

COST MANAGER MACIEJ BANACH

09-500 Gostynin Bierzewice 129, Tel: 512 472 771 email: mbanach1@gmail.com

Egz. 1.2.3

Nazwa elementu projektu budowlanego:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego
z częścią socjalną na budynek magazynowo-biurowy z częścią socjalną**

Adres obiektu budowlanego:

ul. Bierzewicka 55, 09-500 Gostynin

Kategoria obiektu budowlanego:

XVI część biurowa, XVIII część magazynowa

Identyfikator działki budowlanej:

140401_1.0001.9121

Nazwa inwestora oraz adres:

Nadleśnictwo Gostynin

ul. Bierzewicka 55, 09-500 Gostynin

Opracowanie:

Zakres	Autor	Podpis
Architektura Projektant	mgr inż. Tomasz Reszkowski upr. nr MA/070/14 w specjalności architektonicznej	
Konstrukcja Projektant	Dr inż. Maciej Banach MAZ/0801/PB Kb/15 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
Architektura Sprawdzający	mgr inż. Julita Kopeć upr. nr MAZ/150/18 w specjalności architektonicznej	
Konstrukcja Sprawdzający	mgr inż. Tomasz Reszkowski MAZ/0159/PWOK/03 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	

Data opracowania: **21 maja 2026**

SPIS TREŚCI

Projekt architektoniczno-budowlany	1
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego	4
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	4
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, z uwzględnieniem charakterystycznych wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących	4
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	5
5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	6
6. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych	7
7. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osób starszych	7
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze	7
9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	7
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła	8
11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608)	10

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.....	10
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.....	12
Dokumenty dołączone do projektu.....	16
Oświadczenia projektantów, uprawnienia i zaświadczenia z izb inżynierów,	16

Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego:

Rys. nr I-1 – Rzut parteru – inwentaryzacja i rozbiórki

Rys. nr A-1 – Rzut parteru - projekt

Rys. nr A-2 – Przekrój A-A - projekt

Rys. nr A-4 – Rzut dachu - projekt

Rys. nr A-5 – Elewacje - projekt

Rys. nr A-6 – Zestawienie stolarki

Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Budynek magazynowy z częścią socjalną ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowo-biurowy z częścią socjalną.

Kategoria obiektu: XVI część biurowa, XVIII część magazynowa.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Budynek pełni funkcję magazynową z częścią socjalną w ramach której znajduje się pomieszczenie socjalne oraz WC.

W ramach zmiany sposobu użytkowania planuje się przekształcenie pomieszczeń magazynowych we wschodniej części budynku na dwa pomieszczenia biurowe, pomieszczenie socjalne, pom. WC oraz magazyn broni.

W pierwszym pomieszczeniu od wejścia będzie znajdować się pomieszczenie biurowe dla 2 osób pracujących w straży leśnej. W drugim pomieszczeniu biurowym planuje się utworzenie Punktu PAD (alarmowo – dyspozycyjnego) czyli centrum koordynacji przeciwpożarowej.

Liczba stałych użytkowników obiektu dotychczasowo (korzystających z istniejącej części socjalnej) wynosiła 3 osoby.

W wyniku zmiany sposobu użytkowania liczba stałych użytkowników wzrośnie o kolejne 3 osoby.

Magazyn broni będzie pomieszczeniem nieprzeznaczonym na pobyt ludzi. Magazyn broni spełnia przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przechowywania, noszenia oraz ewidencjonowania broni i amunicji.

Pomieszczenie socjalne będzie przeznaczony na czasowy pobyt ludzi. Pomieszczenia biurowe będą przeznaczony na stały pobyt ludzi.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, z uwzględnieniem charakterystycznych wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

Forma architektoniczna budynku, jest dostosowana do otaczającego krajobrazu i istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Przedmiotową inwestycję zaprojektowano w sposób spełniający wymagania określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Forma architektoniczna budynku nie zmieni się istotnie. Planowane są jedynie zmiany wynikające z usytuowania nowych/przebudowy istniejących otworów okiennych i drzwiowych. Wewnątrz budynku zaprojektowano nowy układ architektoniczny składający się z jednej ściany nośnej oraz ścian działowych. Zaprojektowano ponadto nowe warstwy posadzki oraz sufit podwieszany.

