



RAWE PROJEKT
RAFAŁ WESOŁOWSKI
• P R A C O W N I A •
ARCHITEKTURY

UL. LUBELSKA 28
24-300 OPOLE LUB
TEL: 667-865-337
NIP: 717-179-18-22
R.WESOLOWSKI01@GMAIL.COM

EKSPERTYZA TECHNICZNA

1. Nazwa zamierzenia budowlanego:

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU URZĘDU GMINY WYSOKIE NA POTRZEBY DOSTOSOWANIA DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

2. Adres obiektu: **ul. Nowa 1, 23-145 Wysokie, dz. nr ewid. 1335/3
obr. 22 –Wysokie, jedn. ewid. 060915_2 - Wysokie**

3. Inwestor: **Gmina Wysokie
ul. Nowa 1**

23-145 Wysokie

4. Kategoria obiektu: **XII – budynki administracji publicznej**

5. Dokumentacja proj. **PROJEKT WYKONAWCZY**

Opracowali

Branża	Projektant	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant: Architektura Główny projektant	mgr inż. arch. Rafał Wesółowski	221/LBOKK/2017	luty 2026	
Sprawdzający: Architektura:	mgr inż. arch. Beata Chęcińska	265/LBOKK/2020	luty 2026	
Projektant: Konstrukcja	mgr inż. Błażej Plecha	LUB/0291/ PWBKb/18	luty 2026	
Sprawdzający: Konstrukcja	mgr inż. Mateusz Kowalczyk	LUB/0286/ PWBKb/18	luty 2026	

SPIS TREŚCI

STRONA TYTUŁOWA	strona.....
SPIS ZAWARTOŚCI	strona.....
CZĘŚĆ OPISOWA	strony.....
1. DANE OGÓLNE	
2. OCENA STANU TECHNICZNEGO	

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest opis ekspertyzy technicznej budynku objętego przebudową w ramach inwestycji „ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU URZĘDU GMINY WYSOKIE NA POTRZEBY DOSTOSOWANIA DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH”

1.2. Podstawa opracowania

- wizja lokalna na działce
- inwentaryzacja budowlana

1.3. Dokumentacja fotograficzna



Fot.1. Widok na elewację południowo-wschodnią, źródło: fotografie własne



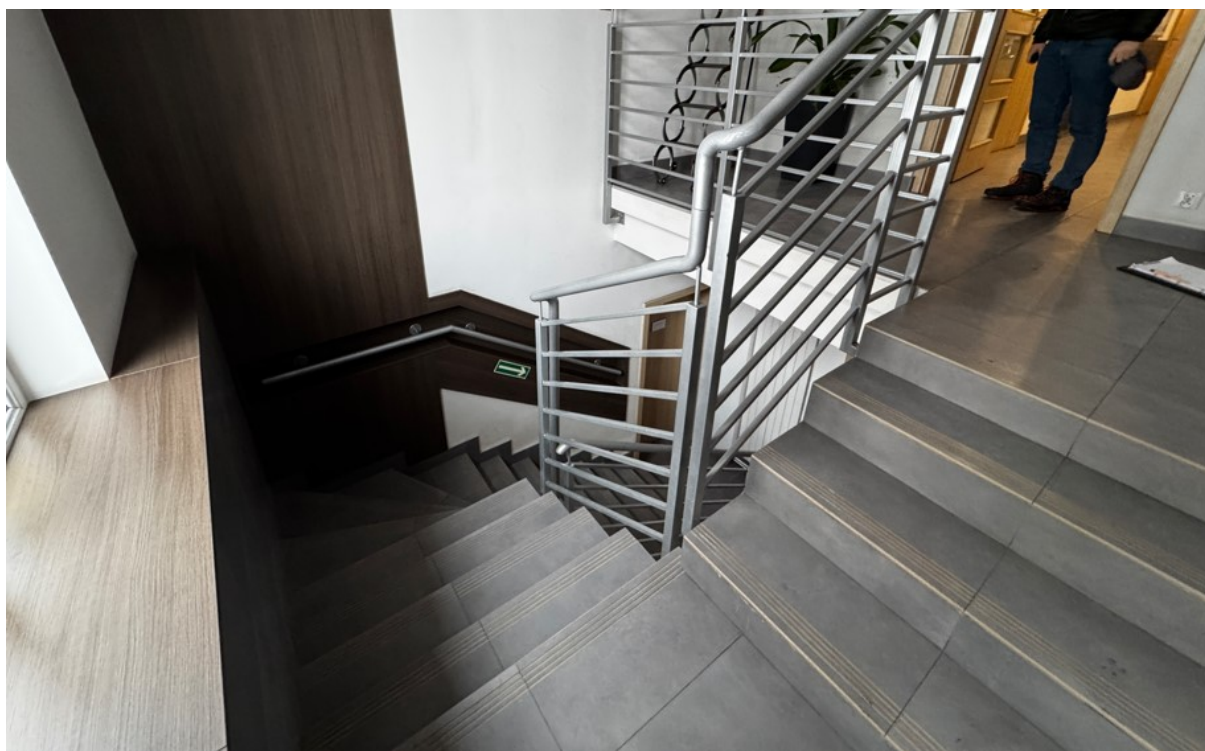
Fot.2. Widok na elewację północno-wschodnią, źródło: fotografie własne



