

## JEDNOSTKA PROJEKTOWA



**PROBUDAR**  
PROJEKTY BUDOWNICTWO ARCHITEKTURA

[muszynski.pj@gmail.com](mailto:muszynski.pj@gmail.com)

tel. 663151647

mgr inż. arch. Piotr Muszyński

Strona tytułowa:

# **INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA**

*Kategoria budowlana obiektu: I*

INWESTYCJA	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana
ADRES	Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący w miejscowości Okocim, ul. Czerwona Droga 347, 32-800 Brzesko, dz.nr1125, powiat brzeski, gmina Brzesko, obr. Okocim
INWESTOR	Nadleśnictwo Brzesko, ul. Łany 6, 32-700 Bochnia

## PROJEKTANCI:

SPECJALNOŚĆ	IMIE I NAZWISKO	NR UPRAWNIENÍ	PIECZĄTKA I PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Piotr Muszyński	MP-2237	

Kraków, lipiec 2018 r.

## Spis zawartości

Spis zawartości.....	2
Oświadczenie projektantów.....	4
Uprawnienia projektanta .....	5
I. Część opisowa.....	7
1. Podstawa opracowania.....	7
2. Przedmiot opracowania.....	7
3. Lokalizacja obiektu. ....	7
4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....	7
4.1. Opis ogólny.....	7
4.2. Nawierzchnia działki.....	8
4.3. Obiekty budowlane znajdujące się na działce.....	8
4.4. Dostęp do drogi publicznej;.....	8
4.5. Kształt działki.....	8
4.6. Instalacje .....	8
4.7. Zieleń.....	9
4.8. Plan zagospodarowania: MPZP.....	9
4.9. Układ komunikacyjny.....	9
4.10. Zestawienie powierzchni, dane techniczne.....	9
4.11. Informacje o ochronie zabytków.....	10
4.12. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.....	10
4.13. Informacje na temat istniejących i przewidywalnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników działki.....	10
4.14. Emisja zanieczyszczeń.....	10
4.15. Geologia.....	11
5. STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKU MIESZKALNEGO .....	11
5.1. Opis ogólny.....	11
5.2. Funkcja budynku.....	11
5.3. Forma arch. oraz sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy.....	12
5.4. Opis pomieszczeń i komunikacji.....	12
5.5. Dane techniczne budynku mieszkalnego.....	13
5.6. Zestawienie powierzchni .....	13
5.7. Instalacje.....	14
5.8. Wentylacja.....	15
5.9. Kominy.....	15
5.10. Opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych i przegrody budowlane.....	15
5.11. Stolarka okienna i drzwiowa.....	17

5.12. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	17
5.13. Sposób zapewnienia warunków do użytkowania budynku przez osoby niepełnosprawne	17
6. Kolorystyka.....	17
9. Dokumentacja fotograficzna .....	18

## II Część graficzna

Spis rysunków:

Rys. nr:

1. sytuacja, skala 1:500
2. rzut piwnic, skala 1:50
3. rzut parteru, skala 1:50
4. rzut wieżby, skala 1:50
5. rzut dachu, skala 1:100
6. przekrój A, skala 1:50
7. przekrój B, skala 1:50
8. elewacje, skala 1:100
9. schematy instalacji, skala 1:100

### **Oświadczenie projektantów**

Zgodnie z art.20 ust.4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. Nr 207 z 2003 r. poz. 2016 z późn zm.) niniejszym oświadczamy że opracowanie pt:

#### **INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA**

INWESTYCJA	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana
ADRES	Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący w miejscowości Okocim, ul. Czerwona Droga 347, 32-800 Brzesko, dz.nr1125, powiat brzeski, gmina Brzesko, obr. Okocim
INWESTOR	Nadleśnictwo Brzesko, ul. Łany 6, 32-700 Bochnia

Został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.  
Opracowanie stanowi komplet dokumentacji pod względem celu, któremu ma służyć.

#### Specjalność architektoniczna:

mgr inż. arch. Piotr Muszyński nr upr. MP-2237

.....

Podpis projektanta

*data; lipiec 2018*

## Uprawnienia projektanta



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: OKK/UP/B/01/16/MP

Kraków, dnia 12.12.2016 r.