Ponadto zaprojektowano docieplenie ścian budynku wraz z przedłużeniem okapu – wg odrębnego opracowania.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne zgodnie z Decyzją Nr 78/2024 o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 8/2025 z dnia 14.10.2025 r.

Powierzchnia zabudowy budynku objęta przebudową i zmianą sposobu użytkowania: 84,81 m² < 85,00 m².

Maksymalna intensywność zabudowy – bez zmian.

Nadziemna intensywność zabudowy – bez zmian.

Udział powierzchni zabudowy – bez zmian

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian.

Szerokość elewacji frontowej – bez zmian

Wysokość zabudowy – bez zmian.

Geometria dachu – bez zmian.

Liczba miejsc parkingowych – bez zmian.

Powierzchnia zabudowy wzrośnie poociepleniu ścian zewnętrznych budynku do wartości 89,30 m², jednak prace te nie wymagają uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego/warunkach zabudowy oraz nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia. Zatem warunek jest spełniony.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Powierzchnia zabudowy budynku objętego opracowaniem istniejąca:

- istniejącego budynku: 300,16 m², w tym części budynku przeznaczonej do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania: 84,81 m².

Powierzchnia użytkowa budynku przed przebudową i zmianą sposobu użytkowania: 257,89 m².

Powierzchnia użytkowa budynku po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania: 251,84 m²

Długość i szerokość budynku: 27,49 x 13,13 m

Wysokość budynku: 3,59 m.

Kubatura budynku: 989 m³

Liczba kondygnacji bez zmian: 1

Parametry podano bez uwzględnienia docieplenia które będzie wykonane wg odrębnego opracowania. Parametry po uwzględnieniu docieplenia:

Powierzchnia zabudowy po dociepleniu części przeznaczonej do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania: 89,30 m².

Powierzchnia zabudowy całego budynku po dociepleniu 304,02 m²

Kubatura budynku po dociepleniu: 994 m³.

Długość i szerokość budynku po dociepleniu: 27,64 x 13,43 m.

Zestawienie powierzchni użytkowej przed przebudową i zmianą sposobu użytkowania			
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²	Wykończenie podłogi
1	Wiatrołap	4.90	Gres
2	Korytarz	4.36	Gres
3	Pomieszczenie socjalne	19.18	Gres

4	Pomieszczenie magazynowe	16.83	Gres
5	WC + łazienka	15.74	Gres
6	Pomieszczenie magazynowe	8.08	Posadzka betonowa
7	Pomieszczenie magazynowe	59.83	Posadzka betonowa
8	Pomieszczenie magazynowe	59.83	Posadzka betonowa
9	Pomieszczenie magazynowe	38.24	Posadzka betonowa
10	Pomieszczenie magazynowe	9.44	Posadzka betonowa
11	Pomieszczenie magazynowe	14.66	Posadzka betonowa
12	Korytarz	6.80	Posadzka betonowa
	Razem	257.89	

Zestawienie powierzchni użytkowej po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania			
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m2	Wykończenie podłogi
1	Wiatrołap	4,90	Gres
2	Korytarz	4,36	Gres
3	Pomieszczenie socjalne	19,18	Gres
4	Pomieszczenie magazynowe	16,83	Gres
5	WC + łazienka	15,74	Gres
6	Pomieszczenie magazynowe	8,08	Posadzka betonowa
7	Pomieszczenie magazynowe	59,83	Posadzka betonowa
8	Pomieszczenie magazynowe	58,15	Posadzka betonowa
9	Magazyn broni	9,89	Gres
9b	Pom. socjalne	7,68	Gres
9a	WC	7,88	Gres
10	Pom. biurowe PAD	8,27	Gres
11	Pom. biurowe	12,76	Gres
12	Korytarz	18,29	Gres
	Razem	251.84	

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Geotechniczne warunki posadowienia ustalono na podstawie analizy danych archiwalnych, obserwacji geodezyjnych zachowania się sąsiednich obiektów oraz innych danych dotyczących podłoża badanego terenu (między innymi dokonanej odkrywki do poziomu posadowienia fundamentów budynku).

