



Autorska Pracownia Architektury Wiesław Redzinski
ul. Mickiewicza 9, 80-425 Gdańsk, tel./fax. 058 520 45 71, planer@planer.com.pl

Nazwa elementu proj. budowlanego	II. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY	
Nazwa zamierzenia budowlanego	REMONT OBIEKTU MIESZKALNEGO „PASTORÓWKA”	
Adres	UL. CZERSKA 11, 89-632 KOSOBUDY	
Kategoria obiektu	XIII	
Identyfikator działki ewidencyjnej	220202_5.0009.723/2	
Inwestor	GMINA BRUSY UL. NA ZABORACH 1 89-632 BRUSY	
Zakres opracowania	ARCHITEKTURA	
Projektant	mgr inż. arch. WIESŁAW REDZIMSKI nr upr. KI-II-7342-103/98 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	
DATA OPRACOWANIA: 2025-10-06		

SPIS TREŚCI

1.	strona tytułowa.....	1
2.	spis treści.....	2

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1.	przedmiot opracowania.....	3
2.	podstawa opracowania.....	3
3.	rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	3
4.	zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy.....	3
5.	układ przestrzenny oraz forma architektoniczna.....	3
6.	zakres planowanych prac.....	4
7.	charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.....	5
8.	opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia.....	7
9.	zestawienie lokali mieszkalnych i usługowych.....	7
10.	opis zapewnienia warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne.....	7
11.	parametry charakteryzujące wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.....	7
12.	informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego.....	8
13.	program remontu obiektu.....	8
14.	oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami.....	13
15.	kserokopie uprawnień projektantów oraz zaświadczenia o przynależności do izby.....	14

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1.	inwentaryzacja - rzut piwnicy.....	IN-01
2.	inwentaryzacja - rzut parteru.....	IN-02
3.	inwentaryzacja - rzut poddasza.....	IN-03
4.	inwentaryzacja - rzut dachu.....	IN-04
5.	inwentaryzacja - przekrój a-a.....	IN-05
6.	inwentaryzacja - elewacja południowa	IN-06
7.	inwentaryzacja - elewacja zachodnia	IN-07
8.	inwentaryzacja - elewacja północna	IN-08
9.	inwentaryzacja - elewacja północna	IN-09
10.	projekt - rzut piwnicy.....	A-01
11.	projekt - rzut parteru.....	A-02
12.	projekt - rzut poddasza.....	A-03
13.	projekt - rzut dachu.....	A-04
14.	projekt - przekrój a-a.....	A-05
15.	projekt - elewacja południowa	A-06
16.	projekt - elewacja zachodnia	A-07
17.	projekt - elewacja północna	A-08
18.	projekt - elewacja północna	A-09
19.	projekt zagospodarowania terenu	PZT-01

OPIS PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest remont obiektu mieszkalnego „pastorówka” – dot. istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego objętego formą ochrony zabytków poprzez wpis do rejestru zabytków, jako zabytek nieruchomy.

Przedmiotem opracowania jest istniejący obiekt budowlany:

(nazwa)

Pastorówka

(adres)

Kosobudy 89-632
ul. Czerska 11
Dz. nr 723/2
Obręb 0009 Kosobudy
Gmina Brusy

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest:

- zlecenie Inwestora
- wizja lokalna
- obowiązujące przepisy techniczno-budowlane oraz pozostałe akty prawne
- biała karta dla zabytku

3. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

- budynek mieszkalny wielorodzinny
- **kategoria XIII**

4. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek mieszkalny wielorodzinny. Obiekt podpiwniczony z jedną kondygnacją nadziemną oraz poddaszem użytkowym. Łącznie pięć lokali mieszkalnych. Układ komunikacyjny poprzez klatkę schodową od strony południowej (dot. 4 lokali mieszkalnych) oraz zewnętrzne schody (bezpośrednio do lokalu mieszkalnego).

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane na działce Inwestora.

Nie planuje się zmiany użytkowania obiektu.

5. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA

5.1. Układ przestrzenny

Budynek dwukondygnacyjny (kondygnacje nadziemne: przyziemie i poddasze użytkowe), podpiwniczony (kondygnacja podziemna).

Budynek założony na planie prostokąta, rzut dwutraktowy, układ wewnątrz zachowany w części. W centralnej części traktu wschodniego główne wejście do budynku – klatka schodowa prowadząca do lokali na pierwszej kondygnacji i poddaszu oraz kondygnacji podziemnej. W trakcie wschodnim, po stronie południowej, schody zewnętrzne prowadzące do jednego lokalu mieszkalnego.

