

EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

budynku magazynowo-biurowego z częścią socjalną Nadleśnictwa Gostynin na terenie bazy w Gostyninie przy ul. Bierzewickiej 55

sporządzona w trybie w § 2 ust.3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury
z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny
odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. tekst jednolity z 09.06.2022r. poz. 1225)



Inwestor: Nadleśnictwo Gostynin
ul. Bierzewicka 55
09-500 Gostynin



Autorzy ekspertyzy :

mgr inż. Henryk Baranowski
Rzecznik ds. zabezpieczeń
przeciwpożarowych, upr. 436/2001

**RZECZOWNAWCA DO SPRAW ZABEZPIECZEŃ
PRZECIWPÓŻAROWYCH**

dr inż. Marek Kapela
Rzecznik budowlany upr. 314/96
wg Centralnego Rejestru Rzeczników Budowlanych
dr inż. Marek Kapela

Rzecznik budowlany
dr inż. Marek Kapela
nr upr. 314/96 wg Centralnego Rejestru
Rzeczników Budowlanych
09-400 Płock, ul. Wyspiańskiego 23a
tel. (0-24) 63-39-81

Kutno – marzec 2026

**KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa
Załącznik do postanowienia
WPZ 52840.111. 202.6.3**

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot, zakres i cel opracowania.....	3
2. Ogólna charakterystyka obiektu (gabaryty, konstrukcja, przeznaczenie, usytuowanie).....	3
3. Warunki budowlano-instalacyjne, ich stan techniczny (związany z ochroną ppoż.).....	3
4. Zakres nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania lub ocena warunków techniczno-budowlanych w oparciu, o które budynek uznany został za zagrażający życiu ludzi.....	4
5. Charakterystyka pożarowa.....	4
6. Zakres niezgodności z przepisami.....	11
7. Przyjęte rozwiązania zastępcze (rekompensujące niezgodności niemożliwe do usunięcia). ..	12
8. Analiza i ocena wpływu rozwiązań zamiennych na poziom bezpieczeństwa	13
9. Wnioski w kontekście nie pogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej ...	14

Część rysunkowa:

- rys. nr 1 – Plan zagospodarowania terenu
- rys. nr 2 – Rzut Parteru

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.

Przedmiotem ekspertyzy technicznej jest wskazanie rozwiązań zamiennych w związku z przebudową i zmiana sposobu użytkowania części budynku magazynowego z częścią socjalną na budynek biurowy, zlokalizowanego na terenie bazy Nadleśnictwa Gostynin w Gostyninie przy ul. Bierzewickiej 55.

Zakresem opracowania objęty jest cały budynek.

Zadaniem ekspertyzy technicznej uzyskanie odstępowstwa od zbliżenia z granicą lasu oraz wskazanie rozwiązań zamiennych nie powodujących pogorszenie stanu ochrony przeciwpożarowej obiektu i bezpieczeństwa przebywających w nim ludzi.

Podstawy opracowania ekspertyzy technicznej

- [1] rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 poz. 822)
- [2] rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. nr 109 poz. 719 z 22 czerwca 2010 r.)
- [3] rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124 poz. 1030)
- [4] Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku magazynowego z częścią socjalną na budynek magazynowo-biurowy z częścią socjalną - Gostynin ul. Bierzewicka 55 proj. dr inż. Maciej Banach.
- [5] Wizja lokalna w marcu lutym 2026 r.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU (GABARYTY, KONSTRUKCJA, PRZEZNACZENIE, USYTUOWANIE.

Budynek znajduje się na terenie jednostki lasów państwowych – siedziby Nadleśnictwa Gostynin przy ul. Bierzewickiej 55

Budynek o jednej kondygnacji naziemnej, nie podpiwniczony.

Wysokość budynku 3,43 m.