Warunki gruntowe określam jako proste, grunt jednorodny genetycznie i litologicznie, zalegający poziomo, przy zwierciadle wody poniżej projektowanego poziomu posadowienia oraz braku występowania niekorzystnych zjawisk geotechnicznych.

Kategorię geotechniczną przedmiotowego obiektu budowlanego określam jako pierwszą, która obejmuje posadowienie niewielkich obiektów budowlanych, o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym w prostych warunkach gruntowych.

Reasumując powyższe, określłam przydatność badanego gruntu dla zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego na w/w działce.

6. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych

Liczba lokali mieszkalnych: 0

Liczba lokali użytkowych: 1

7. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osób starszych

Nie dotyczy.

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze

Dojście i wejście do budynku w części przebudowywanej i podlegającej zmianie sposobu użytkowania będzie odbywać się bezpośrednio z terenu poprzez wyprofilowane utwardzenie terenu.

W budynku znajduje się jedna kondygnacja. Komunikacja pozioma jest dostosowana dla osób z niepełnosprawnością w części objętej opracowaniem.

Pomieszczenia i przestrzenie ogólne są dostosowane do osób niepełnosprawnych w części objętej opracowaniem. Szerokość drzwi wynosi 90 cm. Łazienka jest dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

Na terenie Nadleśnictwa znajdują się istniejące miejsca parkingowe przystosowane do osób z niepełnosprawnością.

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

a) pod względem zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

Zapotrzebowanie na wodę nie więcej niż 2 m³/dobę z istniejącego przyłącza wody. Zapotrzebowanie na wodę nie zmieni się, istniejące przyłącze wody jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Powstałe wyniku eksploatacji ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej wg odrębnego opracowania.

Wody opadowe będą odprowadzane na tereny zielone inwestora oraz częściowo do sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze i zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej.

b) pod względem emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

Brak emisji.

c) pod względem rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,

W budynku nie będą wytwarzane odpady inne niż komunalne. Ilość odpadów do 2 m³/miesiąc.

d) pod względem właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

Właściwości akustyczne w stosunku do istniejącego budynku – wg stanu istniejącego

Emisja drgań, promieniowanie, pole elektromagnetyczne – brak emisji.

e) pod względem wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Uwzględniając potrzeby Inwestora, przyjęto w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które ograniczają wpływ projektowanego obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, wykazane powyżej. Na przedmiotowym terenie i w jego otoczeniu brak jest elementów przyrodniczych, na które mógłby działać projektowany obiekt. Przedmiotową inwestycję zaprojektowano w sposób zapewniający nieingerencję w naturalne środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła

a) oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej,

Roczne szacowane zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody wynosi: 4,5 MWh.

b) dostępne nośniki energii,

- sieć energetyczna
- kocioł na gaz
- energia słoneczna

c) wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:

- systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego albo
- systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego

Do porównania przyjęto:

- źródło podstawowe – grzejniki elektryczne oraz elektryczny podgrzewacz wody
- źródło alternatywne – kocioł na gaz

d) obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,

Porównanie sprawności urządzeń do ogrzewania budynku:

	Źródło projektowane	Źródło alternatywne
Rodzaj źródła ciepła	Grzejniki elektryczne / elektryczny podgrzewacz wody	Kocioł na gaz
Sprawność wytwarzania ciepła w źródle	1	0,82
Sprawność przesyłu ciepła	0,98	0,98
Sprawność akumulacji ciepła	1,0	1,00
Sprawność regulacji i wykorzystania ciepła	0,93	0,93

Porównanie energii końcowej budynku zasilanego porównywanymi źródłami:

System ogrzewania budynku		
Rodzaj źródła ciepła	Grzejniki elektryczne / elektryczny podgrzewacz wody	Kocioł na gaz
Udział w zapotrzebowaniu [%]	100	100
Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową [kWh/rok]	4095	4095
Sprawność całkowita [-]	0,91	0,75
Energia końcowa [kWh/rok]	4500	5460
Energia pomocnicza [kWh/rok]	220	320
Różnica [kWh/rok]	1060	

Porównanie kosztów użytkowania instalacji:

Rodzaj źródła ciepła	Grzejniki elektryczne / elektryczny podgrzewacz wody	Kocioł na gaz
Nośnik energii końcowej	en. elektr. Sieciowa + PV 49,82 kWp	gaz
Koszt jednostkowy	1,00 [zł/kWh]	0,20 [zł/kWh]
Roczne zapotrzebowanie na energię końcową [kWh/rok]	0 (4500)*	5460
Roczny koszt użytkowania instalacji [zł/rok]	0 (4500)*	1090
Roczne oszczędności użytkowania instalacji projektowanej [zł/rok]	1090	

* wartości w nawiasie bez uwzględnienia produkcji energii elektrycznej przez instalację PV

e) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;

W analizie uwzględniono grzejniki elektryczne jako źródła ciepła oraz elektryczny podgrzewacz jako najbardziej korzystne ze względu na najniższe koszty montażu.

W wynikach uwzględniono koszt pracy ww. źródła z uwzględnieniem produkcji z instalacji fotowoltaicznej oraz bez.

Rozwiązanie projektowane wygląda na bezkonkurencyjne dlatego takie przyjęto w projekcie. Należy jednak zakładać straty finansowe z tytułu sprzedaży energii w niższej cenie niż jej ponowny zakup. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę kwestie finansowe związane z wykorzystaniem energii elektrycznej na cele niezwiązane z co i cwu.

Zaprojektowano, w oparciu o decyzję inwestora, wykorzystanie w budynku ogrzewania przy użyciu grzejników elektrycznych i elektrycznego podgrzewacza wody, które są wystarczające dla

projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Wybór tej opcji biorąc pod uwagę względy ekonomiczne i techniczne jest dla projektowanej inwestycji optymalny (na dzień dzisiejszy). Po dokonaniu obliczeń wartość wskaźnika EP określającego roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej jest mniejsza niż maksymalna wartość wskaźnika EP, obliczona zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608)

Zasadnicze źródło ciepła w budynku będą stanowiły grzejniki elektryczne. Podstawowy układ regulacji temperatury działa w oparciu o zawory termostacyjne przy każdym grzejniku umożliwiające regulację w poszczególnych pomieszczeniach.

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

Konstrukcja budynku

Ze względu na zwiększenie obciążeń na dach (wełna mineralna oraz sufit podwieszany) zaprojektowano ścianę wewnętrzną oddzielającą korytarz od pozostałych pomieszczeń jako konstrukcyjną. Na ścianie znajduje się wieniec żelbetowy podpierający prefabrykowane teowe belki żelbetowe dachowe. Szczegóły rozwiązania wg projektu technicznego konstrukcyjnego.

Architektura budynku

Ściany

Zaprojektowano ściany fundamentowe wewnętrzne jednowarstwowe z betonu konstrukcyjnego. Ściany nośne parteru oraz ściany działowe zaprojektowano z bloczków gazobetonowych gr. 24 i 12 cm.

Zamurowania otworów również z bloczków jw.

Na górnej powierzchni ścian fundamentowych należy wykonać izolację poziomą z folii PE gr. 0,3 mm o szerokości 50 cm w celu zachowania zakładu na izolację posadzki.

Ściany projektowane należy łączyć z istniejącymi ścianami na pióro wpust albo na łączniki stalowe z blachy płaskiej.

Pokrycie dachu

Ze względu na docieplenie ścian oraz krótkie okapy/szczyty, dach w miejscach oznaczonych na rysunku rzutu dachu wymaga przedłużenia.

Drewno konstrukcyjne zabezpieczyć do stopnia niepalności.