5.2. Forma architektoniczna istniejąca

Budynek wzniesiony z cegły, watek krzyżkowy, elewacje nieotynkowane. Wysoki cokół licowany blokami kamienia polnego. Stropy drewniane, nad piwnicami stropy odcinkowe

Kleina. Dach kryty eternitem (płyty azbestowo-cementowe). Podłogi z desek. Stolarka okienna w większości wymieniona – okna PVC dwuskrzydłowe z lufcikami. Stolarka drzwi zewnętrznych wymieniona – drzwi dwuskrzydłowe, klepkowe. Oryginalna stolarka drzwi wewnętrznych zachowana w części – drzwi jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe, zachowane klamki i okucia zamków. Pozostała stolarka drzwi wewnętrznych: drewniana lub drewnopodobna. Zachowana stolarka klatki schodowej – drewniane schody zabiegowe, zachowana balustrada tralkowa.

Jedna pełna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym – szczyty dwukondygnacyjne. Obiekt podpiwniczony. Krycie dachem dwuspadowym z naczółkiem od strony północnej.

Elewacje osadzone na wysokim cokole licowanym blokami kamienia polnego. Elewacje nieotynkowane, detal z cegły. Elewacje zachodnia i południowa o charakterze reprezentacyjnym.

5.3. Konstrukcja i elementy materiałowe obiektu

Poszczególne elementy:

- fundamenty – kamienno – ceglane gr. ok. 60 cm
- ściany zewnętrzne – ceglane gr. 1,5; 2 i 2,5 cegły (38-42 cm, 50-54 cm i 60-62 cm)
- ściany wewnętrzne nośne – ceglane gr. 1 lub 1,5 cegły (25-28 cm lub 38-42 cm)
- ściany wewnętrzne działowe: ceglane gr. 0,5 cegieł (12-15 cm); z płyt gipsowo – kartonowych (różnej grubości)
- tynki – cementowo – wapienne gr. 1,5 cm lub gipsowe
- strop nad piwnicą – łukowy strop Kleina
- strop nad parterem – drewniany, w niektórych pomieszczeniach znajduje się sufit podwieszany z płyt gipsowo – kartonowych
- więźba dachowa – układ płatwiowo – kleszczowy
- schody – drewniane, policzkowe z balustradą drewnianą
- stolarka okienna – w większości wymienione - PVC
- stolarka drzwiowa – drzwi drewniane, PVC
- kominy z cegły pełnej
- pokrycie dachu – płyty azbestowo – cementowe
- rynny, rury, obróbki blacharskie – blacha ocynkowana

5.4. Forma architektoniczna projektowana

Kolorystyka elewacji bez zmian – istniejące cegły zostaną poddane pracom konserwatorskim (wg opracowania konserwatorskiego). Nastąpi zmiana pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną w kolorze brązowo-czerwonym.

Zakres prac obejmuje wymianę całej stolarki okiennej (istniejąca PVC – kolor biały) na nową drewnianą w kolorze szarym oraz wymianę stolarki drzwiowej zewnętrznej (istniejąca drewniana – kolor ciemny brąz) na nową drewnianą w kolorze szarym. Nad obydwoimi drzwiami zostanie zamontowane zadaszenie szklane.

Nowe obróbki blacharskie, wykonanie rynien i rur spustowych z blachy cynkowo-tytanowej niepatynowanej – kolor szary.

Na części dachu elewacji wschodniej zostaną zlokalizowane nowe kominy od wentylacji grawitacyjnej i wywiewki kanalizacji sanitarnej oraz dwa wyłazy dachowe z stopniami kominiarskimi i płotek śniegowy – lokalizacja wg opracowania rys. Elementy w kolorze szarym.

6. ZAKRES PLANOWANYCH PRAC

Zgodnie z wytycznymi Inwestora w obiekcie w trakcie prowadzenia prac i robót, objętych w niniejszym opracowaniu, w lokalach mieszkalnych będą przebywać ich użytkownicy. Roboty będą prowadzone w sposób, który nie będzie powodował znacznych uciążliwości dla mieszkańców, ani konieczności opuszczenia przez nich lokalu.

Wykaz projektowanych prac i robót do przeprowadzenia:

- usunięcie źródła zawilgocenia elewacji i ścian piwnicznych
- remont elewacji z cegły i parapetów ceglanych – czyszczenie elewacji, wymiana i uzupełnienie fug, uzupełnienie / wymiana uszkodzonych cegieł, wykonanie niezbędnych izolacji poziomych / pionowych
- wymianę pokrycia dachowego z płyt cementowo – azbestowych na dachówkę ceramiczną oraz obróbkę blacharskich wraz z częściową wymianą konstrukcji dachowej, jej odgrzybieniem i dezynsekcją preparatami owadobójczymi, remontem kominów, zastosowaniem odpowiednich izolacji
- wymiana wszystkich obróbek blacharskich
- wykonanie wentylacji pomieszczeń
- wymianę instalacji elektrycznej, wykonanie ochrony przeciwprzepięciowej, montaż nowych tablic rozdzielczych itp., wraz z uzupełnieniem okładzin ściennych, sufitowych, podłogowych na przegrodach przez które przebiegają instalacje, oraz malowaniem całych pomieszczeń (ściany i sufity)
- wymianę źródła ciepła pieca centralnego ogrzewania na kocioł na pellet wraz z niezbędnym oprzyrządowaniem oraz remont instalacji C.O. w kotłowni, montaż wkładu kominowego, remont okładzin ściennych i podłogowych w kotłowni (tynki, malowanie, posadzka betonowa)
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, wraz z obróbką ościeży (zaprawy, tynki, malowanie)
- remont części pomieszczeń piwnicznych
- remont schodów zewnętrznych z zadaszeniem
- remont drewnianych schodów wewnętrznych wraz z remontem ścian klatki schodowej
- wykonanie elementów zagospodarowania terenu