3. WARUNKI BUDOWLANO-INSTALACYJNE, ICH STAN TECHNICZNY (związany z ochroną przeciwpożarową)

3.1. Konstrukcja budynku

- fundamenty – żelbetowe
- ściany zewnętrzne murowane z pustaka żużlobetonowego / cegła ceramiczna gr 24 cm
- ściany działowe – z cegły ceramicznej pełnej gr. od 12 cm
- konstrukcja dachu belki żelbetowe teowe
- przekrycie dachu - płyty żelbetowe prefabrykowane gr. 8 cm
- pokrycie dachu - blachodachówką.

3.2. Budynek wyposażony zostanie w następujące instalacje użytkowe:

- elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych,
- odgromowa podstawowa,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- wentylacji grawitacyjnej,
- ogrzewanie indywidualnymi grzejnikami elektrycznymi.

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

4. Zakres nadbudowy, PRZEBUDOWY, ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA lub ocena warunków techniczno-budowlanych w oparciu o które budynek uznany został za zagrażający życiu ludzi (jeżeli taki stan został stwierdzony w budynku).

Zgodnie z § 16 ust. 1 rozporządzenia [2], podstawą do uznania **użytkowanego** budynku istniejącego za **zagrażający życiu ludzi**, jest nie zapewnienie przez występujące w nim warunki techniczne, możliwości ewakuacji ludzi o parametrach opisanych w tym paragrafie.

W wyniku wizji lokalnej, nie stwierdzono elementów stwarzających zagrożenie życia ludzi.

Ocenę przeprowadzono na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w lutym 2026, oraz projektu przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania.

W ramach przebudowy i zmiany sposobu użytkowania przewidziano zmianę pomieszczeń magazynowych na pomieszczenia biurowe z nowym układem pomieszczeń.

5. CHARAKTERYSTYKA POŻAROWA

Wymagania porównawcze ustalono w oparciu o następujące przepisy :

- [1] - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 poz. 822)
- [2] - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. z 2023 poz. 822)
- [3] - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124 poz, 1030)

5.1. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji

Budynek posiada jedną kondygnację naziemną i nie jest podpiwniczony.

Powierzchnia zabudowy – 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)

5.2. Odległość od obiektów sąsiadujących;

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. – wystąpienie o odstępstwo,
- 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 ustępn 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 dopuszczalne powierzchni strefy pożarowej wymaganej dla każdego ze znajdujących się na tej działce rodzajów budynków;

- od strony południowej, dobudowana wiata 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);



5.3. Parametry pożarowe występujących substancji palnych;

Substancje pożarowo niebezpieczne nie występują. Pozostałe materiały palne to: tkaniny, płyty drewnopochodne, papier, narzędzia, części maszyn itp. których temperatura zaplenia waha się co najmniej od 200 do 300° C.

W budynku do wykończenia wewnątrz nie będą stosowane materiały łatwo zapalne, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące. Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, nie będą stosowane materiały i wyroby budowlanych łatwo zapalne.

5.4. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego;

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

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

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.

5.5. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w poszczególnych pomieszczeniach, w których przebywać mogą jednocześnie większe grupy ludzi;

Zgodnie z § 209 rozporządzenia [1]:

- część biurowa budynek zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

W części biurowej zaprojektowano 3 stanowiska pracy.

- część magazynowa zaliczona jest do grupy obiektów PM.
- część socjalna przeznaczona jest dla pracowników budynku, oraz pracowników w terenie.





5.6. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych;

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 wydanego 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 zasuwy, brak okna. Protokolarnej oceny spełnienia przez magazyn broni wymogów, dokonuje powołana przez kierującego jednostką komisja.

5.7. Podział obiektu 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.

Zgodnie z § 227.1 oraz § 228.1 rozporządzenia [1] nie przekroczone zostały dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych:

- dla ZL III wynosi 10.000 m², [faktycznie = 65,17 m²]
- dla PM<500 MJ/m² wynosi 20.000 m², [faktycznie = 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, zaś drzwi EI 60. Docieplenie tych odcinków ścian należy wykonać wełną mineralną.

5.8. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane;

Zgodnie z § 212 ust. 2 [1]:

- 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.