Odprowadzenie wód opadowych z dachów zaprojektowano za pomocą rynien dachowych i rur spustowych metalowych powlekanych w kolorze brązowym na tereny zielone będące własnością Inwestora.

Obróbki blacharskie należy wykonać z blachy powlekanej o gr. 0.50 mm w kolorze czerwonym. Na dachu należy wstawić systemowe kominki wentylacyjne ocieplane z zaworem zwrotnym.

Elewacja

Ściany zewnętrzne należy docieplić wełną mineralną fasadową gr. 15 cm ($\lambda=0,035$ W/m*K) oraz wykończyć tynkiem silikonowym w technologii lekkiej mokrej.

Kolor ścian biały.

Na cokołach wykonać tynk żywiczny w kolorze brązowym.

Parapety stalowe z blachy powlekanej w kolorze czerwonym.

Tynki wewnętrzne, okładziny ścian, roboty malarskie

Na wszystkich nowoprojektowanych ścianach oraz elementach żelbetowych wykonać tynki gładkie, cementowo-wapienne, kategorii IV oraz wykonać gładź szpachlową.

Istniejące ściany korytarza oraz magazynu broni należy przetrzeć oraz szpachlować.

Ze względu na krzywiznę istniejących ścian w pomieszczeniach biurowych, socjalnym oraz WC należy wykonać zabudowę z płyt g-k na stelażu. Dopuszcza się klejenie płyt g-k bezpośrednio do ścian lub przetarcie i szpachlowanie ścian – w zależności od stopnia krzywizny i ustaleń z inwestorem w trakcie prac.

Ściany w pom. WC wyłożyć płytkami ceramicznymi na wysokość min. 2 m.

Zaprojektowano płytki o min. Wymiarach 30 x 60 cm. Ze względu na spękania ścian, łączenia ścian należy stosować klej wysokoelastyczny. Wykończenia narożników wypukłych z listew ze stali nierdzewnej.

Parapety z płytek w pom. WC. W pozostałych pomieszczeniach z konglomeratu kamiennego gr 3 cm.

Wszystkie ściany oraz sufity malować farbami krzemianowymi w kolorze ustalonym z inwestorem.

Sufity

Sufity należy zaprojektować z płyt g-k na stelażu stalowym. Sufity należy docieplić wełną mineralną miękką. ($\lambda=0,031$ W/m*K). Nominalna grubość $2 \times 10 + 10 = 30$ cm, lokalnie pomniejszona do 20 cm, między płytą a wełną mineralną stosować folię paroprzepuszczalną.

Na łączeniach ze ścianami oraz pomiędzy płytami stosować tzw. taśmy amerykańskie.

Na korytarzu zaprojektowano sufit kasetonowy z prasowanymi płytami z wełny mineralnej, płyty fazowane.

W pomieszczeniu magazynu broni sufit EI60.

Posadzki

Istniejącą posadzkę betonową w pierwszej kolejności należy wyrównać poprzez miejscowe skucie nierówności oraz zastosowanie zaprawy samopoziomującej lub styrobetonu.

Następnie należy wykonać izolację przeciwwilgociową z folii PE gr. 0,3 mm oraz docieplenie z płyt PIR gr. 7 cm ($\lambda=0,022$ W/m*K).

Posadzkę betonową wykonać gr. 6 cm zbrojoną siatkami stalowymi. Wykończenie podłóg z gresu. Wymiar min. 60 x 60 cm. Antypoślizgowość R10.

Cokoły z płytek gresowych lub z tworzyw sztucznych do ustalenia na etapie budowy.

Stolarka okienna i drzwiowa

Wymagania zgodnie z częścią rysunkową

Inne

Szczegółowy opis projektowanych prac zgodnie z projektem technicznym.

Instalacje sanitarne oraz elektryczne – wg projektów technicznych branżowych.