### DECYZJA nr MPOIA/065/2016

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1, ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23)

stwierdza się, że:

**Pan mgr inż. arch. Piotr Muszyński**

urodzony w dniu 24 września 1979 r., w Krakowie

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

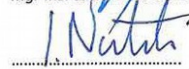
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.


Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej: projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego oraz sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23) odstępuje się od uzasadnienia decyzji jako uwzględniającej w całości żądanie strony.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

  
mgr inż. arch. Witold Sztorc, Przewodniczący OKK

  
mgr inż. arch. Stanisław Nesterski, V-ce Przewodniczący OKK

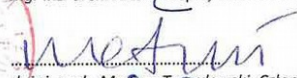
  
mgr inż. arch. Dorota Zaucha-Rybka, Sekretarz OKK

  
dr hab. inż. arch. Wojciech Chmielewski, Członek OKK

  
mgr inż. arch. Andrzej Rymarczyk, Członek OKK

  
mgr inż. arch. Jan Skąpski, Członek OKK

  
mgr inż. arch. Artur Trzepla, Członek OKK

  
dr inż. arch. Marcin Twardowski, Członek OKK

  
mgr inż. arch. Jolanta Wąsik, Członek OKK

### Otrzymują:

1. Piotr Muszyński
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawnieniu się decyzji)
3. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawnieniu się decyzji)
4. a/a



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. PIOTR JAN MUSZYŃSKI**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MPOIA/065/2016**, jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-2237**.

Członek czynny od: 26-04-2017 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 29-06-2018 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2018 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MP-2237-AED5-4ACE-D682-EY69**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

## **I. Część opisowa**

### **1. Podstawa opracowania**

- pomiary w terenie
- konsultacje z Inwestorem
- kopia mapy zasadniczej
- mapa geoportal
- obowiązujące przepisy i normy

### **2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego z częścią usługową pełniącą funkcję biurową – kancelaria Leśniczego.

### **3. Lokalizacja obiektu.**

Budynek którego dotyczy opracowanie znajduje się w miejscowości Okocim, ul. Czerwona Droga 347, 32-800 Brzesko, dz.nr 1125, powiat brzeski, gmina Brzesko, obr. Okocim

Budynek wchodzi w skład gospodarstwa składającego się z: budynku mieszkalnego - którego dotyczy opracowanie, oraz dwóch budynków gospodarczych: stajni i stodoły.

### **4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

#### **4.1. Opis ogólny**

Działka nr 1125 na którym znajduje się budynek leśniczówki wraz z budynkami gospodarczymi to teren w przeważającej większości porośnięty lasem, znajdujący się na uboczu w obrębie miejscowości Okocim. Do najbliższych domostw odległość wynosi ok. 250m a dojazd prowadzi miejscami poprzez leśną szutrową drogę.

Budynki znajdują się na wzniesieniu otoczone ze wszystkich stron lasem. W północnej części działki znajduje się oczko wodne a całość zabudowań jest fragmentami ogrodzona od lasu zniszczonym drewnianym płotem. Brama wjazdowa zniszczona, w stanie

agonalnym - nie spełnia już swoich funkcji. Ogólny wygląd osady leśnej jest aktualnie niezadowolający i źle wpływa na wizerunek Lasów Państwowych jako zarządcy.

#### **4.2. Nawierzchnia działki**

Nawierzchnie działki poza przeważającym runem leśnym stanowią ubite ścieżki pomiędzy budynkami, trawnik i ażurowe popękane płyty betonowe stanowiące zarys dojazdu do tylnej – zachodniej części budynku mieszkalnego. Nawierzchnia wjazdu miejscami uzupełniona jest drobnym tłucznem.

#### **4.3. Obiekty budowlane znajdujące się na działce**

Na działce poza budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym znajdują się również dwa budynki gospodarcze, które niegdyś pełniły funkcję stajni i stodoły – obecnie pełnią funkcję magazynową na drobne urządzenia gospodarcze, rowery oraz garaże dla samochodów mieszkańców leśniczówki. Stan wizualny niezadowolający – wymagają malowania elewacji i stolarki zewnętrznej oraz naprawy rynien, które są dziurawe.

#### **4.4. Dostęp do drogi publicznej;**

Działka posiada dostęp do drogi publicznej tj do ul. Czerwona Droga znajdującej się na działce nr 1137

#### **4.5. Kształt działki**

Działka posiada kształt nieregularny, przypominający prostokąt z zaokrąglonym górnym bokiem

#### **4.6. Instalacje**

##### Instalacja wodociągowa

Woda użytkowa doprowadzona jest ze studni znajdującej się około 150m na południe od budynków. Z informacji uzyskanych od Inwestora i byłych lokatorów leśniczówki wynika, że źródło wody było skażone i nadal woda jest słabej jakości. Planuje się podłączenie do wodociągu gminnego znajdującego się w ciągu ul. Czerwona Droga. Aktualny stan instalacji wodociągowej wewnątrz budynku jest niezadowolający – rury są miejscami skorodowane, zakamienione, na łączeniach widać rdzę. Wymaga ona modernizacji.

##### Kanalizacja bytowa

Ścieki bytowe odprowadzane są przewodami kan. do zbiornika na nieczystości (szamba) zlokalizowanego ok 20m na północ od zabudowań.

##### Kanalizacja deszczowa



Wody opadowe odprowadzane są systemem rynien i rur poza teren działki. Zbiornik rewizyjno przelewowy znajduje się w bezpośrednim kontakcie ze ścianami piwnicy i fundamentów, a występująca w nim stale woda niekorzystnie wpływa na ich stan powodując destrukcję. Zalecana jest jego likwidacja i przebudowa całego systemu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio poza teren ogrodzony. Rynny są miejscami dziurawe, zamulone i poobrywane na łączeniach – wymagają naprawy.

#### Instalacje elektryczne

Prąd dostarczany jest przewodami naziemnymi – na słupach od północno wschodniej strony działki. Jeden z betonowych słupów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku gospodarczego w odległości około 3m, drugi przy ogrodzeniu. Z informacji uzyskanych od Inwestora po przeglądzie okresowym, cała instalacja elektryczna wewnątrz budynku przeznaczona jest do modernizacji.

#### **4.7. Zieleń**

Zieleń znajdująca się na działce to głównie las liściasto-iglasty, a w bezpośrednim sąsiedztwie budynków: krzewy ozdobne, pnącza (na bud. gospodarczych) i krótko przycięta trawa.

#### **4.8. Plan zagospodarowania: MPZP**

Dla tego terenu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### **4.9. Układ komunikacyjny**

Główną oś komunikacji na działkę stanowi droga dojazdowa prowadząca w głąb dziedzica.

Budynek mieszkalny posiada trzy wejścia.

- Najczęściej użytkowane - od strony zachodniej tam znajduje się również miejsce postojowe.
- Wejście od wschodu poprzez ganek.
- Wejście bezpośrednio schodami zewn. do piwnicy od strony południowozachodniej.

Wejścia do budynków gospodarczych znajdują się od dziedzica - drogi dojazdowej.

#### **4.10. Zestawienie powierzchni, dane techniczne**

1	Kubatura budynku mieszkalnego	1454,25m <sup>3</sup>
2	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	238,36m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia zabudowy bud. gosp. stajni	152,26m <sup>2</sup>

4	Powierzchnia zabudowy bud. gosp. stodoły	153,77m <sup>2</sup>
5	Powierzchnia zabudowy łącznie budynków	543,99m <sup>2</sup>
6	Powierzchnia działki nr 1125	313043,00m <sup>2</sup>
7	Powierzchnia biologicznie czynna działki	312394,23 m <sup>2</sup>
8	Powierzchnia utwardzona	105,00m <sup>2</sup>

#### **4.11. Informacje o ochronie zabytków**

Działka oraz budynki których dotyczy opracowanie nie są wpisane do rejestru zabytków, oraz nie są ujęta w gminnej ewidencji zabytków, oraz nie podlegają ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **4.12. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę**

Działka znajduje się poza wpływem eksploatacji górniczej.

#### **4.13. Informacje na temat istniejących i przewidywalnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników działki**

Duże zawilgocenie budynku oraz występujące w nim zagrzybienie wewnętrznych ścian negatywnie wpływa na zdrowie osób stale przebywających w tych pomieszczeniach.

Ogrzewanie nieocieplonego budynku mieszkalnego paliwem stałym przyczynia się do zanieczyszczenia powietrza.

Sposób odprowadzenia ścieków (do zbiornika na nieczystości) wymaga zmiany na przyłącz do kanalizacji sanitarnej.

Dostarczanie wody pitnej prowadzonej ze studni wymaga zmiany na przyłącz do sieci wodociągowej z uwagi na zagrożenie bakteriologiczne.

