



BLOK2PLUS Krzysztof Buchała
ul. Duńska 1/111, 91-204 Łódź
tel.: 696 500 135, e-mail: blok2plus@gmail.com,
www.blok2plus.pl

DOKUMENTACJA ROZBIÓRKOWA

nazwa zamierzenia budowlanego	ROZBIÓRKA BUDYNKU MIESZKALNEGO I BUDYNKU GOSPODARCZEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ	
adres obiektu budowlanego	dz. nr ewid. 455, 95-040 Będzelin	
nr i nazwa jednostki ewid. nr i nazwa obrębu ewid. nr działek ewid.	100607_5 gmina Koluszki obręb 0001 Będzelin 455	
nazwa i adres inwestora	Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzeziny ul. Główna 3 95-040 Kaletnik	
AUTORZY OPRACOWANIA		
Opracowała mgr inż. arch. JUSTYNA JABORSKA-BUCHAŁA		
Opracował mgr inż. arch. KRZYSZTOF BUCHAŁA		
data opracowania	grudzień 2025	

SPIS ZAWARTOŚCI

- Strona tytułowa / str. 1
- Spis zawartości / str. 2
- Opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych / str. 3
- Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia / str. 11
- Rysunek „Usytuowanie obiektów budowlanych przeznaczonego do rozbiórki” / str. 13
- Licencja mapy zasadniczej / str. 14

OPIS ZAKRESU I SPOSOBU PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja opisująca zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanych na działce nr ewid. 455 w miejscowości Będzelin, gmina Koluszki, powiat łódzki wschodni. Ww. działka jest własnością Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe w zarządzie Nadleśnictwa Brzeziny z siedzibą ul. Główna 3, 95-040 Kaletnik.

2. Opis lokalizacji budynków

Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane są na działce nr ewid. 455 w miejscowości Będzelin. Budynki położone są przy północno-zachodniej granicy działki, w odległości min. 5,3 m od jej granic i są jedynymi obiektami kubaturowymi zlokalizowanymi na tej działce.

3. Opis stanu istniejącego

3.1. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny przeznaczony do rozbiórki jest budynkiem wolnostojącym, jednokondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, o dachu dwuspadowym.

Charakterystyczne parametry techniczne budynku:

- Wymiary budynku: 8,1 x 12,6 m,
- Wysokość budynku: 7,5 m.

Budynek na planie prostokąta. Konstrukcja ścian i dachu budynku drewniana, ściany wykończone deską drewnianą, podmurówka betonowa, dach pokryty eternitem falistym.

Przy budynku od strony północno-zachodniej zlokalizowany jest zadaszony ganek niepołączony trwale z gruntem o ścianach z lekkiej, drewnianej konstrukcji.

We wnętrzu budynku ściany wydzielające pomieszczenia, dwa kominy murowane wyprowadzone ponad dach. Budynek posiada okna, otwory drzwiowe. Budynek wyposażony w instalację odgromową, wodną, kanalizacyjną i elektryczną.

Przed budynkiem znajdują się betonowe schody zewnętrzne.

3.2. Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki jest budynkiem wolnostojącym, jest to budynek jednokondygnacyjny, o dachu dwuspadowym.

Charakterystyczne parametry techniczne budynku:

- Wymiary budynku: 5,2 x 8,6 m,
- Wysokość budynku: 4,9 m.

Budynek na planie prostokąta, o ścianach murowanych, dach w konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym. We wnętrzu ściany wydzielające pomieszczenia. Budynek posiada okna, otwory drzwiowe.

3.3. Infrastruktura towarzysząca

Na terenie działki nr ewid. 455 w miejscowości Będzelin zlokalizowane są: piwnica ogrodowa, studnia kopana, szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe oraz ogrodzenie.

Piwnica ogrodowa murowana o wymiarach ok. 5,4 x 5,6 m, częściowo zagłębiona poniżej poziomu otaczającego terenu.

4. Inwentaryzacja fotograficzna

Budynek mieszkalny





Budynek gospodarczy



5. Uzasadnienie rozbiórki obiektu

Obecny stan techniczny obiektów jest zły i nie gwarantuje komfortowego użytkowania budynku. Koszty ewentualnego remontu przewyższają wartość nieruchomości. Ponadto dachy budynków wykończone są szkodliwym dla zdrowia ludzi eternitem. Powyższe kwalifikuje istniejące obiekty do rozbiórki.

6. Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych budynków

Cały teren rozbiórki przed rozpoczęciem prac należy oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.

Budynki znajdujące się na działce nr ewid. 455 zostaną rozebrane całkowicie. Ich rozbiórka będzie następować z terenu działki.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych pomieszczenia budynku opróżnić z mebli i sprzętu. Prace rozbiórkowe rozpocząć od odcięcia (w uzgodnieniu z ew. dostawcami mediów oraz zarządcą obiektu) przyłączy i demontażu instalacji zewnętrznych.