Projektowane w/w prace zapewnią poprawę stanu technicznego obiektu w zakresie:

- poprawy efektywności energetycznej budynku (w zakresie wymienionej stolarki okiennej, drzwiowej zewnętrznej i pokrycia dachowego)
- podwyższenia bezpieczeństwa użytkowania obiektu (w zakresie wymiany instalacji elektrycznej, odgromowej, zmianie szkodliwego pokrycia dachowego, remoncie schodów wewnętrznych i zewnętrznych)
- poprawienia estetyki obiektu (prace elewacyjne, remoncie schodów wewnętrznych i zewnętrznych, wymianie pokrycia dachowego i stolarki)

7. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

PARAMETR	WARTOŚĆ
Powierzchnia zabudowy	192 m ²
Liczba kondygnacji	1 podziemna / 2 nadziemne

7.1. Zestawienie powierzchni

Projektowany remont bez zmian powierzchni pomieszczeń.

Parametry techniczne bez zmian.

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. [m ²]
KONDYGNACJA PODZIEMNA		
0.01	KLATKA SCHODOWA Z KOMUNIKACJĄ	11.81
0.02	POMIESZCZENIE PIWNICY	6.92
0.03	POMIESZCZENIE PIWNICY	4.04
0.04	POMIESZCZENIE PIWNICY	16.41

0.05	POMIESZCZENIE PIWNICY	9.36
0.06	POMIESZCZENIE PIWNICY	8.43
0.07	SKŁAD OPAŁU	17.70
0.08	POMIESZCZENIE PIWNICY	6.70
0.09	KOTŁOWNIA	16.80
0.10	POMIESZCZENIE PIWNICY	3.42
0.11	POMIESZCZENIE PIWNICY	4.18
RAZEM K/00:		105.77
KONDYGNACJA NADZIEMNA +1 (PARTER)		
1.01	POKÓJ	18.03
1.02	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	16.15
1.03	PRZEDPOKÓJ	2.25
1.04	ŁAZIENKA	2.27
M01		38.70
1.05	ŁAZIENKA	2.47
1.06	KUCHNIA	7.99
1.07	POKÓJ	18.56
1.08	POKÓJ	14.40
M02		43.42
1.09	PRZEDPOKÓJ	2.97
1.10	KOMUNIKACJA	3.05
1.11	POKÓJ	10.34
1.12	POKÓJ	18.53
1.13	KUCHNIA	7.38
1.14	ŁAZIENKA	4.13
1.15	POKÓJ	14.74
M03		61.14
1.16	KLATKA SCHODOWA	8.38
RAZEM K/01:		181.26
KONDYGNACJA NADZIEMNA +2 (PODDASZE UŻYTKOWE)		
2.01	PRZEDPOKÓJ	5.88
2.02	POKÓJ	29.52
2.03	POKÓJ	6.76
2.04	POKÓJ	15.49
2.05	KUCHNIA	6.02
2.06	ŁAZIENKA	4.21
2.07	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	1.56
M04		69.44
2.08	PRZEDPOKÓJ	8.19
2.09	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	1.56
2.10	ŁAZIENKA	3.10
2.11	ŁAZIENKA	2.34
2.12	KUCHNIA	9.21
2.13	POKÓJ	19.12
2.14	POKÓJ	4.27
2.15	POKÓJ	4.44
M05		52.23
2.16	KLATKA SCHODOWA	9.27

RAZEM K/02:	130.94
POWIERZCHNIA ŁĄCZNA BUDYNKU:	417.97

8. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA

8.1. Opinia geotechniczna

Nie dotyczy – nie zmienia się sposobu posadowienia.

8.2. Informacja o sposobie posadowienia

Budynek posadowiony na fundamentach kamienno – ceglano gr. ok. 60 cm.

9. ZESTAWIENIE LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH

NR	RODZAJ	POW. NETTO
M01	Lokal mieszkalny	38,70 m ²
M02	Lokal mieszkalny	43,42 m ²
M03	Lokal mieszkalny	61,14 m ²
M04	Lokal mieszkalny	69,44 m ²
M05	Lokal mieszkalny	52,23 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI MIESZKALNYCH		264,93 m²

10. OPIS ZAPEWNIENIA WARUNKÓW KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Nie zmienia się zapewnienia dotychczasowych warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne.

11. PARAMETRY CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW NA ŚRODOWISKO ORAZ ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE

11.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych

Nie zmienia się zapotrzebowania wody, ilość lokali mieszkalnych bez zmian.

