

# PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY

- Nazwa zamierzenia budowlanego:

**REMONT DACHU I KOMINÓW PONAD DACHEM W BUDYNKU  
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM  
PRZY UL. PLAC KONSTYTUCJI 3-go MAJA 15  
W BAROSZYCACH dz. nr 119/7 obr. 0004 Bartoszyce**

- Adres obiektu budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
11-200 Bartoszyce, ul. Plac Konstytucji 3 Maja 15
- Kat. obiektu budowlanego: XIII
- Inwestor: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA Pl. Konstytucji 3-go Maja 15  
11-200 Bartoszyce, ul. Pl. Konstytucji 3-go Maja 15
- 
- nazwa jednostki ewidencyjnej: Bartoszyce Miasto
- nazwa i nr obrębu ewidencyjnego: Bartoszyce 4
- nr działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany: 119/7
- identyfikator działek ewidencyjnych: 280101\_1.0004.119/7

## ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Lp.	Branża	Projektant	Data opracowania	Podpis
1.	Architektura	mgr inż. arch. Bogdan Kobyliński upr. bud. 128/89/WŁ	Wrzesień 2025	
2.	Opracowanie	inż. Krzysztof Soszyński upr. nr 69/99/OL	Wrzesień 2025	

## SPIS TREŚCI:

Strona tytułowa	str. 1
Spis treści	str. 2
Projekt architektoniczno - budowlany część opisowa	str. 3-6
Część rysunkowa	
rys. nr A-0 – Mapka sytuacyjno-wysokościowa	str. 7
rys. nr P-1 – Rzut dachu	str. 8
rys. nr Z-1 - Zestawienie elementów podlegających wymianie	str. 9

# **1. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY, CZĘŚĆ OPISOWA**

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

Remont dachu i kominów ponad dachem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Bartoszykach dz. nr 119/7 obr. Bartoszyce 4 - XIII kategoria wg prawa budowlanego.

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

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na sposób użytkowania obiektu budowlanego. Program użytkowy obiektu budowlanego nie ulega zmianie.

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

### **1.3.1 Stan istniejący**

Budynek dwukondygnacyjny wybudowano w 1911 r. z poddaszem nieużytkowym, kryty dachem dwuspadowym. Budynek wzniesiony z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej, otynkowany. Dach kryty dachówką ceramiczną połać dachu północno-zachodnia dachówka ceramiczna zakładkowa, od strony południowo-wschodniej połać pokryta dachówką „esówką”. Konstrukcja dachu płatwiowo-kleszczowa o pełnym deskowaniu, deski układane na zakład. Poddasze podzielone na dwa poziomy podłogą drewnianą układaną na kleszczach i belkach opartych na płatwiach.

Połąć północno-zachodnia wcześniej poddana remontowi w zakresie wymiany pokrycia dach na dachówkę ceramiczną zakładkową. Po dokonaniu oględzin stwierdzono, że deskowanie zostało wymienione fragmentarycznie, znaczna część deskowania spróchniała nadająca się jedynie do wymiany. Konstrukcja w stanie dostatecznym z nielicznymi ubytkami, ( brak miecza oraz skorodowany biologicznie miecz przy ścianie kolankowej, spróchniała końcówka krokwi opartej na płatwi przy ścianie kolankowej), które podczas wymiany pokrycia dachu należy uzupełnić bądź wymienić.

Połąć południowo-wschodnia nie remontowana, wykonano jedynie doraźne naprawy (wymianę pojedynczych sztuk desek w deskowaniu dachu. Dach kryty dachówką ceramiczną „esówką”. Konstrukcja więźby dachu w stanie dobrym.

Na obu połaciach deskowania i miejscowo na konstrukcji więźby zaobserwowano zacieki wody opadowej.

Istniejące przekroje poszczególnych elementów więźby:

- krokwie o wymiarach h=19,0 cm; s=15,0 cm
- słupki 20,0x17,0 cm
- miecze h=18,0; s=14,0 cm
- płatew h=20,0 cm; s=17,0 cm
- przypora h=150, cm; s= 13,0 cm
- kleszcze 2x(h=20,0 cm; s=10cm)
- płatew przy ścianie kolankowej h=15,0 cm; s=16,0 cm

Poszczególne elementy więźby łączone za pomocą tradycyjnych połączeń ciesielskich. Połącze dachu o nachyleniu około 30° Komin murowany, tynkowany w złym stanie technicznym. Komin od strony południowo-wschodniej przemurowany z cegły ceramicznej, nie tynkowany w dobrym stanie technicznym. Komunikacja dachu zdegradowana, stan techniczny zły.