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku ^{5) 7)}					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ^{1),2)}	ściana wewnętrzna ¹⁾	przekrycie dachu ³⁾
"C"	R 60	R 15	REI 60	EI 30 (0↔i)	EI 15 ⁴⁾	RE 15
"D"	R 30	(-)	REI 30	EI 30 (0↔i)	(-)	(-)
"E"	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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 wewnątrz 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.

**Budynek spełnia wyższą niż wymagana – klasę „C” odporności pożarowej –
ROZWIĄZANIE ZASTĘPCZE**

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

Warunki ewakuacji – po przebudowie;

- 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).

5.10. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych (a w szczególności: wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej elektroenergetycznej, odgromowej, kontroli dostępu);

- Instalacje użytkowe (elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, odgromowa, c.o., c.w.u. zaprojektowane zostaną według odrębnych projektów branżowych.
- Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach: wodociągowej, kanalizacyjnej i ogrzewczej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.
- Przewody wentylacyjne powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.
- Odległość nieizolowanych przewodów wentylacyjnych od wykładzin i powierzchni palnych powinna wynosić co najmniej 0,5 m. Drzwiczki rewizyjne stosowane w kanałach i przewodach wentylacyjnych powinny być wykonane z materiałów niepalnych.
- Elastyczne elementy łączące, służące do połączenia sztywnych przewodów wentylacyjnych z elementami instalacji lub urządzeniami, z wyjątkiem wentylatorów, powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, posiadać długość nie większą niż 4 m, przy czym nie powinny być prowadzone przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego. Elastyczne elementy łączące wentylatory z przewodami wentylacyjnymi powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, przy czym ich długość nie powinna przekraczać 0,25 m.
- W budynku zastosowano ogrzewanie poszczególnych pomieszczeń biurowych i socjalnych lokalnymi grzejnikami elektrycznymi.
- Na dachu budynku wykonana jest instalacja fotowoltaiczna o mocy 20,72 kWp. Optymalizatory mocy mocowane są przy modułach fotowoltaicznych, zapewniając

bezpieczne wyłączenie napięcia DC. Zastosowano rozłącznik DC na dachu budynku sprzęgnięty z wyłącznikiem instalacji fotowoltaicznej opartym o: aparat Projoy i przycisk wyzwalający zadziałanie aparatu.

- W budynku znajduje się instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody oraz instalacja kanalizacyjna.
- Budynek wyposażony jest w instalację odgromową.

5.11. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie: (stałych urządzeń gaśniczych, systemów sygnalizacji pożarowej, dźwiękowego systemu ostrzegawczego, instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, urządzeń oddymiających, dźwigów przystosowanych do potrzeb ekip ratowniczych, o ile to możliwe z podaniem informacji o ich sprawności technicznej);

5.11.1. System sygnalizacji pożaru:

System sygnalizacji pożarowej nie jest wymagany.

Budynek nie jest wyposażony w instalację sygnalizacji pożaru.

5.11.2. Przeciwpowozarowy wyłącznik prądu:

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

Budynek nie zostanie wyposażony w przeciwpowozarowy wyłącznik prądu.

5.11.3. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne:

W budynku nie występują drogi ewakuacyjne nieoświetlone światłem dziennym.

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

5.11.4. Instalacja hydrantowa wewnętrzna:

Instalacja taka w budynku nie jest wymagana w budynku.

Budynek nie zostanie wyposażony w taką instalację.

5.12. 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.

5.13. 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 planie zagospodarowania terenu.

5.14. Drogi powozarowe

Droga powozarowa do budynku nie jest wymagana.

Drogę powozarową zapewniono. Jest nią ul. Bierzewicka przebiegająca w odległości 12 m od części biurowej budynku - ROZWIĄZANIE ZASTĘPCZE

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

6. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

6.1. Wskazanie wszystkich występujących w budynku niezgodności z przepisami techniczno-budowlanymi i przeciwpożarowymi – po przeprowadzeniu przebudowy;

1. Występują zbliżenia granicy lasów państwowych znajdujących się w granicy działki od budynku w następujących miejscach:

- budynki znajdujące się na terenie bazy Nadleśnictwa znajdują się na terenie działki oznaczonej jako Ls, (użytek leśny), wobec czego oceniany budynek znajduje się z każdej strony w granicy z lasem;
(Najmniejszą odległość budynków zakwalifikowanego do kategorii zagrożenia ludzi od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień – czyli w rozpatrywanym przypadku 12 m).
[niezgodność z § 271 ust.8 rozporządzenia 1]

6.2. Wskazanie niezgodności w zakresie przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, które zostały doprowadzone w budynku do stanu zgodnego z przepisami.

Nieprawidłowości wykazane w punkcie 6.1. przedstawione po projektowanej przebudowie nie mogą być doprowadzone do zgodności z przepisami.

6.3. Wskazanie niezgodności w zakresie przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, które nie zostały doprowadzone w budynku do stanu zgodnego z przepisami.

At.1. Występują zbliżenia granicy lasów państwowych znajdujących się w granicy działki od budynku w następujących miejscach:

- budynki znajdujące się na terenie bazy Nadleśnictwa znajdują się na terenie działki oznaczonej jako Ls, (użytek leśny), wobec czego oceniany budynek znajduje się z każdej strony w granicy z lasem;

[niezgodność z § 271 ust.8 rozporządzenia 1]

Uzasadnienie pozostawienia nieprawidłowości:

Baza Nadleśnictwa Gostynin znajduje się na terenie oznaczonym jako Ls. Rozpatrywany budynek znajduje się ze wszystkich stron na tym terenie. Jednak w odległości 12,0 m od budynku na terenie bazy oznaczonej jako „Ls” nie ma drzew, teren jest zabudowany, utwardzony jako place manewrowe dla samochodów bazy lub znajduje się na nim zielen niska w postaci trawników.



- 7. PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA (PONADSTANDARDOWE) ZASTĘPCZE** inne niż określają to przepisy techniczno-budowlane zapewniające zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektu (rekompensujące niezgodności niemożliwe do usunięcia w zabezpieczeniu przeciwpożarowym w stosunku do wymagań przepisów) – wyszczególnienie proponowanych rozwiązań zamiennych.

Zgodnie z § 2 ust.3a i § 207 ust.3 warunków technicznych, proponuje się przyjęcie następujących rozwiązań zamiennych rekompensujących niewłaściwości w zakresie warunków ewakuacji, określonych w punkcie 6.3 ekspertyzy, nie powodujące pogorszenie stanu ochrony przeciwpożarowej obiektu i bezpieczeństwa przebywających w nim ludzi.

1. Na terenie bazy Nadleśnictwa ustanowiony zostanie zakaz sadzenia drzew.
2. Docieplenie budynku zostanie wykonane wyłącznie materiałem niepalnym.

KOMENDA WOJEWÓDZKA
MIASTOWA STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

Pozostałe rozwiązania poprawiające bezpieczeństwo:

1. Budynek spełnia wyższą klasę odporności ogniowej „C” niż wymagana klasa „D”, zaś stropodach jest żelbetowy a pokrycie jest z blachy.
2. Do budynku zapewniono drogę pożarową - jest nią ul. Bierzewicka.

8. ANALIZA I OCENA WPLYWU ROZWIĄZAŃ ZAMIENNYCH na poziom bezpieczeństwa pożarowego służąca wskazaniu niepogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej.

Zgodnie z art. 6a ustawy o ochronie przeciwpożarowej wymagania ochrony przeciwpożarowej obiektów budowlanych lub terenów mogą być w przypadkach określonych w przepisach z zakresu ochrony przeciwpożarowej spełnione w sposób inny niż określony w tych przepisach, jeżeli proponowane rozwiązania zamiennie w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej ograniczają możliwość powstania pożaru, a w razie jego wystąpienia:

- a) zapewniają zachowanie nośności konstrukcji przez określony czas,
- b) zapewniają ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz obiektu budowlanego,
- c) zapewniają ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane lub tereny przyległe,
- d) zapewniają możliwość ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób;
- e) uwzględniają bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

Tym samym rozwiązania zawarte w Ekspertyzie powinny odnosić się do wymienionych powyżej podstawowych wymagań ochrony przeciwpożarowej, wykazując zapewnienie akceptowalnego poziomu bezpieczeństwa pożarowego budynku.

8.1. Ocena wpływu rozwiązań zamiennych w zakresie zachowania nośności konstrukcji przez określony czas.

Elementy konstrukcji budynku murowanego spełniają wyższe wymagania klasy „C” odporności pożarowej niż wymagana jak dla klasy „D” odporności pożarowej.

8.2. Ocena wpływu rozwiązań zamiennych w zakresie ograniczenia rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz obiektu.

Warunki ewakuacji nie wymagają zastosowania rozwiązań zamiennych. Budynek spełnia wymagania przepisów w tym zakresie.

8.3. Ocena wpływu rozwiązań zamiennych w zakresie zapewnienia ograniczenia rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane i tereny przyległe.

Budynek jest wolnostojący i nie ma wokół innych budynków.

Wyżej wymienione warunki i zabezpieczenia według opracowujących ekspertyzę w wystarczający i zgodny z przepisami rekompensują zbliżenie się budynku do granicy działki leśnej.

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

8.4. Ocena wpływu rozwiązań zamiennych w zakresie umożliwieni ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób.

Warunki ewakuacji nie wymagają zastosowania rozwiązań zamiennych. Budynek spełnia wymagania przepisów w tym zakresie.

8.5. Analiza i ocena wpływu rozwiązań zamiennych w zakresie uwzględnienia bezpieczeństwa ekip ratowniczych.

- Konstrukcja budynku w klasie „C” odporności pożarowej, z żelbetowymi stropodachami, zapewnia przez długi czas bezpieczeństwo przed uszkodzeniami konstrukcji.
- Brak większej ilości nagromadzonych materiałów palnych.

Powyższe argumenty zapewniają strażakom *bezpieczeństwo* pracy.

Rozpatrując aspekt bezpieczeństwa ekip ratowniczych należy uznać, że ogół zaproponowanych rozwiązań przyczyni się do poprawy warunków prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych i bezpieczeństwa samych ratowników.

Po analizie stanu technicznego budynku stwierdzamy, że spełnione są wymagania art.6a ustawy o ochronie przeciwpożarowej, a mianowicie:

- 1) zapewnione jest zachowanie nośności konstrukcji przez określony czas,
- 2) zapewniono ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz obiektu budowlanego,
- 3) zapewniono ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane lub tereny przyległe,
- 4) zapewniono możliwość ewakuacji ludzi;
- 5) uwzględniono bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

9. WNIOSKI W KONTEKŚCIE NIEPOGORSZENIA WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Przyjęte rozwiązania zastępcze w pełni zrekompensują niespełnienie wymagań przeciwpożarowych określonych w przepisach techniczno-budowlanych w zakresie zbliżenia z lasem nie pogarszając warunków ochrony przeciwpożarowej dla budynku.

Powyższe niezgodności z wymaganiami technicznymi nie mogą być usunięte ze względów związanych z lokalizacją budynku i przeznaczeniem terenu. W niniejszej ekspertyzie proponuje się zastępcze rozwiązania, które zapewnią wymagany poziom bezpieczeństwa ppoż., mimo istnienia w/w niezgodności.

Powyższe rozwiązania zastępcze zdaniem autorów zapewni właściwy poziom ochrony przeciwpożarowej ww. obiektu.

Proponowane elementy przeciwpożarowych zabezpieczeń budowlanych pokazano na rzutach poszczególnych kondygnacji.

RZECZOSZNAWCA DO SPRAW ZABEZPIECZEŃ
PRZECIWPOŻAROWYCH

mgr inż. Henryk Baranowski Nr upr. 436/2001

Rzecznik budowlany
dr inż. Marek Kapela
nr upr. 314/96 wg Centralnego Rejestru
Rzeczników Budowlanych
09-400 Płock, ul. Wyspiańskiego 23a
tel. (0-24) 63-39-81

KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

LEGENDA

- Część budynku magazynowego z częścią socjalną do przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na biurową
- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej (odcinek S-S1 - wg odrębnego opracowania) oraz projektowana instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej (odcinek S1-S4)
- instalacja kanalizacji sanitarnej oraz zbiornik na nieczystości płynne do rozbiórki wg odrębnego opracowania
- projektowana zewnętrzna instalacja wodociągowa
- 1 - istniejący budynek biurowy
- 2 - istniejący budynek magazynowy z kotłownią na gaz
- 3 - istniejący budynek warsztatowy
- 4 - istniejący budynek biurowo-socjalny
- 5 - istniejący budynek magazynowy z częścią socjalną
- 6 - istniejący budynek magazynowy
- 7 - istniejąca wiatra nieużytkowana - do rozbiórki
- 8 - istniejąca wiatra na sprzęt i narzędzia
- 9 - istniejąca wiatra na sprzęt i narzędzia
- 10 - istniejący wjazd na działkę
- utwardzenie terenu do przebudowy

PROJEKTOWANA RURA KANALIZACJI TELEKOMUNIKACYJNEJ

PROJEKTOWANA STUDNIA KANALIZACJI TELEKOMUNIKACYJNEJ

PODZIEMNA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA NISKIEGO NAPIĘCIA PROWADZONA W RURZE OSŁONOWEJ

Granice działek ewidencyjnych
Granice użytków gruntowych
Oznaczenie użytków gruntowych