Fot. 3. Widok na elewację północno-zachodnią, źródło: fotografie własne



Fot. 4. Widok na elewację południowo-zachodnią, źródło: fotografie własne



Fot. 5. Widok na wewnętrzną klatkę schodową, źródło: fotografie własne



Fot. 6. Widok na schody zewnętrzne i pochylnie, źródło: fotografie własne



Fot. 7. Widok na strefę wejściową – korytarz na kondygnacji parteru, źródło: fotografie własne



Fot. 8. Widok na poddasze nieużytkowe, źródło: fotografie własne

1.4. Informacje ogólne

Budynek objęty niniejszym opracowaniem jest wolnostojącym budynkiem użyteczności publicznej zlokalizowanym przy ul. Nowej 1, 23-145 Wysokie, na działce nr ewid. 1335/3.

Obiekt objęty opracowaniem stanowi budynek rozplanowany na rzucie dwóch połączonych ze sobą prostokątów – bryły istniejącej i projektowanej rozbudowy od strony północno-wschodniej. Budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony w części północnej bryły istniejącej.

Budynek o mieszanym układzie konstrukcyjnym. Posadowienie bezpośrednie za pomocą ław fundamentowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane. Stropy gęstożebrowe oraz z płyt prefabrykowanych, schody monolityczne żelbetowe. Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo-krokwiowa, pokrycie z blachy falistej.

W ramach inwestycji projektuje się rozbudowę budynku w kierunku północno-wschodnim o dwukondygnacyjną z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczoną bryłę oraz remont schodów zewnętrznych i pochylni dla osób niepełnosprawnych w obrębie głównego wejścia do budynku na elewacji północno-zachodniej.

2. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Do oceny stanu technicznego użyto następujących kryteriów:

Bardzo dobry – Brak jakichkolwiek zastrzeżeń do wyglądu i funkcjonowania danego elementu.

Dobry – Niewielkie uszkodzenia elementu mające wpływ jedynie na estetykę

Dostateczny – Elementy uległy znacznemu zużyciu w wyniku eksploatacji. Występują uszkodzenia, które nie mają większego wpływu na użytkowanie budynku.

Niedostateczny – Silna degradacja elementów. Uszkodzenia mogące mieć niekorzystny wpływ na obiekt lub mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Należy je pilnie naprawić.

Istniejący budynek użyteczności publicznej, w konstrukcji tradycyjnej murowanej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem nieużytkowym oraz podpiwniczeniem częściowym.

Istniejący obiekt obecnie użytkowany jest, jako urząd gminy w Wysokiem.

Budynek ze ścianami w konstrukcji tradycyjnej murowanej o grubości od 25 do 45cm. Układ konstrukcyjny budynku mieszany, stropy na belkach stalowych. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 10cm.

Dach kopertowy w konstrukcji drewnianej o spadku połaci dachowych 32 i 40 stopni. Pokrycie dachu z blachy falistej.

Po oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz wykonanej inwentaryzacji wyciągnięto następujące wnioski:

Posadowienie fundamentów poniżej poziomu przemarzania. Stan techniczny budynku ocenia się zasadniczo, jako dobry, nie stwarzający zagrożenia dalszego użytkowania, na ścianach konstrukcyjnych nie stwierdzono ubytków, ani pęknięć. Nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcyjnych stropów, ścian. Elementy te nie wykazują żadnych odkształceń, które świadczyć by mogły o nieprawidłowej pracy konstrukcji, przeciążeniach itp. Konstrukcja dachu w stanie dobrym. Drewniane elementy konstrukcyjne nie wykazują pęknięć ani ognisk korozji biologicznej. Elementy wykończenia obiektu są w stanie dobrym i dostatecznym. Elewacja budynku wykazuje zabrudzenia.

Nawierzchnie utwardzone w obrębie działki w stanie dobrym/dostatecznym. W obrębie utwardzeń zaobserwowano nierówności nawierzchni oraz przerost roślinności.

Budynek posiada izolację termiczną niespełniającą współczesnych wymogi termoizolacyjności stawianych przez przepisy, stolarka okienna i drzwiowa nie spełniają obowiązujących wymogów termoizolacyjności przegród, wykazująca nieszczelności.

Schody wewnętrzne niespełniające przepisów dot. wysokości i szerokości stopni, szerokości biegów spoczników.

Istniejące schody zewnętrzne niespełniające przepisów dot. wysokości i szerokości stopni. Nawierzchnia schodów i pochylni w złym stanie – zaobserwowano pęknięcia, korozję biologiczną i przerost roślinności. Nawierzchnia z płytek niezapełniająca wymogów antypoślizgowości.

Planowany zakres prac dot. wymiany będzie dostosowany do potrzeb Inwestora. Pozostałe elementy przewidziano do odświeżenia i poprawy efektu wizualnego i użytkowego.

Projektowana przebudowa i rozbudowanie stanowi zagrożenia naruszenia stateczności jego układu konstrukcyjnego. Część wskazanych elementów wykończenia wymaga remontu.

Konieczna termomodernizacja budynku wg. odrębnego opracowania.

Obiekt nie spełnia wymagań w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami – brak odpowiednich rozwiązań architektonicznych (windy, dostosowane sanitariaty, pomieszczenia, oznaczenia wizualne i dotykowe).

ocena możliwości przebudowy, rozbudowy i adaptacji obiektu

Głównym założeniem przebudowy i rozbudowy jest usunięcie istniejącej wewnętrznej klatki schodowej, przebudowa ścian w zakresie przejść, otworów drzwiowych oraz wykonanie nowej klatki schodowej dostosowanej dla osób niepełnosprawnych. Zakres planowanych prac, a także brak widocznych spękań/zarysowań budynku oraz innych oznak świadczących o nieprawidłowej pracy istniejącej konstrukcji, możliwe jest w sposób niezagrażający na stan zachowania elementów konstrukcyjnych budynku wykonać jego rozbudowę oraz przebudowę.

podsumowanie oraz wnioski

Ogólny stan techniczny budynku pozwala na wykonanie prac związanych z jego rozbudową i przebudową. Prace należy jednak przeprowadzać z zachowaniem ostrożności stale monitorując stan techniczny obiektu a także potwierdzając założenia konstrukcyjne przyjęte w projekcie. Wszystkie prace na obiekcie nie mogą doprowadzić do pogorszenia stanu technicznego oraz stateczności istniejącej konstrukcji, prace powinny być prowadzone zgodnie z projektem technicznym oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Zabrania się gromadzenia materiałów budowlanych, a w szczególność gruzu na istniejących stropach podczas prowadzenia prac. Zakres prac związanych z rozbudową i przebudową nie powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa obiektu oraz obiektów sąsiednich.

Na podstawie powyższego stwierdza się, że istniejący budynek jest w dobrym stanie technicznym i nadaje się do projektowanej rozbudowy i przebudowy.

Opracowali				
Branża	Projektant	Uprawnienia	Data	Podpis
Projektant: Architektura Główny projektant	mgr inż. arch. Rafał Wesołowski	221/LBOKK/2017	luty 2026	
Sprawdzający: Architektura:	mgr inż. arch. Beata Chęcińska	265/LBOKK/2020	luty 2026	
Projektant: Konstrukcja	mgr inż. Błażej Plecha	LUB/0291/ PWBKb/18	luty 2026	
Sprawdzający: Konstrukcja	mgr inż. Mateusz Kowalczyk	LUB/0286/ PWBKb/18	luty 2026	