#### **4.14. Emisja zanieczyszczeń**

Budynek mieszkalny i budynki i z nim związane emitują zanieczyszczenia typowe dla jednorodzinnego gospodarstwa domowego .

- Emisja do atmosfery dwutlenku węgla
- Odprowadzanie ścieków do zbiornika na nieczystości

#### **4.15. Geologia**

Na etapie inwentaryzacji nie ustalono geologii gruntów.

### **5. STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKU MIESZKALNEGO**

#### **5.1. Opis ogólny**

Obiekt budowlany którego dotyczy opracowanie to budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący. Budynek jest murowany z drewnianą więźbą dachową, dwu kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z mieszkalnym parterem i nieużytkowym poddaszem – strychem.

Forma i kształt budynku oraz użyte do jego budowy materiały pozwalają stwierdzić że był on wielokrotnie rozbudowywany – świadczy o tym napis na jednej ze ścian szczytowych przedstawiający daty budowy i rozbudowy, są to kolejno lata: 1899r, 1972r oraz 1991r.

Pierwotnie niewielki budynek pełniący prawdopodobnie domku leśnego właściciela tych ziem a później leśniczówki był ustawiony kalenicą prostopadle do wjazdu. Kolejne rozbudowy min. ganku oraz całego budynku w kierunku zachodnim prostopadle do pierwotnej kalenicy zmieniły w istotny sposób formę budynku, kształt dachu i komunikację.

Ostatnia rozbudowa z roku 1991 dodaje budynkowi kondygnację podziemną – piwnicę gdzie obecnie mieści się min. kotłownia.

Poszczególne etapy powstawania budynku doskonale obrazują zachowane połacie dachu, zachowane elementy więźby dachowej oraz ściany.

Budynek jest zdobiony na elewacjach ceglanym gzymsem - na ścianie frontowej z gankiem oraz oblamówkami okiennymi w postaci ceglanych łuków – charakterystycznych dla regionu i okresu kiedy budynek powstawał.

Aktualny stan budynku jest niezadowolający. Na zewnętrznych i wewnętrznych powierzchniach ścian występuje zagrybienie, które doprowadziło do destrukcji tynków i zniszczenia powłok malarskich. Niesprawny system odprowadzania wód opadowych (dziurawe, oberwane rynny, niedrożne odpływy) oraz stale zalegająca woda w piwnicy wraz z niesprawną wentylacją przyczynia się do podwyższonej wilgoci w budynku i niekorzystnie wpływa na jego stan. Instalacje wewnętrzne (elektryczna, c.o., wodno-sanitarna) są w złym stanie i wymagają przebudowy. Stan wewnętrznej stolarki, podłóg i powłok malarskich jest niezadowolający i wymaga remontu.

Budynek zaplanowany jest do modernizacji wraz z przebudową związaną m.in. z dostosowaniem kancelarii do Zarządzenia DGLP nr 79 z 03.11.2015r.

#### **5.2. Funkcja budynku**

Budynek był zamieszkiwany przez emerytowanego leśniczego wraz z rodziną do 29 czerwca 2018r. Obecnie przeznaczony jest do przebudowy i modernizacji, tak aby pełnił funkcję mieszkalną i kancelarii Leśniczego do obsługi petentów. Powierzchnia użytkowa części biurowej jest zdecydowanie mniejsza niż 30% powierzchni użytkowej całego

budynku co pozwala przyjąć funkcję obiektu jako **budynek mieszkalny, jednorodzinny, dwulokalowy.**

### **5.3. Forma arch. oraz sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy**

Budynek z dachem wielospadowym, wielokrotnie przebudowywany, nawiązuje swym charakterem do dawnych dworskich zabudowań które można zobaczyć w okolicznym browarze Okocim. Budynki w najbliższym sąsiedztwie stosunkowo nowe lata 80 – 2000.

### **5.4. Opis pomieszczeń i komunikacji**

Budynek obsługują trzy wejścia – jak to opisano wcześniej w PZT. Wejście główne od zachodu służy min. petentom odwiedzać kancelarię Leśniczego oraz domownikom przy wyjściu na ogród. Wejściem tym dostajemy do przedsionka - holu gdzie znajdują się wejście na strych, zejście do piwnicy i wejście do kancelarii. Kolejne przejście prowadzi do głównego korytarza z którego jest dostęp do łazienki, kuchni i licznych pokoi mieszkalnych.

