonicznej, do projektowania bez ograniczeń		04.2025
<b>KONSTRUKCJA</b>	PROJEKTANT mgr inż. Patrycja Sinka upr. nr SLK/1782/PWOK/07 w specjalności konstrukcyjno- budowlanej, do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń		04.2025

---

## **II. CZĘŚĆ OPISOWA**

---

## **Podstawa opracowania**

- Wytyczne programowo-przestrzenne i uzgodnienia z inwestorem,
- Wizja lokalna na przedmiotowej nieruchomości,
- Inwentaryzacja budowlana
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno – budowlane
- Wypis i wyrys z MPZP Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny– Uchwała: MPZP nr IX/78/2002 z dnia 26 września 2002 roku
- Program prac konserwatorskich

### **1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Kategoria obiektu – XIII

Przedmiotowy budynek należy do kompleksu dawnego zabytkowego osiedla robotniczego dawnej KWK Dębieńsko, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1550/95 z dnia 10.11.1995 roku.

### **2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego**

Przedmiotowy budynek stanowi obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Projekt przebudowy i remontu dachu nie zmienia przeznaczenia obiektu, ani jego części.

### **3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego**

Przedmiotowy budynek założony na planie prostokąta z szerokimi ryzalitami od strony frontowej i podwórzowej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły. Budynek jest dwu-kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Elewacje wykończone w cegle licowej, z elementami cegły szkliwionej w kolorze białym (kształtki), tworzącej układy czworokątnych płycin. W elewacji od strony podwórza w obrębie ryzalitu konstrukcja muru pruskiego.

Dach w konstrukcji drewnianej, wielospadowy o symetrycznych połaciach, z trójkątnym szczytem w ryzalicie od strony podwórza i naczółkowym szczytem od strony ulicy.

Okapy dachów wysunięte, podbite deskowaniem, szczyt ryzalitu od podwórza wypełniony pionowymi listwami. Pokrycie dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym, układanej podwójnie w koronkę.

Wejścia do budynku znajdują się od strony południowo- zachodniej oraz północno-zachodniej.

Budynek zawiera 6 lokali mieszkalnych.

---

## **Zakres prac związanych z przebudową i remontem dachu dla przedmiotowego budynku:**

- przemurowanie kominów ponad dachem z cegły klinkierowej
- naprawa tynków kominów na poddaszu wraz z malowaniem
- szlamowanie przewodów kominowych wraz z wymianą drzwiczek wyciorowych
- wymiana spróchniałych elementów konstrukcji dachu (wymiana odtwórcza)
- wykonanie poszycia dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym ułożonej w koronkę (po uprzedniej wymianie łat i kontrłat oraz ułożeniu membrany paroprzepuszczalnej)
- zamontowanie systemowych ław kominiarskich oraz płotków śniegowych
- wyprowadzenie kominków wentylacyjnych ponad dach
- wymiana rynien i rur spustowych na rury z blachy tytan- cynk
- wymiana opierzenia blacharskiego gzymsu pod rynną oraz obróbek blacharskich
- wykonanie instalacji odgromowej

**Rozbiórki** – pokrycia dachu wraz z jego elementami: obróbkami, orywnowaniem, wyłazami oraz elementami konstrukcji dachu nadającymi się do wymiany wykonać sposobem ręcznym z użyciem elektronarzędzi.

Stosować środki ochrony osobistej w trakcie wykonywania robót oraz bezwzględnie przestrzegać przepisów BHP.

## **Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych:**

- zabezpieczenie i oznakowanie terenu robót budowlanych w tym zabezpieczenie istniejącego budynku
- rozbiórka pokrycia dachu i wymiana spróchniałych elementów konstrukcji dachu oraz rozbiórka orywnowania wraz obróbkami blacharskimi, ławami kominiarskimi i wyłazami dachowymi
- wywóz gruzu i materiałów porozbiórkowych z terenu rozbiórki
- uporządkowanie terenu rozbiórki

Sposób prowadzenia robót rozbiórkowych – wskazówki ogólne:

1.Teren, na którym prowadzone są roboty rozbiórkowe obiektu budowlanego, powinien być ogrodzony i oznakowany tablicami ostrzegawczymi.

2.Prowadzenie robót rozbiórkowych, jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji obiektu przez wiatr – jest zabronione , należy wstrzymać w przypadku, gdy prędkość wiatru przekracza 10 m/s.

3.Roboty rozbiórkowe będą prowadzone metodą tradycyjną (bez użycia materiałów wybuchowych) przy użyciu elektronarzędzi w kolejności odwrotnej do kolejności stosowanej przy wznoszeniu budynku, .

4. W czasie prowadzenia robót rozbiórkowych przebywanie ludzi na niżej położonej kondygnacji jest zabronione.

5.Usuwanie jednego elementu nie może wywoływać nieprzewidzianego spadania lub zawalenia się innego.