W budynku zaprojektowano autonomiczne czujki dymu w każdym z pomieszczeń w części biurowo-socjalnej oraz korytarzu stanowiącym drogę ewakuacyjną. Czujki spełniają wymagania norm dotyczących autonomicznych czujek dymu. Czujki będą połączone ze sobą w sieć w sposób

zapewniający zadziałanie sygnalizacji dźwiękowej każdej czujki w przypadku zadziałania pojedynczego elementu.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu

Na podst. Rozporz. MSWiA z 8 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej

Powierzchnia wewnętrzna, wysokość i liczba kondygnacji

Budynek posiada jedną kondygnację naziemną i nie jest podpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy – 300,16 m² (po dociepleniu wg odrębnego opracowania 304,02 m²)

Powierzchnia użytkowa – 257,89 m²

Kubatura – 989 m³,

Liczba kondygnacji nadziemnych – 1

Liczba kondygnacji podziemnych – 0,

Wysokość budynku – 3,43 m (niski)

Kategoria zagrożenia ludzi oraz przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń

Część biurowa budynek zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (3 stanowiska pracy).

Część magazynowa zaliczona jest do grupy obiektów PM.

Część socjalna przeznaczona jest dla pracowników budynku, oraz pracowników w terenie.

Podział na strefy pożarowe

Zgodnie z § 209.1 rozporządzenia [1] część budynku zakwalifikowana do kategorii zagrożenia ludzi ZL III została oddzielona od części budynku zakwalifikowanego do grupy budynków magazynowych.

Powierzchnie stref pożarowych:

- dla ZL III wynosi 65,17 m²

- dla PM<500 MJ/m² wynosi 187,07 m².

Oddzielenie pomiędzy strefami zapewnia ściana oddzielenia przeciwpożarowego w klasie odporności ogniowej REI 120.

Po dojściu ścian oddzielenia przeciwpożarowego do ściany zewnętrznej budynku zachowano dwumetrowy pas bez otworów, zapewniający klasę odporności ogniowej EI 60, wykonany z materiałów niepalnych (docieplenie również z materiałów niepalnych).

Ściana oddzielenia przeciwpożarowego znajdująca się pod kątem 90° w stosunku do ściany części budynku będącego w innej strefie pożarowej na całej długości jest wykonana z materiału niepalnego w klasie odporności ogniowej REI 120. Docieplenie tych odcinków ścian jak również wszystkich ścian należy wykonać wełną mineralną.

Pomieszczenie magazynu broni (pom. nr 9) wydzielić ścianami w klasie odporności ogniowej EI 60 oraz zamknąć je drzwiami w klasie odporności ogniowej EI 30

Maksymalna gęstość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM wraz z warunkami przyjętymi do jej określenia

W części magazynowej składowane będą części do maszyn leśnych, urządzenia, samochód - gęstość obciążenia ogniowego w tych pomieszczeniach wynosi do 500 MJ/m².

W części biurowej nie określa się gęstości obciążenia ogniowego.

W magazynie broni przechowywana będzie broń strzelecka (broń długa samoczynna, broń gładko lufowa samopowtarzalna, pistolety, oraz amunicja do tej broni. W magazynie przechowywane będą również środki przymusu bezpośredniego. t.j.: kajdanki, pałki, ręczne miotacze gazu.

Klasa odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane

Dla części budynku magazynowego o gęstości obciążenia ogniowego wydzielonego pożarowo od fundamentów po dach ścianą oddzielenia przeciwpożarowego w przedziale do 500 MJ/m², zgodnie z § 210 [1] - wymaga się klasy odporności pożarowej „E”.

- dla części budynku biurowego wymaga się klasy odporności pożarowej „D”.

Faktycznie budynek spełnia wymagania klasy „C” odporności pożarowej – rozwiązanie zastępcze.

Klasy odporności ogniowej elementów są następujące:

Nazwa elementu	Nazwy zastosowanych elementów	Ocena
Główna konstrukcja nośna	z pustaka żużłobetonowego / cegła ceram. gr 24 cm	Spełnia R 120
Ściany zewnętrzne	z pustaka żużłobetonowego / cegła ceram. gr 24 cm	Spełnia EI 60
Ściany wewnętrzne lokalowe	z cegły ceramicznej pełnej gr. od 12 cm	Spełnia EI 15
Stropodach	konstrukcja dachu belki żelbetowe teowe; przekrycie dachu - płyty żelbetowe prefabr. gr.8 cm; pokrycie dachu - blachodachówką	Spełnia R 15 i RE 15

Wszystkie elementy budynku są nie rozprzestrzeniające ognia.