Obecna kancelaria wyposażona w sprzęt komputerowy, stoły, lampy. Tutaj znajdują się główny przyłącz elektryczny do sieci.

Łazienka wyposażona w ustęp, umywalkę, kabinę prysznicową i wannę. Wyposażenie jest mocno zużyte, widoczne pęknięcia, ubytki, osady kamienia i rdzy, mocowania są częściowo oberwane. Armatura w stanie złym. Na ścianie bezpośrednio nad wanną zawieszone urządzenie elektryczne służące do podgrzewania wody – obecnie nie zalecane do użytkowania ze względu na jego zły stan. Nad wanną znajduje się również stary bojler na ciepłą wodę. Podłoga i ściany to płytki gresowe korespondujące swoim stanem z całością wyposażenia. Na uwagę zasługuje brak wentylacji. Pomieszczenie wymaga remontu, a instalacje przebudowy.

Kuchnia jest pomieszczeniem przechodnim, znajduje się w niej stary kaflowy piec, zużyty zlew kuchenny, pod oknem jeden stary zardzewiały kaloryfer – część ta oddzielona jest od korytarza drewnianą ażurową ścianką. Podłoga płytki gresowe i deski. Pomieszczenie wymaga remontu, a instalacje przebudowy, dostosowania do współczesnych urządzeń elektrycznych lub gazowych.

Pokoje mieszkalne malowane na biało podłogi drewniane z desek na legarach. Na ścianach widoczne instalacje centralnego ogrzewania, ściany w wielu miejscach zagrzybione i zawilgocone. Rozwój grzybni doprowadził miejscami do mocnej destrukcji tynków wewnętrznych i powłok malarskich. Kaloryfery z początku lat 90-tych miejscami ciekące na łączeniach, o mocy i ilości nie dostosowanej do kubatury pomieszczeń.

Pokoje w najstarszej części budynku mają po jednym zamurowanym oknie, a pokój oznaczony na rys. jako 09.pokój2 – w południowo wschodnim narożniku został oddzielony ścianką działową od pokoju sąsiedniego poprzez zamurowanie przejścia. Obecnie widoczna wnęka.

Kominy w pokojach (za wyjątkiem pokoju w nowo dobudowanej części) są zagruzowane i zakończone na wys. stropu.

Piwnica znajduje się w zachodniej części budynku. Posiada trzy pomieszczenia z posadzkami betonowymi, na których miejscami stoi i podsiąka woda. Istnieje system rowków odprowadzających z odstożnikiem jednak jest on niedrożny, spadki są niewłaściwe. W największym pomieszczeniu znajduje się piec c.o. oraz hydrofor ze zbiornikiem na wodę. Duża wilgotność powoduje korozję niektórych elementów instalacji c.o. takich jak łączenia rur czy żeliwne elementy pieca, na których stale skrapla się woda. Do pomieszczenia prowadzą schody wewnętrzne z parteru oraz drugie schody z zewnątrz u podstawy których, znajduje się stara studzienka gromadząca wody opadowe w bezpośrednim kontakcie z murami budynku, co powoduje ich niszczenie i destrukcję.

Stan obecny pomieszczeń określa się jako niezadowalający i wymagający remontu. Przebudowy wymagają wewnętrzna instalacje (elektryczna, c.o., wodno-sanitarna), które są obecnie w złym stanie po blisko 30 latach użytkowania. Prace powinny być prowadzone kompleksowo wraz z przebudową kancelarii i modernizacją lub remontem pozostałych pomieszczeń. Ważne jest przywrócenie właściwej wentylacji i izolacji ścian fundamentowych oraz odprowadzenie wody.