- 
6. Przewracanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie i podcinanie – jest zabronione.
  7. Miejsce i sposób ustawiania oraz oparcia drabin i innych narzędzi pomocniczych (np. pomostów, rusztowań itp.) powinno być wskazane przez kierownika robót lub mistrza budowlanego.
  8. Gromadzenie gruzu i materiałów odzyskanych z rozbiórki na stropach i innych konstrukcyjnych częściach rozbieranego obiektu – jest zabronione. Należy przestrzegać zasady usuwania materiałów rozbiórkowych poza budynek.
  9. Niedopuszczalne jest zrzucanie materiałów rozbiórkowych. Do usuwania gruzu w czasie robót rozbiórkowych należy stosować zsuwnice lub rynny spustowe, powinny one mieć zabezpieczenie przed wypadaniem gruzu.
  10. Gromadzenie gruzu powinno odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych przez kierownika robót.
  11. Strefa niebezpieczna wynosi zasadniczo co najmniej 1/10 wysokości z której mogą spadać przedmioty lub materiały – jednak nie mniej niż 6,0 m.
  12. Prowadzenie robót rozbiórkowych o zmroku lub przy sztucznym świetle – jest zabronione.

Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia

Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarto w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, stanowiącej załącznik niniejszego projektu.

#### **4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego**

##### **4.1. Podstawowe parametry przedmiotowego budynku**

###### **Bez zmian**

Kubatura:	2277,0 m <sup>3</sup>
Powierzchnia zabudowy:	222,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	303,30 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa strychów:	137,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa kl. schodowych:	84,60 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa piwnic:	145,70 m <sup>2</sup>

##### **4.2. Zgodność usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej**

###### **Warunki usytuowania – bez zmian.**

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest w odległości 2,98 m od granicy południowo- wschodniej, 4,62 m od strony granicy południowo- zachodniej, 16,41 m od strony granicy północno- zachodniej oraz 8,67 m od budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3 znajdującego się na przedmiotowej działce.

---

**5.      Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego**

Nie dotyczy, projekt obejmuje przebudowę i remont dachu budynku, roboty te nie mają wpływu na istniejące posadowienie obiektu.

**6.      Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych**

Budynek zawiera 6 lokali mieszkalnych.

**7.      Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych**

Nie dotyczy. Poza zakresem opracowania.

**8.      Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne**

Nie dotyczy. Poza zakresem opracowania.

**9.      Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać Dz. U. z dn. 26.09.2019 poz. 1839 przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**a) Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**

Przebudowa budynku w zakresie remontu dachu nie spowoduje konieczności zwiększenia zapotrzebowania na media.

Ścieki z istniejącego budynku mieszkalnego odprowadzane są do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe z dachu są odprowadzane za pomocą rynien i rur spustowych do sieci kanalizacyjnej – bez zmian.

**b) Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych (z podaniem rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania)**

Nie dotyczy



---

**c) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów**

Dla odpadów stałych powstałych w bieżącej eksploatacji budynku mieszkalnego przewidziane są istniejące zbiorniki na śmieci na zewnątrz budynku usytuowane na placu gospodarczym

Odpady stałe są wywożone regularnie przez specjalistyczne firmy.

**d) Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń (z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się)**

Nie dotyczy. Planowany remont dachu może być źródłem hałasu jedynie w okresie wykonywania robót. Nie będzie powodował innych szkodliwych oddziaływań.

**e) Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

Nie przewiduje się wycinki drzew. Brak negatywnego wpływu planowanego remontu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

**10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło**

Nie dotyczy - poza zakresem opracowania.

**11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej**

Nie dotyczy - poza zakresem opracowania.

**12. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem**

Nie dotyczy.

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej.

**13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej**

Przeznaczenie budynku – budynek mieszkalny wielorodzinny

Grupa wysokości: niski N, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, całkowicie podpiwniczony.

---

Powierzchnia użytkowa łączna: 671,10 m<sup>2</sup>

Kategoria zagrożenia ludzi – ZLIV

Odporność pożarowa budynku – przyjęto klasę odporności pożarowej „D”.

#### **14. Uwagi końcowe**

- materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa B
- roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami, przez osoby posiadające wykształcenie i uprawnienia w zakresie danych robót
- w przypadku napotkania w trakcie robót trudności w interpretacji projektu należy niezwłocznie zgłosić kierownikowi robót i projektantowi celem wyjaśnienia
- przed wprowadzeniem jakichkolwiek zmian należy skonsultować się z kierownikiem budowy lub projektantem celem zakwalifikowania zmian – jako istotne lub nieistotne
- szczegółowe rozwiązania w zakresie konstrukcji oraz wyposażenia budowlano – instalacyjnego zawarto w projekcie technicznym

Kupować materiały posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa.

Materiały nie wymagające tego certyfikatu muszą posiadać aprobaty techniczne, deklarację zgodności z pn, lub deklarację jakości.

Opracował:

---

## **III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

---

# **INWENTARYZACJA**

---

# PROJEKT