Pierwszym etapem rozbiórki będzie demontaż eternitu stanowiącego pokrycie dachowe. Warunki podjęcia prac polegających na bezpiecznym użytkowaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest, który jest podstawowym składnikiem wyrobów eternitowych, są

określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71, poz. 649) wraz z późniejszymi zmianami. Prace polegające na rozbiórce eternitu – wyrobu zawierającego azbest – należy powierzyć tylko firmie, która posiada ku temu odpowiednie uprawnienia.

Prace związane z usuwaniem wyrobów zawierających azbest prowadzi się w sposób uniemożliwiający emisję azbestu do środowiska oraz powodujący zminimalizowanie pylenia poprzez:

- nawilżanie wodą wyrobów zawierających azbest przed ich usuwaniem lub demontażem i utrzymywanie w stanie wilgotnym przez cały czas pracy;
- demontaż całych wyrobów (płyt, rur, kształtek) bez jakiegokolwiek uszkodzenia, tam gdzie jest to technicznie możliwe;
- odspajanie materiałów trwale związanych z podłożem przy stosowaniu wyłącznie narzędzi ręcznych lub wolnoobrotowych, wyposażonych w miejscowe instalacje odciągające powietrze;
- prowadzenie kontrolnego monitoringu powietrza w przypadku stwierdzenia występowania przekroczeń najwyższych dopuszczalnych stężeń pyłu azbestu w środowisku pracy, w miejscach prowadzonych prac, w tym również z wyrobami zawierającymi krokidolit;
- codzienne zabezpieczanie zdemontowanych wyrobów i odpadów zawierających azbest oraz ich magazynowanie na wyznaczonym i zabezpieczonym miejscu.

Po wykonaniu, przez specjalistyczną ekipę, demontażu eternitu zawierającego azbest, można przystąpić do zasadniczej rozbiórki budynków, w kolejności prac jak podano poniżej:

- demontaż instalacji wewnętrznych,
- demontaż stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej,
- rozbiórka konstrukcji dachu,
- rozbiórka kominów,
- rozbiórka ścian wewnętrznych i zewnętrznych,
- rozbiórka posadzki, warstw podposadzkowych i schodów zewnętrznych,
- rozbiórka fundamentów,
- prace niwelacyjne i uporządkowanie terenu.

Po wykonaniu prac związanych z usunięciem eternitu przejść do demontażu instalacji wewnętrznych. Następnie dokonać demontażu stolarki okiennej i drzwiowej. Skrzydła drzwiowe i okienne zdjąć z zawiasów, zdemontować wbudowane ościeżnice. Następnie należy przeprowadzić rozbiórkę konstrukcji dachu. W dalszej kolejności rozebrane zostaną ściany budynków i kominy. Ściany i kominy rozbierać od góry, kolejno odspajać pojedyncze elementy i opuszczać je na teren. Rozbiórka fundamentów do poziomu posadowienia. Wykopy po rozbiórce ścian fundamentowych należy zasypać niesortem kamiennym oraz humusem.

Dopuszcza się maszynową metodę demontażu fundamentów. W przypadku demontowania fundamentów metodą ręczną, roboty rozbiórkowe powinny być prowadzone w wykopach zabezpieczonych odpowiednim deskowaniem.

7. Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych piwnicy ogrodowej

Piwnica ogrodowa znajdująca się na działce nr ewid. 455 zostanie rozebrana całkowicie. Jej rozbiórka będzie następować z terenu działki.

Niezbędny zakres i kolejność robót:

- demontaż pokrycia zadaszenia,
- rozbiórka konstrukcji zadaszenia,
- rozbiórka ścian zewnętrznych,
- rozbiórka posadzki,
- prace niwelacyjne i uporządkowanie terenu.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych piwnicę opróżnić. Pierwszym etapem robót będzie rozbiórka pokrycia zadaszenia i jego konstrukcji. W dalszej kolejności rozebrane zostaną ściany piwnicy. Ściany rozbierać od góry, kolejno odspajając pojedyncze elementy i opuszczać je na teren. Rozbiórka posadzki do poziomu posadowienia. Wykopy po rozbiórce należy zasypać niesortem kamiennym oraz humusem.

8. Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych studni kopanej

Studnia kopana znajdująca się na działce nr ewid. 455 zostanie rozebrana całkowicie. Jej rozbiórka będzie następować z terenu działki.

Niezbędny zakres i kolejność robót:

- rozebranie obudowy,
- usunięcie ewentualnego osprzętu, rur oraz innych ciał obcych,
- ubijanie urobku przy zachowaniu kolejności zachowania warstw,
- zasypanie powstałych wykopów i zapadlisk kruszywem naturalnym zagęszczanym warstwami,
- zaznaczenia na powierzchni miejsca zlikwidowanego otworu.

9. Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe

Szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe znajdujący się na działce nr ewid. 455 zostanie rozebrany całkowicie. Jego rozbiórka będzie następować z terenu działki.

Niezbędny zakres i kolejność robót:

- wypompowanie ścieków,
- zdjęcie wierzchniej warstwy gruntu,
- demontaż pokrywy zbiornika,
- wypompowanie pozostałych ścieków oraz usunięcie osadu,
- usunięcie ewentualnego osprzętu, rur oraz innych ciał obcych,
- usunięcie ścian zbiornika,
- usunięcie płyty dennej,

- ubijanie urobku przy zachowaniu kolejności zachowania warstw,
- zasypanie powstałych wykopów i zapadlisk kruszywem naturalnym zagęszczanym warstwami,
- zaznaczenia na powierzchni miejsca zlikwidowanego otworu.

Prace rozbiórkowe należy rozpocząć od zlecenia wypompowania ścieków uprawnionej firmie, która wywiezie nieczystości do najbliższej stacji zlewnej uprawnionej do ich odbioru. Następnie należy zdjąć wierzchnie warstwy gruntu, zdemontować nakrywy zbiornika, usunąć zalegający na dnie osad. W dalszej kolejności odkopać przynajmniej do połowy wysokości ścian zbiornika grunt, aby zapobiec osuwaniu się gruntu w czasie rozbiórki. Po odstąpieniu ścian zbiornika należy odłączyć instalację kanalizacyjną. Ściany żelbetowe zbiornika należy rozbierać krusząc młotem udarowym beton i przecinając zbrojenie. Ściany należy rozbierać od góry ku dołowi. Po rozebraniu ścian i wybraniu gruzu z płyty dennej należy rozebrać płytę denną, skuwając ją młotami udarowymi. Gruz wybrać całkowicie z dna wykopu. Jeżeli pod poziomem posadowienia zbiornika zostanie stwierdzona substancja, która z niego Wyciekła, należy ją wybrać łącznie z przesączonym gruntem. Pozostałą przestrzeń po rozbiórce zbiornika wypełnić gruntem i zagęścić.

10. Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych ogrodzenia drewnianego

Ogrodzenie drewniane znajdujące się na działce nr ewid. 455 zostanie rozebrane całkowicie. Jego rozbiórka będzie następować z terenu działki.

Niezbędny zakres i kolejność robót:

- demontaż sztachet i rygli,
- demontaż słupków drewnianych,
- demontaż elementów posadowienia,
- prace niwelacyjne i uporządkowanie terenu.

Prace rozbiórkowe należy rozpocząć od odbicia sztachet i demontażu rygli. Następnie należy wykopać słupki drewniane wraz z elementami ich posadowienia. Powstałe zagłębienia należy zasypać.

11. Zagospodarowanie materiałów z rozbiórki

Usuwane odpady zawierające azbest powinny być składowane na składowiskach odpadów niebezpiecznych lub na wydzielonych częściach składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Sprzęt i materiały do robót rozbiórkowych można przewozić odpowiednimi środkami transportu w zależności od wielkości i ciężaru elementów. Do transportu wyrobów i odpadów zawierających azbest stosuje się odpowiednio przepisy o przewozie towarów niebezpiecznych.

Wyroby i odpady zawierające azbest powinny zostać oznakowane.

W czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały inne niż materiały zawierające azbest należy segregować i oddzielać te, które mogą być wykorzystane jako surowce wtórne. Gruz będzie wywożony na bieżąco lub składowany w wyznaczonych miejscach do tymczasowego składowania przed dalszym transportem na składowisko gruzu. Elementy stalowe będą złomowane, inne elementy wywożone na wysypisko. Wywóz samochodami ciężarowymi samowyladowczymi, zabezpieczonymi plandekami przed pyleniem w czasie jazdy.

Materiały rozbiórkowe, nie nadające się do ponownego wykorzystania, Wykonawca odwiezie na właściwe składowisko odpadów i dostarczy Inwestorowi potwierdzenie zdania odpadów.

Wywóz ścieków należy zlecić uprawnionej firmie dysponującą odpowiednimi pojazdami do odbioru nieczystości, która wywiezie nieczystości tak, by nie doszło do zagrożenia życia i zanieczyszczenia środowiska na stację zlewną uprawnioną do ich odbioru.

12. Prace towarzyszące

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie dodatkowo do sporządzenia dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do zgłoszenia zmian w ewidencji gruntów i budynków w starostwie powiatowym, powstałych po rozbiórce budynku.

OPIS SPOSOBU ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA

1. Wskazania elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia

W czasie realizacji rozbiórek, załadunku materiałów rozbiórkowych oraz ich transportu szczególną uwagę należy zwrócić na sąsiedztwo drogi oraz pobliskie obiekty budowlane.

2. Wskazania dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót rozbiórkowych

Przy wykonywaniu robót trzeba zwrócić szczególną uwagę na zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Zagrożenia te będą powstawały przy realizowaniu prac rozbiórkowych i demontażowych. W czasie realizacji robót rozbiórkowych szczególną uwagę należy zwrócić na roboty rozbiórkowe na wysokości – pokrycia dachowego i konstrukcji dachu. Należy prowadzić je w sposób zapobiegający zagrożeniu życia i zdrowia osób postronnych i pracowników, spowodowanego upadkiem z wysokości demontowanych elementów. Rozbiórki elementów konstrukcyjnych dachu nie wolno prowadzić jednocześnie w kilku miejscach. Roboty powinny być prowadzone tak, aby nie została naruszona stateczność rozbieranego obiektu oraz tak, aby usuwanie jednego elementu konstrukcyjnego nie wywołało utraty stateczności i przewrócenia się innego fragmentu konstrukcji. Zdemontowane elementy podnosić po całkowitym odspojeniu od konstrukcji. Podczas demontowania ścian fundamentowych roboty powinny być prowadzone w wykopach zabezpieczonych odpowiednim deskowaniem. Roboty rozbiórkowe będą prowadzone ręcznie i mechanicznie zgodnie z zasadami prowadzenia robót rozbiórkowych. W trakcie robót dokonywać bieżącej oceny stanu poszczególnych elementów i w miarę potrzeb wykonać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.

Rozbiórka pokrycia dachu stanowi zagrożenie ze względu na materiał, z którego zostało wykonane. Prace polegające na rozbiórce eternitu – wyrobu zawierającego azbest – należy powierzyć tylko firmie, która posiada ku temu odpowiednie uprawnienia.

Warunki, konieczne do spełnienia, podjęcia prac polegających na bezpiecznym użytkowaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest, który jest podstawowym składnikiem wyrobów eternitowych, są określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71, poz. 649) wraz z późniejszymi zmianami.

3. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom

- Teren rozbiórki powinien być wydzielony i wyraźnie oznaczone. Wydzielenie powinno być wykonane tak, aby nie stwarzało zagrożenia dla ludzi.

- W widocznym miejscu należy ustawić tablice ostrzegawcze o zakazie wchodzenia w strefę niebezpieczną.
- Prace rozbiórkowe winny być prowadzone przez wyspecjalizowaną firmę budowlaną, zatrudniającą pracowników przeszkolonych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Na terenie działki należy wyznaczyć odpowiednie miejsce składowania materiałów rozbiórkowych z uwagi na bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą sprawną ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń. Składowanie materiałów z rozbiórki i gruzu powinno odbywać się tylko w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający przed przewróceniem, zsunięciem lub rozsunięciem się stosów materiałów.
- Drogi dojazdowe prowadzące do terenu prac rozbiórkowych powinny posiadać odpowiednią nawierzchnię i być odpowiednio oznakowane. Ciągi piesze i drogi na placu rozbiórki powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym. Zabrania się składowania materiałów lub sprzętu czy innych przedmiotów na drogach i ciągach pieszych na terenie rozbiórki.
- Do prowadzenia robót rozbiórkowych należy stosować wyłącznie materiały i urządzenia posiadające wymagane prawem atesty lub aprobaty techniczne, dopuszczające do stosowania w budownictwie.
- W trakcie prowadzenia robót rozbiórkowych należy zapewnić ciągły nadzór osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.
- W czasie prac należy przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu robót rozbiórkowych oraz obowiązujących przepisów BHP.
- Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy odłączyć instalację elektryczną, wodociągową i inne.
- Na placu rozbiórki powinien być urządzony punkt pierwszej pomocy, obsługiwany przez zatrudnionych i przeszkolonych w tym zakresie pracowników.
- Wszyscy pracownicy pracujący na wysokości powinni być zaopatrzeni w pasy ochronne na linach umocowanych do trwałych elementów konstrukcji w danym momencie nie demontowanych.
- Przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych konieczne jest przeprowadzenie instruktażu pracowników celem określenia zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia.
- Zabrania się podczas prac rozbiórkowych przebywania na i pod demontowanymi elementami.
- Zabrania się gromadzenia zdemontowanych elementów na konstrukcyjnych częściach obiektu.
- Znajdujące się w pobliżu rozbieranych obiektów urządzenia i budowle należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami.
- Nie należy prowadzić robót rozbiórkowych na zewnątrz w złych warunkach atmosferycznych: w czasie deszczu, opadów śniegu oraz silnych wiatrów.