### 5.5. Dane techniczne budynku mieszkalnego

1	Kubatura budynku mieszkalnego	1454,25m <sup>3</sup>
2	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	238,36m <sup>2</sup>
3	wysokość	7,67m
4	szerokość	11,59m
5	długość	22,44m
6	Powierzchnia użytkowa parteru	182,03m <sup>2</sup>
7	Powierzchnia użytkowa piwnic	50,03m <sup>2</sup>
8	Powierzchnia użytkowa łącznie	232,06m <sup>2</sup>

### 5.6. Zestawienie powierzchni

Lp.	Parter	m <sup>2</sup>
0.1	Hol 1	4,16
0.2	Hol 2	8,29
0.3	Korytarz	4,04
0.4	Biuro	15,03
0.5	Łazienka	10,81

0.6	Kuchnia	17,49
0.7	Pokój 1	26,59
0.8	Ganek	6,27
0.9	Pokój 2	32,48
0.10	Pokój 3	20,34
0.11	Pokój 4	18,19
0.12	Pokój 5	16,54
0.13	Schody na strych	1,8
	<b>Łącznie parter</b>	<b>182,03</b>

Lp.	Piwnica	m2
-1.1	Kotłownia	19,93
-2.2	Pomieszczenie 1	14,88
-3.3	Pomieszczenie 2	15,22
	<b>Łącznie piwnica</b>	<b>50,03</b>

### 5.7. Instalacje

Budynek jest wyposażony w instalację:

#### elektryczną

doprowadzenie drogą naziemną od strony północno zachodniej, skrzynka elektryczna znajduje się w pomieszczeniu obecnej kancelarii, schemat instalacji elektrycznej przedstawia rysunek w części graficznej

#### wodociągowa

główny przyłącz budynku do wody czerpanej ze studni za pomocą hydroforu znajduje się w kotłowni, gdzie następnie woda rozprowadzana jest jako woda c.o. oraz jako woda użytkowa. Zalecany jest przyłącz do wodociągu, ze względu na problemy z powracającym skażeniem źródła wody. Instalacja wodna po blisko 30 latach użytkowania nadaje się do przebudowy. Przewody i zbiorniki są zakamienione i miejscami skorodowane co bezpośrednio wpływa na złą jakość wody.

#### centralne ogrzewanie

woda podgrzewana za pomocą kotła na paliwo stałe znajdującego się w kotłowni, instalacja podłączona do zbiornika wyrównawczego w kotłowni, rozprowadzana po wszystkich pomieszczeniach do żeliwnych starych grzejników znajdujących się w

większości pod oknami. Moc grzejników i ich ilość nie ma powiązania z kubaturą pomieszczeń (np. pokoje 1 i 2, które zdecydowanie różnią się wielkością posiadają po 2 takie same grzejniki). Z niektórych grzejników (na łączeniach) cieknie lub ciekła woda niszcząc punktowo podłogę. Instalacja c.o. wymaga przebudowy.

#### ciepła woda użytkowa

woda podgrzewana za pomocą kotła na paliwo stałe znajdującego się w kotłowni, gromadzona prawdopodobnie w bojlerze w łazience skąd jest rozprowadzana do kuchni i łazienki

#### instalacja telefoniczna

budynek posiada przyłącz linii telefonicznej od strony wschodniej i rozprowadzenie do dwóch gniazdek znajdujących się w pokojach nr 1 oraz obecnej kancelarii.

#### kanalizacja

ścieki bytowe odprowadzane z budynku do zbiornika na nieczystość – szamba, od strony łazienki w kierunku północnym

### **5.8. Wentylacja**

Wentylacja grawitacyjna obsługująca kuchnię i jeden pokój mieszkalny, oraz kotłownię. Łazienka nie posiada wentylacji!

### **5.9. Kominy**

Kominy w starszej części budynku murowane z cegły pełnej dawniej obsługiwały piece kaflowe, obecnie zakończone na wysokości stropu i zagruzowane. Kominy w nowszej części budynku prawdopodobnie murowane z pustaka (dokładne ustalenie wymaga odkrywek).

Komin w kuchni: dymowy i wentylacyjny – działające, wymagające sprawdzenia i opinii. Kominiarskiej. Dokładne stwierdzenie przewodów w poszczególnych kominach wymaga opinii kominiarskiej.

Komin w kotłowni: dymowy i wentylacyjny

### **5.10. Opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych i przegrody budowlane**

#### Fundamenty

Fundamenty pod najnowszą częścią budynku tj. podpiwniczoną gr. 42cm wykonane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej. Izolowane dwie ściany tylko folią kubełkową. Niepokojące jest odchodzenie tynku od fundamentów przy schodach prowadzących do piwnicy od zewnątrz oraz niekorzystny wpływ studzienki z wodami opadowymi, gdzie występująca stale woda bezpośrednio styka się z fundamentem. Pozostałe fundamenty prawdopodobnie kamienne gr 50cm bez izolacji, z zewnątrz otynkowane.