Ls, RV, dr

Ls

RV

dr

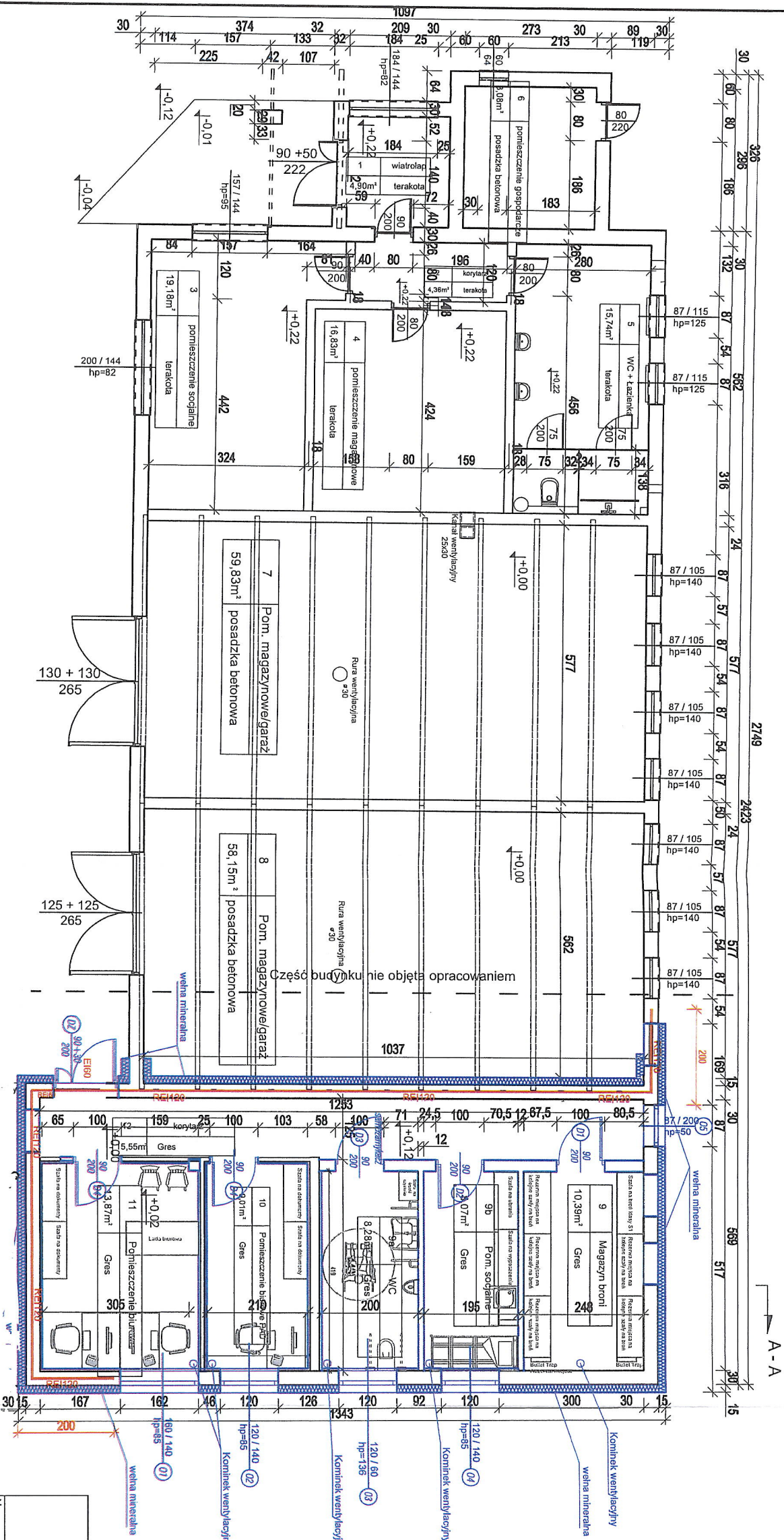
ORIENTACJA



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej:	GK.6640.1897.2025
Miejscowość:	Gostynin
Jednostka ewidencyjna:	140401_1
Obwód ewidencyjny:	Gostynin
Skala mapy:	0001
Nazwa układu współrzędnych	Gostynin
Prostokątnych płaskich	1:500
Wysokości	2000
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji:	PL-EVRF2007-NH
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji.	Nie badano działu III KW
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków.	brak
Data wykonania mapy:	15.04.2026
Arkusze mapy zasadniczej: 7.178.07.10.2.4, 7.178.07.10.4.2	
działka 9121	

Objekt:	BUDYNEK MAGAZYNOWO BIUROWY BAZA NADLEŚNICTWA GOSTYNIN UL. BIERZEWICKA 55
Temat:	EKSPERTYZA TECHNICZNA w trybie § 2 ust.3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. (Dz. U. z 2023 poz. 822)
Opracowali:	mgr. inż. Henryk Baranowski nr upr.436/2001
Nazwa rysunku:	PLAN SYTUACYJNY
Skala: 1:500	Nr rys. 1

RZUT PARTERU - PROJEKT



KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Warszawie
WYDZIAŁ PRZECIWDZIAŁANIA ZAGROŻENIOM
ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa
Załącznik do postanowienia
W.P.Z. 2025.3

LEGENDA

- elementy projektowane

COST MANAGER Maciej Bonach

Bierzeńce 129, 09-500 Gostynin, tel. 512 472 771

Nazwa zadania
PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI BUDYNKU
MAGAZYNOWEGO Z CZĘŚCIĄ SOCJALNĄ NA BUDYNEK
MAGAZYNOWO-BIUROWY Z CZĘŚCIĄ SOCJALNĄ

Inwestor
Nadleśnictwo Gostynin, ul. Bierzewicka 55, 09-500
Gostynin

Adres inwestycji
ul. Bierzewicka 55, 09-500 Gostynin, dz. nr ewid. 9121

Obiekt: BUDYNEK MAGAZYNOWO BIUROWY
BAZA NADLEŚNICTWA GOSTYNIŃ UL. BIERZEWICKA 55

Temat: EKSPERTYZA TECHNICZNA
w trybie § 2 ust.3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury
z dnia 12.04.2002r. (Dz. U. z 2003 poz. 822)

Opracowali: mgr inż. Henryk Baranowski
nr upr.436/2001

Nazwa rysunku: RZUT PARTERU

Skala: 1:50

Nr rys. 2