Występowanie materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem,

W budynku nie występują strefy i pomieszczenia zagrożone wybuchem.

Magazyn broni przeznaczony jest na broń strzelecką. W magazynie przechowywana będą jedynie niewielkie ilości amunicji.

Magazyn broni funkcjonował będzie zgodnie z wymaganiami zarządzenia numer 95, Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania uzbrojeniem w Straży Leśnej (Znak: GS.2502.33.2022) na wydane na podstawie rozporządzenia z dnia 1 lipca 2014 r. Ministra Środowiska w sprawie przydziału ewidencjonowania i przechowywania w Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych i nadleśnictwie broni, amunicji i środków przymusu bezpośredniego (Dz.U. z 2014 r. poz. 936 ze zmianami z dnia 17 listopada 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 2180).

W szczególności: Broń palna wraz z amunicją przechowywana jest w magazynie broni, objętym całodobową ochroną oraz wyposażoną w podręczny sprzęt gaśniczy, instalację alarmową, atestowane szafy metalowe lub sejfy. Drzwi wejściowe metalowe wyposażone w blokadę przeciwwyważeniową oraz dwa atestowane zamki i zasuwki, brak okna. Protokolarnej oceny spełnienia przez magazyn broni wymogów, dokonuje powołana przez kierującego jednostką komisja.

Warunki i strategia ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie

- Długość przejścia ewakuacyjnego od najdalszego miejsca w pomieszczeniu:
 - w części zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi wynosi 5 m (dopuszczalna 40 m);
 - w części magazynowej wynosi 11 m (dopuszczalna 100 m);
- Szerokość przejść ewakuacyjnych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi jest większa od 0,90 m.
- Szerokość drzwi z pomieszczeń wynosi 0,90 m.
- Drzwi stanowiące wyjście ewakuacyjne z budynku otwierają się na zewnątrz.
- Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych korytarza części biurowej od strony korytarza spełnia klasę odporności ogniowej EI 15.
- Na drogach ewakuacyjnych służących celom ewakuacji nie występują materiały palne.
- Dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego, przy jednym kierunku ewakuacji, w budynku wynosi 20 m poziomą drogą ewakuacyjną (faktycznie wynosi 11 m).

Dobór urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu:

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu dla budynku nie jest wymagany ponieważ żadna ze stref pożarowych nie przekracza kubatury 1000 m³.

Budynek nie został wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne:

W budynku nie występują drogi ewakuacyjne nieoświetlone światłem dziennym.

Budynek nie wymaga takiej instalacji i nie został w nią wyposażony.

Instalacja hydrantowa wewnętrzna:

Instalacja taka w budynku nie jest wymagana w budynku.

Budynek nie został wyposażony w taką instalację.

Autonomiczne czujki dymu

Zastosować w każdym pomieszczeniu w części biurowo socjalnej oraz w korytarzu stanowiącym drogę ewakuacyjną, autonomiczne czujki dymu spełniające wymagania norm dotyczących autonomicznych czujek dymu. Połączone ze sobą w sieć, w sposób zapewniający za działanie sygnalizacji dźwiękowej każdej czujki. W przypadku za działania pojedynczego elementu.

Wyposażenie w gaśnice i inny sprzęt gaśniczy lub ratowniczy;

Część biurowa wyposażona zostanie w 1 gaśnicę proszkową GP-6 typ ABC.

Pomieszczenia magazynowe nr 4 i 5 każde, wyposażone zostaną w 1 gaśnicę proszkową GP-4 typ ABC.

Część socjalna wyposażona zostanie w 1 gaśnicę proszkową GP-4 typ ABC.

Przygotowanie obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach,

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynku pensjonatu wynosi 10 l/s.