### Ściany zewnętrzne

W starszej części budynku wykonane z cegły pełnej, otynkowane tynkiem cem-wap. gr. 54. Ściany zewn. w nowszej części prawdopodobnie również cegła pełna, tynkowane, gr. 42cm. Stan tynków średni, widoczne pęknięcia i ubytki szczególnie na łączeniach. Na elewacji północnej widoczne dołem białe naloty grzybni i rozpoczynającą się destrukcję tynku zewnętrznego. Podwyższonej wilgotności ścian zewnętrznych sprzyja bezpośrednio sąsiedztwo gęstych nasadzeń roślin i drzew ozdobnych.

### Ściany nośne

Murowane z cegły gr. 50, 35, 42cm

### Ściany działowe

Murowane z cegły tynkowane, gr. 10,15,20cm

### Stropy

Strop nad piwnicą płyta betonowa gr. 12cm

Strop nad parterem najnowszej części budynku: monolityczny

Stropy nad starszą częścią parteru budynku wykonane min. z cegły co widoczne jest na podłodze strychu jednak dokładne ustalenie warstw wymaga dokonania odkrywek.

### Podłoga na parterze

W większości pomieszczeń: pokoje i korytarze, podłoga wykonana z desek gr. 3cm na legarach, usadowionych na wylewce betonowej, odizolowane warstwą papy. Wierzchnie lico znajduje się ponad wylewką ok.12cm

W kuchni, łazience, ganku i przedsionku (hol1) płytki gresowe – prawdopodobnie położone na deskach.

### Podłoga w piwnicy:

Wylewka betonowa.

### Schody

Schody zewnętrzne monolityczne betonowe. Schody prowadzące do ganku od strony wschodniej w stanie wymagającym remontu. Schody od strony zachodniej nowe w stanie b. dobrym.

Schody do piwnicy zewnętrzne monolityczne osłonięte daszkiem i murkiem oporowym betonowym, wymagają remontu.

Schody do piwnicy wewnętrzne monolityczne betonowe bardzo strome, stan dobry

Schody na strych drewniane z desek bardzo strome



### Dach i więźba dachowa

Dach na konstrukcji drewnianej, słupowo - płatwiowy z jętkami, podwalinami. Stanowi połączenie dwóch konstrukcji wynikające z rozbudowy budynku. Więźba pierwotnego budynku zachowana niemal w całości z powycinanymi fragmentami krokwi. Stan dobry.

Pokrycie dachu: na drewnianych krokwiach, łąty plus blacha falista. Na zewnątrz zamontowane śniegołapy. Brak ocieplenia.

### **5.11. Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna w większości nowa. Pcv, w kolorze białym.

Okna w ganku i na strych w ścianach szczytowych: stare, drewniane, jednoszybowe w kolorze naturalnym, częściowo bez szyb w ścianach szczytowych w stanie niezadowalającym.

Drzwi wejściowe zarówno ze strony zachodniej jak i wschodniej drewniane, lakierowane w stanie niezadowalającym wymagającym konserwacji lub wymiany.

Stolarka wewnętrzna drzwiowa w większości drewniana w złym stanie.

Drzwi do kotłowni stalowe.

### **5.12. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

Budynek sklasyfikowano jako budynek niski, mieszkalny, dwukondygnacyjny, jednorodzinny. Zaliczając do IV kategorii zagrożenia ludzi.

Z uwagi że jest to budynek mieszkalny jednorodzinny: klasy odporności pożarowej nie ustala się.

### **5.13. Sposób zapewnienia warunków do użytkowania budynku przez osoby niepełnosprawne**

Brak spełnionych warunków jednakże przy tego typu budynku nie jest to wymagane

## **6. Kolorystyka**

ściany zewnętrzne: malowane na biało, detale ceglane: gzymsy i oblamówki okienne malowane na czerwono z białą fugą

dach: blacha falista w kolorze czerwonym

cokół: tynk w kolorze szarym

schody zewn.: betonowe, kolor szary

stolarka okienna drzwiowa: pcv kolor biały, drewniana kolor brązowy

Podpis projektantów:

Specjalność architektoniczna:

*Projektant:*

mgr inż. arch. Piotr Muszyński nr upr. MP-2237

.....

<b>9. Dokumentacja fotograficzna</b>
--------------------------------------