- a) woda doprowadzona z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze
 - ilość doprowadzonej wody $\approx 385 \text{ m}^3/\text{rok}$
- b) nieczystości usuwane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze
 - ilość i rodzaj odprowadzanych ścieków
 - ilość ścieków przyjmuje się taką samą jak ilość wody
 - oprowadzane ścieki to komunalno-podobne, nie będą występowały inne ścieki
- c) Wody opadowe odprowadzane zostaną wyłącznie z dachów oraz terenów utwardzonych. W obiekcie nie występują inne powierzchnie, z których należałoby odprowadzać wody opadowe. Na terenie nie wystąpią zanieczyszczone wody opadowe. Wszystkie wody odprowadzane są bezpośrednio na teren przedmiotowej działki.
 - ilość odprowadzanych wód opadowych $\approx 102 \text{ m}^3/\text{rok}$

11.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych

Bez zmian. Zmienia się istniejący piec centralny, na piec na pellet.

11.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Przewiduje się wytwarzanie stałych odpadów bytowych, które gromadzone są w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych w wydzielonym miejscu na działce Inwestora (miejsce gromadzenia odpadów stałych).

- ilość odpadów stałych $\approx 19\text{--}23 \text{ m}^3/\text{rok}$ ($\approx 4,15 \text{ t/rok}$)

11.4. Wpływ na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne

- a) obiekt nie wpływa na istniejący drzewostan
- b) wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych zagospodarowane na terenie inwestycji

Nie przewiduje się innych elementów mogących mieć wpływ na środowisko, projekt opracowano zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektu.

12. INFORMACJA O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO

12.1. Instalacja zimnej wody i ciepłej wody użytkowej

Obiekt podłączony do zewnętrznej instalacji wodociągowej.

12.2. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Budynek podłączony do lokalnej zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej.

12.3. Instalacja kanalizacji deszczowej

Budynek posiada system odwodnienia poprzez system rynnowy. Odprowadzanie wód deszczowych bezpośrednio na działce Inwestora.

12.4. Instalacja c.o.

Budynek posiada źródło ciepła – pom. kotłowni oraz pom. składu opału w części podpiwniczonej obiektu. Projektuje się piec na pellet w miejscu istniejącego urządzenia.

12.5. Instalacja wentylacji w budynku

Wentylacja odbywa się poprzez istniejące kanały i kominy. Projektuje się nowe kanały wentylacyjne dla łazienek i pomieszczeń kuchennych – lokalizacja wg opracowania rys.

13. PROGRAM REMONTU OBIEKTU

1. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych (zewnętrznych i wewnętrznych):
 - odkopanie ścian fundamentowych wokół budynku – należy odsłonić grunt do poziomu posadowienia ław fundamentowych,
 - odsłonięte ściany fundamentowe oraz wykop należy chronić przed zalaniem wodami opadowymi,
 - po odsłonięciu ścian fundamentowych należy usunąć resztki gruntu, skuć luźne tynki oraz zaprawy (usunięcie zawilgoconych i zasolonych tynków przyspiesza odparowywanie wody),
 - ściany kamienne należy umyć wodą pod ciśnieniem i pozostawić do naturalnego wyschnięcia,
 - po likwidacji luźnych elementów i spoin należy dokonać oględzin całych ścian fundamentowych przy udziale inspektora nadzoru, w przypadku konieczności ingerencji w naprawę w sposób inny, niż podany w dokumentacji należy odpowiednio działać,
 - ściany piwniczne od wewnątrz należy przygotować do iniekcji poprzez skucie tynków w miejscach iniekcji (ściany do iniekcji pokazano na części rysunkowej),
 - ściany pozostawić do wyschnięcia, w razie potrzeby zastosować osuszacze kondensacyjne, nagrzewnice lub promienniki podczerwieni w celu obniżenia wilgotności przed iniekcją,
 - wykonanie izolacji poziomej poprzez iniekcję krystaliczną od strony wewnętrznej ścian, część ścian niedostępna od wewnątrz wymaga iniekcji od strony zewnętrznej,
 - po wyschnięciu ścian od strony zewnętrznej należy dokonać uzupełnienia ubytków za pomocą zaprawy renowacyjnej,
 - wykonanie izolacji pionowej za pomocą mikrozapraw w postaci mineralnych szlamów uszczelniających,
 - ułożenie na zaizolowaną ścianę folii kubełkowej, na zwieńczeniu izolacji zastosować listwę krańcową,
 - zasypanie wykopu żwirem o frakcji 30/60mm, żwir od gruntu rodzimego odseparować za pomocą geowłókniny,
 - wokół budynku należy wykonać drenaż opaskowy,
 - od strony wewnętrznej po wykonaniu iniekcji ubytki w tynkach wypełnić zaprawą renowacyjną.