Najbliższy hydrant zlokalizowano w ulicy w kierunku północnym w odległości 60,92 m; drugi w ul. Bierzewickiej w odległości około 88 m. Lokalizację hydrantów wskazano na projekcie zagospodarowania terenu.

Drogi pożarowe

Droga pożarowa do budynku nie jest wymagana.

Drogę pożarową zapewniono jako rozwiązanie zastępcze - jest nią ul. Bierzewicka przebiegająca w odległości 12 m od części biurowej budynku

Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,

Przebudowywany budynek usytuowany jest na działce o numerze ewidencyjnym 9121,

obręb ewidencyjny 001 Gostynin, identyfikator 140401_1, w odległościach:

- z każdej strony znajduje się na terenie działki oznaczonej jako Ls, (użytek leśny) ale działka ta jest niezadrzewiona i stanowi teren zabudowany i utwardzony siedziby Nadleśnictwa. – uzyskano odstęstwo,
- od północnej strony – 6,10 m od granicy z działką rolną RIV;
- od strony północno-zachodniej – 5,00 m od nieobudowanej wiaty na sprzęt i narzędzia, *Zgodnie z § 273 ustęp 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości między ścianami zewnętrznymi budynków położonych na jednej działce budowlanej nie ustala się, jeżeli łączna powierzchnia wewnętrzna tych budynków nie przekracza najmniejszej dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej wymaganej dla każdego ze znajdujących się na tej działce rodzajów budynków;*
- od strony południowej, dobudowana wiatka gospodarcza – przeznaczona do rozbiórki w ramach przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku;
- od strony południowej – 13,0 m od budynku gospodarczego na tej samej działce gospodarczej; .
- od strony południowo-zachodniej – 13,94 m od budynku biurowo-socjalnego na terenie działki inwestora;
- od strony wschodniej – 5,03 m od granicy działki drogowej (ul. Bierzewicka);

Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym

Dla budynku sporządzona została Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej w marcu 2026 r., na które uzyskano Postanowienie zgody KW PSP znak WPZ.52840.121.2026.3 z z dnia 16 kwietnia 2026r.

Rozwiązania zamienne:

- zastosowanie do ocieplenia całego budynku wyłącznie materiałów niepalnych,
- zapewnienie braku nasadzeń (drzew) na terenie bazy,
- zapewnienie drogi pożarowej do budynku,
- realizacja budynku w klasie C odporności pożarowej,
- wydzielenie pożarowe ścianami w klasie co najmniej EI 60 wraz z zamknięciem drzwiami EI30 pomieszczenia magazynu broni (pom. 9)
- zastosowanie w każdym z pomieszczeń w części biurowo-socjalnej oraz korytarzu stanowiącym drogę ewakuacyjną, autonomicznych czujek dymu spełniających wymagania norm dotyczących autonomicznych czujek dymu, połączonych ze sobą w sieć w sposób zapewniający zadziałanie sygnalizacji dźwiękowej każdej czujki w przypadku zadziałania pojedynczego elementu

Dokumenty dołączone do projektu

Oświadczenia projektantów, uprawnienia i zaświadczenia z izb inżynierów,

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt. p ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane oświadczam, że projekt architektoniczno-budowlany:

Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego z częścią socjalną na budynek magazynowo-biurowy z częścią socjalną w Gostyninie, ul. Bierzewicka 55

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Zakres	Autor	Podpis
Architektura Projektant	mgr inż. Tomasz Reszkowski upr. nr MA/070/14 w specjalności architektonicznej	
Konstrukcja Projektant	Dr inż. Maciej Banach MAZ/0801/PBKb/15 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
Architektura Sprawdzający	mgr inż. Julita Kopeć upr. nr MAZ/150/18 w specjalności architektonicznej	
Konstrukcja Sprawdzający	mgr inż. Tomasz Reszkowski MAZ/0159/PWOK/03 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	

Na podstawie art. 34 pkt. 3da. Ustawy Prawo budowlane do projektu nie dołącza się kopii decyzji o nadaniu uprawnień oraz zaświadczeń o przynależności do izby osób posiadających wpis do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.