Stan techniczny pokrycia dachu ocenia się jako zły.

### **1.3.2 Stan projektowany**

#### **1.3.2.3 Remont więźby dachu**

Remont więźby dachowej – Podczas robót sprawdzić i w uzasadnionych przypadkach wymienić elementy więźby porażonej biologicznie. Poprawić połączenia pomiędzy poszczególnymi elementami więźby. Całość

więźby należy poddać konserwacji środkiem FOBOS M IV nie stosując barwnika. Wykonanie impregnacji - roztwór nanosi się na powierzchnię drewna za pomocą pędzla, wałka lub dyszy rozpyłowej. Zabieg należy powtarzać kilkakrotnie, aż do naniesienia wymaganej ilości preparatu. Między kolejnymi nanoszeniami należy zachować kilkugodzinne przerwy, aby nastąpiło dobre wchłonięcie impregnatu. Smarowanie i natryskiwanie są metodami zalecanymi do impregnacji drewna już wbudowanego.

Remont poszycia dachu – zakłada się całościową wymianę deskowania połaci, łąt oraz kontrłat. Na deskowanie należy stosować deski co najmniej V klasy jakości bez murszu, o grubości nie mniejszej niż 25 mm. Szerokość desek nie powinna być większa niż 18 cm. Deski powinny być powleczone ze wszystkich stron preparatami grzybobójczymi, ułożone stroną prawą (do rdzeniową) ku dołowi i przybite do każdej krokwi dwoma gwoździami. Długość gwoździ powinna być co najmniej dwa i pół razy większa od grubości desek. Czoła desek powinny stykać się tylko na krokwiach. Deskowania stanowiące podkład pod pokrycie papowe powinny być układane na styk lub przylgę. Wstępne krycie dachu wykonać przy zastosowaniu membrany asfaltowej np. DELTA BITUXX PLUS układanej na pełnym deskowaniu zaczynając montaż od okapu. Membranę mocujemy za pomocą gwoździ papowych w obszarze zakładu w taki sposób aby kolejny pas membrany zakrył miejsca mocowania. Odstęp pomiędzy łącznikami powinien wynosić ok. 20 cm. Zakłady pomiędzy poszczególnymi pasami membrany powinny wynosić od 8 do 10 cm. W celu uzyskania szczelności zaleca się sklejenie zakładów poziomych oraz pionowych za pomocą kleju DELTA-THAN. Połączenia membrany z takimi elementami dachu jak kominy, ściany, ogniomury itp. wykonujemy za pomocą kleju DELTA-THAN.

Pokrycie dachu – Projektuje się dachówkę ceramiczną holenderkę – „esówkę” w kolorze ceglastym o sinusoidalnym kształcie np. "esówkę 451" POTTELBERG – południowo-wschodnia , dachówkę z połaci , północno-zachodniej wykorzystać ponownie po wykonaniu wymiany wskazanych elementów konstrukcji dachu i wymiany deskowania, łąt i kontrłat. Okapy dachu przed zsuwającym się śniegiem wyposażyć w śniegołapy w formie kolców/haków kolorystycznie zbliżonych do koloru dachówki.

Komunikacja dachowa – dach wyposażyć w ławy kominarskie w zakresie niezbędnym do prawidłowej obsługi i konserwacji okresowej pionów kominowych. Projektuje się systemowe ławy kominarskie – z blachy perforowanej ocynkowanej ogniowo i lakierowanej na kolor ceglasty zbliżony do koloru dachówki. Zaleca się zastosowanie kompletnego systemu komunikacji dachowej łącznie z wyłazem dachowym.

Remont kominów – zakłada się rozbiórkę i ponowne wymurowanie kominów z cegły ceramicznej pełnej nie tynkowane. Wyloty przewodów wentylacyjnych wykonać jako boczne, wyloty przewodów dymowych i spalinowych wykonać jako górne. Po zakończeniu prac murarskich, tynkarskich i malarskich, przewody kominowe poddać przeglądowi kominarskiemu w celu kontroli ich szczelności i drożności. Tynk na kominach poniżej połaci dachu malować farbą krzemianową w kolorze białym.

Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe - obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe należy wykonać z blachy ocynkowanej gr. nie mniejszej niż 0,55 mm. Rynny o średnicy 12 cm, rury spustowe o średnicy 10 cm

Podłoga strychu – należy rozebrać podłogę z desek, usunąć polepę. Po usunięciu polepy sprawdzić wysokość belek stropowych. Wełnę mineralną układać na max. wysokość belki stropowej z zachowaniem pustki powietrznej o grubości około 3 cm od deski podłogowej po uprzednim ułożeniu paroizolacji. Deski na podłogę stosować gr. 32 mm.

**Prace powierzyć firmom specjalizującym się w tego typu robotach.**

**PROJEKT DOPUSZCZA ZASTOSOWANIE INNYCH KOMPLETNYCH SYSTEMÓW POSIADAJĄCYCH ODPOWIEDNIE APROBATY TECHNICZNE ITB ORAZ ATESTY MATERIAŁÓW DO STOSOWANIA W BUDOWNICTWIE.**

#### **1.4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego**

##### **1.4.1. Kubatura**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę kubatury budynku. Wielkość kubatury budynku nie ulegnie zmianie.

##### **1.4.2. Powierzchnia**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę powierzchni budynku. Wielkość powierzchni budynku nie ulegnie zmianie.

##### **1.4.3. Wysokość, długość, szerokość**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę wysokości, długości i szerokości budynku. Wielkość powierzchni, długości i szerokości budynku nie ulegnie zmianie.

##### **1.4.4. Liczba kondygnacji**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na liczbę kondygnacji. Liczba kondygnacji obiektu budowlanego nie ulega zmianie.

#### **1.5. Opinia geotechniczna oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na sposób posadowienia obiektu budowlanego.

#### **1.6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych nie ulega zmianie.

#### **1.7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych nie ulegnie zmianie.

#### **1.8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę warunków do korzystania z obiektu. Warunki nie ulegną zmianie.

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

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na środowisko zdrowotne ludzi i obiekty sąsiednie. Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działkę, na której obiekt jest zlokalizowany, zakres oddziaływania inwestycji nie przekracza działki inwestora – obr. Bartoszyce 4 dz. nr 119/7

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

Nie dotyczy.

#### **1.11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej - w stosunku do budynku**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej. Warunki nie ulegną zmianie.

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

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zasadnicze elementy wyposażenia elementów budowlano-instalacyjnych zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

**1.13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej**

Projektowane zamierzenie budowlane nie będzie miało wpływu na zmianę ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego. Warunki nie ulegną zmianie.

Projektant:

# OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY

- Nazwa zamierzenia budowlanego:

**REMONT DACHU I KOMINÓW PONAD DACHEM W BUDYNKU  
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM  
PRZY UL. PLAC KONSTYTUCJI 3-go MAJA 15  
W BAROSZYCACH dz. nr 119/7 obr. 0004 Bartoszyce**

- Adres obiektu budowlanego: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
11-200 Bartoszyce, ul. Plac Konstytucji 3 Maja 15
- Kat. obiektu budowlanego: XIII
- Inwestor: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA Pl. Konstytucji 3-go Maja 15
- 11-200 Bartoszyce, ul. Pl. Konstytucji 3-go Maja 15
- 
- nazwa jednostki ewidencyjnej: Bartoszyce Miasto
- nazwa i nr obrębu ewidencyjnego: Bartoszyce 4
- nr działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany: 119/7
- identyfikator działek ewidencyjnych: 280101\_1.0004.119/7

## Spis zawartości:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. strona tytułowa   | str. 1   |
| 2. Oświadczenie projektanta                                      | str. 2   |
| 3. Informacja BIOZ   | str. 3-5 |
| 4. Uprawnienia budowlane, zaświadczenia o przynależności do izby | str. 6-9 |

### Oświadczenie:

Oświadczamy, iż projekt architektoniczno-budowlany remont dachu i kominów ponad dachem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Bartoszycach dz. nr 119/7 obr. Bartoszyce 4 został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Lp.	Branża	Projektant	Data opracowania	Podpis
1.	Architektura	mgr inż. arch. Bogdan Kobyliński upr. bud. 128/89/WŁ	Wrzesień 2025	
2.	Opracowanie	inż. Krzysztof Soszyński upr. nr 69/99/OL	Wrzesień 2025	

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

- Nazwa zamierzenia budowlanego:

**REMONT DACHU I KOMINÓW PONAD DACHEM W BUDYNKU  
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM  
PRZY UL. PLAC KONSTYTUCJI 3-go MAJA 15  
W BAROSZYCACH dz. nr 119/7 obr. 0004 Bartoszyce**