2. Naprawa elewacji ceglanej:

- usunięcie wtórnych tynków, niewłaściwie wykonanych napraw, w tym cementowych łątań oraz spoin a także wszystkich instalacji i elementów obcych, pozostawić jedynie izolatory elektryczne po przyłączu u szczytu elewacji zachodniej, niezbędne okablowanie do mieszkań poprowadzić przez piwnice,
- oczyszczenie powierzchni cegieł z zabrudzeń i nawarstwień, usunięcie zdeintegrowanych i wadliwych spoin, ze szczególną ostrożnością w przypadku wtórnych mocnych spoin cementowych, aby nie uszkodzić słabszej, zabytkowej cegły,
- oczyszczenie powierzchni cegieł z zabrudzeń i nawarstwień, za pomocą pary wodnej pod ciśnieniem (temp. $\sim 120^{\circ}\text{C}$, ciśnienie max. 80 bar), w przypadku trudno usuwalnych nawarstwień, doczyszczanie można przeprowadzić metodą strumieniowo-ścierną, drobnym ścierniwem - mączka szklana o frakcji 0,04 - 0,08 mm w mgławicy wodnej podawanym z pistoletu, a stopień doczyszczania winien być ustalony komisyjnie w trakcie prac, bardzo istotne jest, by nie naruszyć oryginalnego spieku cegły,
- wzmocnienie zdeintegrowanych, osypujących się partii cegieł, wypełnienie pęknięć i rys w murze, w koniecznych przypadkach należy wprowadzić kotwy lub wykonać przemurowania cegłą analogiczną do historycznej (wykonanie niezbędnych przemurowań oryginalnymi cegłami, pochodzącymi z rozbiórki fragmentów niestabilnych),
- bezwzględnie zachować historyczną technologię murowania, powtarzając oryginalny wątek oraz wykorzystując do murowania adekwatne zaprawy,
- uzupełnienie ubytków cegły modyfikowaną zaprawą mineralną na bazie spoiw trasowych, imitującą kolorem i strukturą materiał ceglany,
- założenie spoin mineralnych o kolorze, fakturze i strukturze zgodnych ze spoinami oryginalnymi, w razie konieczności scalenie kolorystyczne – niezbędne drobne, lokalne retusze przy pomocy odpowiednio dobranych farb laserunkowych na bazie krzemianów,
- hydrofobizacja murów – na wszystkich częściach elewacji ceglanej zastosować zabiegi hydrofobizacji w celu uodpornienia wnikania wilgoci w cegłę i zaprawę elewacji.

3. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, wraz z obróbką ościeży: zaprawy, tynki, malowanie:

- wszystkie okna oraz drzwi zewnętrzne zostaną zdemontowane i poddane utylizacji,
- wymiana okien i drzwi, podział, sposób otwierania - wg rysunków,
- cała stolarka drewniana,
- współczynnik całkowity dla okien $U < 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$,
- współczynnik całkowity dla drzwi $U < 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$,
- okna montowane w miejscach istniejących otworów,
- otwory wcześniej częściowo zamurowany należy odtworzyć wg stanu pierwotnego (elewacja zachodnia),
- okno częściowo zamurowane od łazienki (elewacja wschodnia) należy wykonać w taki sposób, aby od strony zewnętrznej okno miało pierwotny wymiar, górna część ze szkłem przejrzystym, dolna część ze szkłem typu Lakobel, od strony wewnętrznej pozostawić bez zmian (terakota ścienna),
- małe okienka znajdujące się swym parapetem na poziomie blisko posadzki na kondygnacji poddasza należy zamurować (część otworów już tak wykonano) z cofnięciem w stosunku do lica elewacji,
- okna należy montować w sposób szczelny na pianki montażowe po obwodzie okna, na stykach pomiędzy profilem okiennym a ścianą ceglana należy zastosować profile uszczelniające,
- we wszystkich oknach i cofnięciach elewacji w miejscach po oknach, z wyjątkiem okien piwnicznych, zastosować parapety z cegły (konserwacja analogicznie jak elewacja ceglana), styk profilu okiennego z parapetem ceglanym skutecznie uszczelnić w sposób uniemożliwiający przedostawanie się wody opadowej, w oknach piwnicznych zastosować parapety z szarego granitu o gr 3cm i fakturze płomieniowanej,
- okna drewniane jednoramowe w kolorze jasnoszarym (szczegółowy kolor do uzgodnienia w ramach nadzoru autorskiego)
- drzwi zewnętrzne na niższym poziomie drewniane dwuskrzydłowe, główne skrzydło min. 90cm w świetle, drugie o szerokości wynikającej z otworu, podział zgodnie z rysunkiem, w części skrzydła szyba zespolona, kolor drzwi jak pozostała stolarka zewnętrzna,
- drzwi zewnętrzne na wyższym poziomie drewniane jednoskrzydłowe, druga część (w przestrzeni łazienki) stała, nad drzwiami naświetle, jedna część uchylna w łazience druga stała w przedsionku,
- w skrzydłach okiennych zastosować aluminiowe okapniki termoizolacyjne w kolorze szarym,

- ramki dystansowe szyb zespolonych w kolorze szarym,
 - w każdym skrzydle zastosować nawietrzaki higrosterowane,
 - istniejące parapety wewnętrzne PCV należy pozostawić,
 - po montażu okien i drzwi należy dokonać obróbek ścian wewnętrznych wokół okien za pomocą zapraw tynkarskich lub płyt gipsowo-kartonowych i doprowadzić do stanu sprzed wymiany okien,
 - ściany wewnętrzne z obrobionymi oknami należy wymalować (w przypadku ścian tynkowanych).
4. Remont schodów zewnętrznych:
- Istniejące schody zewnętrzne wymagają remontu poprzez oczyszczenie oraz usunięcie wtórnych przeróbek,
- należy usunąć wtórne przeróbki – balustrady, płytki okładzinowe, tynki, zewnętrzne murki tynkowane,
 - należy również zlikwidować całe zadaszenia drewniane wraz z słupami,
 - oczyścić stopnie kamienne za pomocą myjek niskociśnieniowych oraz środków chemicznych,
 - uzupełnić i uszczelnić szczeliny pomiędzy stopniami za pomocą klejów epoksydowych,
 - zlikwidować płytki w podeście przed drzwiami i wstawić płytę granitową gr. 2cm w kolorze jak schody o fakturze płomieniowanej,
 - murki po usunięciu zastąpić nowymi murkami gr.20cm wykonanymi w betonie architektonicznym,
 - murki wykonać z betonu szczelnego w systemowych szalunkach stalowych, narożniki ze ściętymi krawędziami, podziemne części zaizolować roztworem bitumicznym, pomiędzy istniejącym kamieniem a murkiem wykonać szczelną dylatację 1cm,
 - po zakończeniu zaimpregnować wszystkie elementy kamienne i betonowe,
 - na murkach zamontować balustradę wg rysunku, balustrada oksydowana na gorąco.
5. Wykonanie zadaszeń nad drzwiami zewnętrznymi:
- nad każdymi drzwiami wykonać zadaszenia szklane wsparte na cięgnach stalowych,
 - szkło o wymiarach 210x120cm, dwie tafle hartowane 2x8mm klejone folią,
 - cięgna do mocowania systemowe ze stali nierdzewnej oksydowane na gorąco.
6. Remont drewnianych schodów wewnętrznych wraz z remontem klatki schodowej.
- Schody wewnętrzne wymagają sporej renowacji poprzez wymianę ich części oraz oczyszczenia:
- ze stopni i innych części schodów należy usunąć wtórne elementy – okładziny PCV, listwy itp.,
 - tak samo należy usunąć wtórne elementy ze ścian klatki schodowej oraz sufitu pod strychem,
 - z pozostawionych elementów drewnianych należy usunąć stare warstwy farby,
 - oczyścić pozostawione fragmenty za pomocą środków chemicznych do drewna,
 - ubytki uzupełnić za pomocą trwałych mas naprawczych – dwuskładnikowe epoksydowe lub poliuretanowe,
 - w przypadku istotnych zniszczeń elementów drewnianych nie nadających się do dalszego użytkowania należy elementy te wymienić poprzez wstawki z nowego drewna z zachowaniem formy i kształtu historycznego,
 - takie same czynności dokonać przy renowacji ścianki drewnianej oraz drzwi na schodach z doprowadzeniem ich do stanu pierwotnego,
 - drzwi do piwnicy należy doprowadzić do stanu używalności wzmocnić lub wymienić elementy zużyte w taki sposób, aby w jak największym stopniu zachować tkanki istniejące,
 - zaimpregnować wszystkie elementy drewniane w kolorze historycznym (po sprawdzeniu podczas zdejmowania warstw malarskich),
 - ściany należy naprawić i doprowadzić do stanu pierwotnego,
 - uzupełnić drobne ubytki i pomalować,
 - skosy pod schodami jw.,
 - sufit oraz skos strychu po zdjęciu wtórnych płyt pilśniowych obudować płytami G-K, zaszpachlować i pomalować,
 - w suficie nad klatką schodową zlikwidować istniejący wylaz na strych i zamontować nowy ze składanymi stopniami ocieplony o wymiarach 80x120cm (w rzucie poziomym).
7. Wymiana pokrycia dachowego:
- zdjąć istniejące pokrycie dachowe z płyt eternitowych, dokonać tego poprzez certyfikowanych montażystów, a następnie poddać utylizacji,
 - zdemontować wszystkie łąty drewniane,
 - po ustaleniu stanu konstrukcji drewnianej elementów więźby dachowej zastosować

- ewentualną wymianę niezbędnych części, a pozostałą odgrzybić i oczyścić w dostępnych miejscach oraz zaimpregnować,
- po odsłonięciu przestrzeni pomiędzy krokwiami od strony zewnętrznej w miarę możliwości docieplić dach za pomocą płyt z wełny mineralnej grubości 15cm
 - w przypadku nierówności należy wyrównać płaszczyzny krokwi poprzez dobijanie łat wyrównujących,
 - na wyrównaną płaszczyznę krokwi ułożyć wysoko paroprzepuszczalną membranę dachową,
 - na krokwie nabić kontrłaty drewniane o przekroju 2,5/8cm,
 - na kontrłaty nabićłaty drewniane 4/6cm w rozstawie dla wybranej dachówki,
 - wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć przed montażem impregnatami,
 - na łatach ułożyć dachówkę ceramiczną zakładkową w kolorze jasnego brązu,
 - w ramach wymiany pokrycia dachowego zamontować okno połaciowe 78/160cm w miejsce istniejącego oraz od strony połaci wschodniej na strychu zamontować dwa przeszklone wyłazy dachowe o wymiarach 80x100cm,
 - na dachu zamontować systemowe płotki przeciwnieigowe na połaci wschodniej oraz na naczółku ,
 - zamontować stopnie kominiarskie oraz ławy kominiarskie od połaci wschodniej umożliwiające poruszanie się po dachu od wyłazu dachowego do obu kominów,
 - wszystkie wyloty wentylacyjne i kanalizacyjne lokalizować w połaci wschodniej
8. Wykonanie obróbek blacharskich:
- wszystkie istniejące obróbki blacharskie należy usunąć,
 - oczyścić podłoża oraz wykonać ich wzmocnienia w zależności od miejsca i sposobu zamocowania,
 - na płaskich murkach i na innych powierzchniach wg potrzeb ułożyć płytę OSB-3 gr.22mm,
 - pomiędzy płytą OSB a blachą ułożyć matę (membranę wysoko paroprzepuszczalną) z opłotem,
 - wykonać nowe obróbki blacharskie,
 - obróbki blacharskie wykonać z blachy cynkowo-tytanowej grubości 0,7mm niepatynowanej.
9. Wymiana rynien i rur spustowych:
- stare rynny i rury spustowe zdemontować,
 - usunąć stare mocowania i naprawić po nich miejsca mocowania w elementach budynku,
 - zamontować nowe rynny i rury spustowe,
 - rynny i rury wykonać z blachy cynkowo-tytanowej niepatynowanej.
10. Remont kominów:
- kominy należy przemurować w dostępnej części czyli od poziomu podłogi na strychu,
 - należy użyć cegły istniejącej, cegły skorodowane należy wymienić na cegły podobne,
 - z ceglami przemurowanymi należy postąpić tak samo, jak z remontem elewacji ceglanej,
 - do przewodu dymowego od kotła c.o. należy wprowadzić wkład ze stali kwasoodpornej.
11. Remont pomieszczenia kotłowni w piwnicy:
- należy skuć istniejące tynki ze ścian i sufitu,
 - na ścianach wykonać nowe tynki cementowo-wapienne oraz wymalować je farbami emulsyjnymi w kolorze białym,
 - sufit ceglany oczyścić, uzupełnić duże ubytki oraz uzupełnić fugowanie i zaimpregnować, pozostawić widoczne sklepienia z cegły,
 - belki stalowe oczyścić z korozji oraz pomalować na czarno,
 - skuć istniejącą posadzkę betonową,
 - ułożyć warstwę chudego betonu gr. 10cm,
 - ułożyć izolację przeciwwilgociową w postaci 2xfolia PE,
 - wykonać nową posadzkę betonową gr. 10cm zbrojoną siatką stalową, posadzkę zatrzeć na gładko oraz utwardzić powierzchniowo.
12. Remont korytarza w piwnicy:
- należy skuć istniejące tynki ze ścian i sufitu,
 - ściany i sufit oczyścić, uzupełnić duże ubytki oraz uzupełnić fugowanie i zaimpregnować, pozostawić widoczne sklepienia z cegły oraz widoczne cegły na ścianach,
 - posadzkę ceglana i schody ceglane oczyścić, wymienić zniszczone elementy zafugować i zaimpregnować.

13. Remont instalacji elektrycznej:
- wymiana instalacji elektrycznej w części ogólnodostępnej,
 - wykonanie ochrony przeciwprzepięciowej,
 - montaż nowych tablic rozdzielczych,
 - uzupełnienie okładzin ściennych, sufitowych, podłogowych na przegrodach, przez które przebiegają instalacje,
 - wykonanie nowej instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem we wszystkich pomieszczeniach piwnicznych,
 - nowa instalacja w piwnicy natynkowa,
 - wykonanie nowej instalacji oświetleniowej na klatce schodowej oraz na elewacji nad drzwiami zewnętrznymi.
14. Wymiana źródła ciepła pieca centralnego ogrzewania:
- zdemontować istniejące kotły c.o.,
 - zdemontować również zbędne instalacje,
 - zainstalować nowy kocioł na pelett z zasobnikiem o mocy 40kW, kocioł o klasie efektywności energetycznej A+, palnik pelletowy z funkcją automatycznego czyszczenia, system automatycznego czyszczenia wymiennika ciepła, kocioł wyposażony w sterownik
 - zamontować nowy zestaw pompowy z rozdzielaczem
 - podłączyć nowe urządzenia do instalacji istniejącej i uruchomić
15. Wykonanie wentylacji w pomieszczeniach:
- zdemontować elementy wentylacyjne na elewacji,
 - wykonać wentylację pomieszczeń – łazienki, kuchnie
 - wentylacja poprzez kanały w istniejących kominach – przed podłączeniem należy sprawdzić drożność przewodów i je oczyścić
 - pozostałe pomieszczenia (wg rysunków) podłączyć do kanałów grawitacyjnych z ocynkowanych rur spiro
 - rury spiro należy ocieplić i wyprowadzić ponad dach,
 - wentylacja zakończona kształtkami dachówkowymi wg wybranego systemu pokrycia dachowego
 - rury obudować płytami g-k w przestrzeniach mieszkalnych, w przestrzeni strychu ocieplić wełną mineralną,
 - na wlotach zamontować kratki z regulowaną żaluzją
 - należy zwentylować kanalizację sanitarną – na istniejącej kanalizacji dokonać odpowietrzenia poprzez wykonanie dwóch pionów sanitarnych z wyprowadzeniem ich ponad dach
16. Zagospodarowanie terenu:
- zlikwidować stalowe ogrodzenie przy budynku,
 - zlikwidować krzewy w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz schodów zewnętrznych,
 - zlikwidować istniejące utwardzenie przy budynku,
 - wokół budynku wykonać nową opaskę,
 - na całej długości elewacji zachodniej i południowej oraz na części elewacji wschodniej (na lewo od schodów zewnętrznych) wykonać opaskę żwirową szerokości 70cm,
 - opaska ograniczona obrzeżem betonowym 6/20/100cm w kolorze szarym,
 - opaska powinna być w miarę możliwości wyrównana, a niwelację terenu wykonać poprzez skarpowanie terenu poza opaską,
 - od pozostałej części elewacji wykonać utwardzenie z płyt chodnikowych,
 - płyty chodnikowe 50x50x7cm w kolorze szarym układać ze spadkiem 1,5% od strony budynku,
 - od strony elewacji północnej chodnik szerokości 150cm, od strony elewacji wschodniej 200cm,
 - płyty chodnikowe od strony placu manewrowego ograniczone krawężnikiem drogowym, od pozostałych stron obrzeżem betonowym,
 - przy wylotach rur spustowych zastosować betonowe koryta odwadniające z betonu wibroprasowanego 35x25x8cm kierujące wodę od strony budynku na długość

Projektant architektury	mgr inż. arch. WIESŁAW REDZIMSKI upr. KI-II-7342-103/98 spec. architektura bez ograniczeń	
----------------------------	---	--

14. OŚWIADCZENIE O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI

Zgodnie z § 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, składam oświadczenie:

Niniejszy projekt budowlany, w zakresie elementu II projektu budowlanego, dotyczącego zamierzenia budowlanego pod nazwą:

„REMONT OBIEKTU MIESZKALNEGO „PASTORÓWKA”

w miejscowości Kosobudy przy ul. Czerskiej 11, obręb geodezyjny 0009, na działce nr 723/2 został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant architektury	mgr inż. arch. WIESŁAW REDZIMSKI upr. KI-II-7342-103/98 spec. architektura bez ograniczeń	
----------------------------	---	--

Gdańsk, 2025-10-06

15. KSEROKOPIE UPRAWNIENÍ PROJEKTANTÓW ORAZ ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY

Bydgoszcz, dnia 1998 - 12 -31



WOJEWODA BYDGOSKI

Nr ewid. KI-II-7342-103/98

DECYZJA

Na podstawie art. 18, ust. 1, pkt 1, art. 14, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414) oraz § 9, ust. 1, rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 3, poz. 38), po rozpatrzeniu wniosku Pana Wiesława Redzimskiego z dnia 2.10.1998 r.

nadaje

Panu Wiesławowi REDZIMSKIEMU

mgr inż. architekt

ur. dnia 19 listopada 1969 r. w Chojnicach

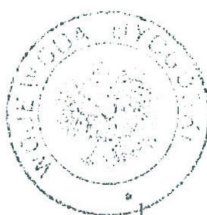
uprawnienia budowlane
do projektowania w specjalności
architektonicznej
bez ograniczeń

Uzasadnienie

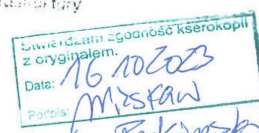
Komisja Egzaminacyjna, działająca w oparciu o zarządzenie Nr 46/98 Wojewody Bydgoskiego z dnia 7 maja 1998 r. w sprawie powołania komisji do oceny osób ubiegających się o stwierdzenie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie - uprawnień budowlanych i ustalenia dla niej regulaminu działania - stwierdziła posiadanie przez ww. wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych we wnioskowanej specjalności.

Po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu - orzekłem jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



Z up. Wojewody
Adam Redzimski
Prez. Dykt. i Wzrostu
Komunikacji i Informatyki





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Wiesław Michał Redzimski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **KI-II-7342-103/98**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0413**.

Członek czynny od: 22-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 18-02-2025 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0413-Y4A2-BF29-F5C7-39FF

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