- Adres obiektu budowlanego: **BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
11-200 Bartoszyce, ul. Plac Konstytucji 3 Maja 15**
- Kat. obiektu budowlanego: **XIII**
- Inwestor: **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA Pl. Konstytucji 3-go Maja 15  
11-200 Bartoszyce, ul. Pl. Konstytucji 3-go Maja 15**
- Projektant: **Bogdan Kobyliński ul. T. Kościuszki 95/4, 10-554 Olsztyn**
- nazwa jednostki ewidencyjnej: **Bartoszyce Miasto**
- nazwa i nr obrębu ewidencyjnego: **Bartoszyce 4**
- nr działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany: **119/7**
- identyfikator działek ewidencyjnych: **280101\_1.0004.119/7**

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

### **Remont dachu i kominów ponad dachem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Bartoszycach dz. nr 119/7 obr. Bartoszyce 4**

Informację opracowano na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 Nr 120 poz. 1126)

#### **1. Zakres robót do wykonania dla planowanej inwestycji.**

Roboty renowacyjne dachu:

- Montaż, demontaż rusztowania
- Roboty dekarские i ciesielskie
- Roboty impregnacyjne
- Roboty blacharskie

#### **2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.**

Roboty wykonywane są na dachu i elewacji budynku przy ul. Plac Konstytucji 3 Maja 15 w Bartoszycach. Na działce sąsiedniej znajdują się budynki mieszkalne. Infrastrukturę miejską stanowią drogi miejskie, chodniki, sieci.

#### **3. Elementy działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

Nie występują

#### **4. Zagrożenia jakie mogą wystąpić podczas realizacji robót budowlanych.**

- Ewentualne zdarzenia podczas pionowego transportu materiałów,
- Porażenie prądem,
- Urazy pracowników,
- Zagrożenie pożarowe przez pracowników i osoby trzecie,
- Zaproszenie oczu podczas przygotowania zapraw tynkarskich,
- Wejście osób postronnych na rusztowanie.

#### **5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych etapów robót.**

Przed przystąpieniem do realizacji robót (etapów robót) należy przeprowadzić szkolenie bhp i udokumentować je w dzienniku szkoleń.

Szkolenie to powinno dodatkowo zawierać:

- określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia ludzi i środowiska,
- konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony osobistej, zabezpieczających przed ewentualnymi skutkami zagrożeń,
- zasady bezpośredniego nadzoru osób uprawnionych na budowie (kier. budowy, majster, itp.) nad realizacją robót szczególnie niebezpiecznych,
- wykaz osób przeszkolonych do udzielania pierwszej pomocy.

#### **6. Wskazanie środków technicznych, organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwem wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zabezpieczających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.**

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia i w ich sąsiedztwie, kierownik budowy powinien:

- Opracować i przestrzegać planu BIOZ,
- Przygotować zaplecze budowy z punktem medycznym i środkami łączności,
- Wykonać harmonogram robót, uwzględniający etapy robót i warunki bhp,

- Prowadzić ciągły nadzór nad wykonywaniem robót niebezpiecznych,
- Prowadzić dziennik budowy i dokonywać w nim zapisów dotyczących sytuacji naruszenia przepisów bhp,
- Powiadamiać sukcesywnie lokatorów o ewentualnych możliwościach wystąpienia zagrożeń na budowie,
- Montaż i demontaż rusztowania dokonać przez wyspecjalizowane ekipy monterskie,
- Dokonać odbioru rusztowań przez dozór techniczny,
- Zastosować siatki zabezpieczające na rusztowaniach,
- Ogrodzić teren budowy, wyznaczyć strefy niebezpieczne, zamontować odpowiednie tablice ostrzegawcze,
- Dozorować teren budowy przed wejściem na teren budowy osób postronnych,
- Dokonać montażu odpowiednich daszków zabezpieczających ciągi komunikacyjne.

Plan bioz należy sporządzić na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z dnia 10 lipca 2003 r.). Roboty budowlane należy wykonywać z zachowaniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, które zostały zawarte w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy Dz. U. z dnia 23 października 1997 r. Nr 129 poz. 844 z późniejszymi zmianami oraz ze szczególnym uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z dnia 19 marca 2003 r.). Podczas organizacji placu budowy i prowadzenia prac budowlanych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami, przepisów przeciwpożarowych.

Opracował: