PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA
MICHAŁÓW 4

działka nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów
Leoncin, Powiat Nowodworski
ID: 141403_2.0008.88/37

Warszawa; 20 lipca 2026 r.

OBIEKTY BUD. KAT. XVI.

Inwestor:
Gmina Leoncin,
Ul .Partyzantów 3
00-155 Leoncin

Projektant:
Grupa KG Sp. z o.o.
ul. Św. Wacława 23/10
26-610 Radom
tel. 793161604

Zespół projektowy:
Architektura:
mgr inż. arch. Łukasz Górzyński nr upr. MA/040/05
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Zenon Malewski nr upr. BŁ-PdOKK/81/2006
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Oświadczenia projektantów
(Uprawnienia projektantów znajduje się w projekcie architektoniczno – budowlanym.)

SPIS TREŚCI:

CZEŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWNIA TERENU 2
1. Przedmiot opracowania – rodzaj i kategoria obiektu budowlanego 2
2. Materiały wyjściowe do projektowania 2
3. Istniejący stan zagospodarowania terenu 2
3.1. Położenie i zagospodarowanie terenu 2
3.2. Warunki gruntowo-wodne. 2
4. Projektowane zagospodarowanie terenu 2
4.1. Rozwiązania przestrzenne. 2
4.2. Układ komunikacyjny i warunki dostępu do drogi publicznej. 3
4.2.1. Bilans miejsc parkingowych dla samochodów 3
4.3. Uzbrojenie instalacyjne. 3
4.3.1. Analiza możliwości przyjęcia wód opadowych przez górne warstwy gruntu rodzimego. 3
4.4. Ukształtowanie terenu i układ zieleni 3
5. Informacje i dane. 4
5.1. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej. 4
5.2. Informacje dotyczące wpływu eksploatacji górniczej. 4
5.3. Informacje dotyczące wpływu na środowisko. 4
5.4. Inne dane charakterystyczne. 4
5.5. Sposób zagospodarowania mas ziemnych związanych z inwestycją 4
5.6. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej. 4
5.7. Informacje dotyczące obszaru oddziaływania. 4
6. Zestawienie powierzchni i współczynników zabudowy 5

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

PZT	Projekt zagospodarowania terenu	1:500

CZEŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWNIA TERENU

1. Przedmiot opracowania – rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania przyziemia budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia, Michałów 4 ,działka nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów Leoncin, Powiat Nowodworski ,ID: 141403_2.0008.88/37

Jest to obiekt budowlany kategorii XVI.

2. Materiały wyjściowe do projektowania

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Michałów gmina Leoncin z dnia 10 kwietnia 2025 roku. [1];
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (z późniejszymi zmianami) [2];
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500 w postaci wektorowej , wykonana przez Geocom Usługi Geodezyjno- Projektowe ;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia
- Uzgodnienia z Gminą Leoncin

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

3.1. Położenie i zagospodarowanie terenu

Teren inwestycji stanowi działka budowlana nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów, Michałów 4.. Przedmiotowa działka jest zabudowana. Wokół terenu inwestycji znajdują się działki z zabudową usługową od strony północnej – piekarnia , od strony wschodniej drukarnia, od południowej stacja benzynowa , od strony wschodniej działki leśne oddzielone drogą gminną .
W związku z planowaną nadbudową nie planuje się żadnych wycinek . Z planowaną przebudową nie koliduje żadna istniejąca infrastruktura techniczna.

3.2. Warunki gruntowo-wodne.

Warunki geotechniczne do celów projektowych określono na podstawie archiwalnej dokumentacji badań podłoża gruntowego i opinii geotechnicznej .

Są to piaski średnioziarniste ,średnio-zagęszczone o Ip=0,5 z cienka wklinowującą się warstwą piasku gliniastego w stanie półzwartym o I L= 0,00 .Woda gruntowa poniżej poziomu terenu tj, na rzędnej 70,5 m n.p.m
Dodatkowo należy uznać ,że budynek osiadł ostatecznie i w związku z planowaną nadbudową w konstrukcji lekkiej nie przewiduje się dodatkowego znaczącego obciążenia na fundamenty w obrębie planowanej inwestycji.

Warunki geotechniczne panujące na terenie planowanej inwestycji są proste. Budowlę zaliczono do I kategorii geotechnicznej. Zwierciadło wody gruntowej występuje poniżej planowanego poziomu posadowienia budynku.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

4.1. Rozwiązania przestrzenne.

Projektowana przebudowa dotyczy piwnicy budynku biurowego znajdującego się na działce 88/37. Planuje się zmianę w obrębie wejścia do przyziemia ,poprzez wykonanie pochylni dostosowanej dla osób z ograniczeniami ruchowymi, wykonanie osłon okiennych żelbetowych do wszystkich okien zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia, oraz wykonanie wyjścia zapasowego poza strefą potencjalnego zagruzowania. Dodatkowo przewiduje się w trakcie realizacji wykonanie pełnych izolacji przeciwwodnych i termicznych dla całej piwnicy oraz remont dachu ze względu na jego nieszczelność i średni stan techniczny .

Sam budynek częściowo wykracza poza planowaną nieprzekraczalną linię zabudowy.

Zapisy MPZP § 5. *1.* ***Pkt. 3 ppkt a)*** *dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:*

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,

Zapisy MPZP dopuszczają takie rozwiązanie

4.2. Układ komunikacyjny i warunki dostępu do drogi publicznej.

Działka budowlana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej IKDZ projektowana przebudowa w żaden sposób nie ingeruje w istniejące rozwiązania komunikacyjne .

4.2.1. Bilans miejsc parkingowych dla samochodów.

Biorąc pod uwagę nową funkcję piwnicy budynku jako Miejsce Doraźnego Schronienia , nie przewiduje się zwiększenia ilości miejsc parkingowych względem istniejących .

4.3. Uzbrojenie instalacyjne.

Planowana przebudowa będzie zasilana z istniejących na terenie sieci energetycznej , sanitarnej i kanalizacyjnej .

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

Wody opadowe z nowoprojektowanego dachu odpowiada ilościowo wodzie opadowej spływającej na istniejący taras i przez połączenie z istniejącym systemem rur spustowych deszczowych będzie odprowadzana bezpośrednio do gruntu na terenie własnej działki.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także niewielką ingerencję w projektowane i istniejące ukształtowanie terenu nie występuje zagrożenie zalewania wodami opadowymi działek sąsiednich.

4.3.1. Analiza możliwości przyjęcia wód opadowych przez górne warstwy gruntu rodzimego.

Biorąc pod uwagę taką samą ilość wody opadowej dla istniejącego dachu, można stwierdzić utrzymanie tej samej ilości wody opadowej .Nie występuje ryzyko zalewania wodami opadowymi działek sąsiednich.

4.4. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Obecnie teren inwestycji niemal płaski, przewiduje się niewielką ingerencję w teren przy projektowanej przebudowie. Projektuje się osłony żelbetowe na okna oraz pochylnie dla osób z ograniczeniami ruchowymi. Dodatkowo podnośni się rzędną terenu przy samym budynku o ok. 50 cm , celem uzyskania zagłębienia kondygnacji do poziomu 150 cm względem poziomu terenu- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.

Z projektowaną przebudową nie kolidują żadne drzewa stojące na działce. Budowa i funkcjonowanie budynku nie wpływa na wody powierzchniowe i podziemne.

5. Informacje i dane.

5.1. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej.

Teren działek inwestycyjnej nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i nie jest położony na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

5.2. Informacje dotyczące wpływu eksploatacji górniczej.

Działki budowlane objęta niniejszym opracowaniem nie znajduje się na terenie górniczym i nie występują na niej wpływy eksploatacji górniczej.

5.3. Informacje dotyczące wpływu na środowisko.

Projektowana przebudowa nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt. 56 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 2023r. (Dz. U. 2023 poz. 1724). Prace związane z przebudową nie stwarzają zagrożeń dla środowiska oraz dla higieny i zdrowia użytkowników obiektu budowlanego.

5.4. Inne dane charakterystyczne.

Teren inwestycji jest prawie płaski, planuje się zmiany wysokości terenu wokół budynku z rzędnej 72,2 do rzędnej 72,7 .Nie ma ryzyka zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi i roztopowymi.

5.5. Sposób zagospodarowania mas ziemnych związanych z inwestycją.

Planowana przebudowa nie wytwarza potrzeby zagospodarowania mas ziemnych .

5.6. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

Budynek zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL III , Jest to budynek niski ok. 7.85 m. Klasa odporności pożarowej „C" , gdzie główna konstrukcja nośna to R 60, konstrukcja dachu R15,strop REI 60,ściany zewnętrze EI30, ściany wewnętrzne EI 15, przekrycie dachu EI 15.

Za racji projektowanej przebudowy , wydziela się niezależną strefę pożarową w piwnicy budynku. Całość zostaje oddzielona od istniejącej klatki schodowej prowadzącej na 1 i 2 piętro poprzez dodatnie drzwi pożarowych o odporności EI 60 .

5.7. Informacje dotyczące obszaru oddziaływania.

Obszar oddziaływania obiektu ze względu na przepisy:

- o przesłanianiu i nasłonecznieniu pomieszczeń na pobyt ludzi w budynkach istniejących sąsiednich (§ 13 oraz § 57 i 60 rozporządzenia [2]);
- odległości projektowanego budynku i jego części od granic sąsiednich działek budowlanych i budynków na nich usytuowanych (§ 12, 271 i 272 rozporządzenia [2]) i nie ogranicza zabudowy na tych działkach;
- odległości miejsc gromadzenia odpadów stałych na terenie od granic działek sąsiednich (§ 23 ust. 3 rozporządzenia [2]) i umożliwienie nieograniczonej tym czynnikiem zabudowy na działkach sąsiednich;

mieści się w całości na działce budowlanej na której został zaprojektowany.

Obszar oddziaływania ze względu na usytuowanie projektowanej nadbudowy całkowicie zamyka się w obrębie własnej działki .

6. Zestawienie powierzchni i współczynników zabudowy.

Bilans pow.		
Pow. działki nr nr ew. 88/37, 87/37, 86/32, 88/34	9116,00	m2

Pow. działki nr nr ew. 88/37	5600	m2
Pow. działki nr nr ew. 87/23	2875	m2
Pow. działki nr nr ew. 86/32	400	m2
Pow. działki nr nr ew. 88/34	241	m2

Pow. zabudowy razem	626,84	m2
	6,88%	

Pow. bud. Biurowego	152,73	m2
Pow. Czerpni	0,63	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr1	20,62	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr2	41,4	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr3	411,46	m2

Pow. utwardzona		

Pow. utwardzona projekt.	65,83	m2
Pow. utwardzona istniejąca.	1424,22	m2

Pow. biologicznie czynna	6999,11	m2
	76,78%	

Powierzchnie wyznaczane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku (z późniejszymi zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Wnioski:

Projektowane wskaźniki przebudowy nie przekraczają wartości granicznych ustanowionych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu 1 U

Opis parametru	***Wielkość parametru projekt.***	***Dopuszczalna wartość w MPZP [1]***
długość (elewacja boczna)	Budynek istniejący- nie dotyczy	*nie określa się*
szerokość (elewacja frontowa)	Budynek istniejący- nie dotyczy	*nie określa się*
średnica	nie określa się	*nie określa się*
typ dachu	Dach płaski jednospadowy	*Dopuszcza się dachy płaskie*
wysokość budynku (do najwyższej kalenicy)	7.85 m	*2 kondygnacje naziemne do 11 m*

kubatura brutto	1313,7 m^3	*nie określa się*
ilość kondygnacji podziemnych	0	*nie określa się*
ilość kondygnacji nadziemnych	2 kondygnacje	*2 kondygnacje*

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I SPRAWDZAJĄCEGO

OŚWIADCZENIE: zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. u. z 2023 r. poz. 682, 553, 967 z późn. zm.) oświadczamy, że projekt :

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA ,MICHAŁÓW 4

jest sporządzony zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Projektant :

mgr inż. arch. Łukasz Górzyński nr upr. MA/040/05
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Zenon Malewski nr upr. BŁ-PdOKK/81/2006
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Bilans pow.		
Pow. działki nr nr ew. 88/37, 87/37, 86/32, 88/34	9116,00	m2
Pow. działki nr nr ew. 88/37	5600	m2
Pow. działki nr nr ew. 87/23	2875	m2
Pow. działki nr nr ew. 86/32	400	m2
Pow. działki nr nr ew. 88/34	241	m2
Pow. zabudowy razem	626,84	m2
	6,88%	
Pow. bud. Biurowego	152,73	m2
Pow. Czerpni	0,63	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr1	20,62	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr2	41,4	m2
Pow. bud. Tech-gosp. Nr3	411,46	m2
Pow. utwardzona		
Pow. utwardzona projekt.	65,83	m2
Pow. utwardzona istniejąca.	1424,22	m2
Pow. biologicznie czynna	6999,11	m2
	76,78%	

orientacja

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej		PODGIK.6641.1683.2026
Identyfikator zaewidencjonowanej pracy geodezyjnej		P.1414.2026.1538
Miejscowość		Michałów
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	141403_2
	nazwa	gm. Leoncin
Obręb ewidencyjny	identyfikator	0008
	nazwa	Michałów
Działki ewidencyjne		86/32, 87/23, 88/34, 88/37
Sekcja		mapa numeryczna
Skala mapy		1:500
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	2000/7
	wysokości	H PL_EVRF2007_NH
Obszar aktualizacji		
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		W wyniku badania ksiąg wieczystych nie stwierdzono obciążeń nieruchomości służebnościami gruntowymi.
Dokładność położenia punktów granicznych w obszarze opracowania		0.00 – 0.10 m
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji		
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji		Protokół z dnia 17.06.2026 r. nr PODGIK.6641.1683.2026_1
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie		Starosta Nowodworski
Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		
Wykonawca prac geodezyjnych		GEOCOM USŁUGI GEODEZYJNO - PROJEKTOWE ul. Zakroczymska 46 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki tel. 22-775-99-22, NIP: 531-100-81-76
Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac		GEODETA UPRAWNIONY Waldemar Leśko Nr upr. 6177

za zgodność z oryginałem
mapy do celów projektowych
20-07-2026

Legenda:

- ABCDEFG — granice dz. nr ew.88/37, 87/37, 86/32, 88/34 granice opracowania
- b2 — przedmiotowy budynek do przebudowy
- istniejące budynki gospodarczo-techniczne
- projektowane powierzchnie utwardzone
- istniejące utwardzenie bet.
- powierzchnie zielone
- wejście do budynku
- S — śmietnik
- istniejąca instalacja kanalizacji sanitarnej
- istniejące przyłącze wodociągowe
- eNA — istniejąca instalacja elektroenerg.
- NN — projektowana instalacja elektroenerg. do agregatu prądotwórczego

TEMAT	Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia
ADRES OBIEKTU	dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34 obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4, 05-155 Leoncin gmina Leoncin, powiat nowodworski
FAZA	Projekt arch-bud
AUTOR	arch. Łukasz Górzyński Nr uprawnień MA/040/05 specjalność architektoniczna — podpis
SPRAWDZAJĄCY	arch. Zenon Malewski Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006 specjalność architektoniczna
TYTUŁ	Projekt Zagospodarowania Terenu

SKALA	DATA	NR RYS.
1:500	2026-07-20	A0

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
PRZEBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA
MICHAŁÓW 4

działka nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów
Leoncin, Powiat Nowodworski
ID: 141403_2.0008.88/37

Warszawa; 20 lipca 2026 r.

OBIEKTY BUD. KAT. XVI.

Inwestor:
Gmina Leoncin,
Ul .Partyzantów 3
00-155 Leoncin

Projektant:
Grupa KG Sp. z o.o.
ul. Św. Wacława 23/10
26-610 Radom
tel. 793161604

Zespół projektowy:
Architektura:
mgr inż. arch. Łukasz Górzyński nr upr. MA/040/05
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Zenon Malewski nr upr. BŁ-PdOKK/81/2006
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

DOKUMENTY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

Oświadczenia projektantów.

SPIS TREŚCI:

CZEŚĆ OPISOWA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO 3

1. Przedmiot opracowania – rodzaj i kategoria obiektu budowlanego 3
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego 3
3. Układ przestrzenny oraz forma obiektu budowlanego i kolorystyce elewacji 4
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego 4
   - 4.1. Parametry podstawowe budynku 4
   - 4.2. Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych 5
5. Konstrukcja przebudowy 5
   - 5.1. Warunki gruntowo – wodne 6
   - 5.2. Uwagi ogólne 6
6. Analiza w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych mających na celu spełnienie wymagań akustycznych 6

   Z racji zmiany sposobu użytkowania na miejsce doraźnego schronienia analiza w zakresie wymagań akustycznych nie jest wymagana. 6
7. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie 6
   - 7.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków 6
   - 7.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych , w tym zapachów , pyłowych i płynnych z podaniem ich rodzaju , ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się : 7
   - 7.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych opadów : 7
   - 7.4. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne 7
8. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia instalacji sanitarnych: 7
9. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w ciepło i energię : 8
10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia instalacji elektrycznych 9
    - 10.1. Zasilanie projektowanych instalacji 9
    - 10.2. Projektowane instalacje elektryczne budynku 9
11. Klasyfikacja pożarowa i warunki ochrony pożarowej budynku 10
    - 11.1. Podstawowe dane dotyczące obiektu: powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:. 10
    - 11.2. Odległość od obiektów sąsiednich: 10
    - 11.3. Przewidywalna gęstość obciążenia ogniowego. 10

11.4. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach 10
11.5. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń. 10
11.6. Podział obiektu na strefy pożarowe. 10
11.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych. 10
11.8. Warunki ewakuacji. 11
11.9. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. 11
11.10. Dojazd do obiektu dla jednostek straży pożarnej. 11

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys nr INW-1 Rzut piwnic- stan istniejący 1:100
Rys nr INW-2 Przekroje- stan istniejący 1:100
Rys nr INW-3 Elewacje - stan istniejący 1:100

Rys nr A-0 Projekt Zagospodarowania Terenu 1:500
Rys nr A-1 Rzut piwnic 1:100
Rys nr A-2 Rzut dachu 1:100
Rys nr A-3 Przekroje 1:100
Rys nr A-4 Elewacje 1:100
Rys nr A-5 Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej 1 :100

ZAŁĄCZNIKI DO PAB

1. Informacja BIOZ
2. Oświadczenie zarządcy budynku o mediach potrzebnych do przebudowy
3. Ekspertyza techniczna budynku biurowego na potrzeby przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia w miejscowości Michałów 4
4. Opinia ppoż. przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia w miejscowości Michałów 4
5. Opinia Sanepid przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia w miejscowości Michałów 4

CZEŚĆ OPISOWA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO

1. Przedmiot opracowania – rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia, Michałów 4 ,działka nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów Leoncin, Powiat Nowodworski ,ID: 141403_2.0008.88/37

Jest to obiekt budowlany kategorii XVI.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Projektowana przebudowa dotyczy piwnicy budynku biurowego znajdującego się na działce 88/37. Planuje się zmianę w obrębie wejścia do piwnicy ,poprzez wykonanie pochylni dostosowanej dla osób z ograniczeniami ruchowymi, wykonanie osłon okiennych żelbetowych do wszystkich okien zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia, oraz wykonanie wyjścia zapasowego poza strefą potencjalnego zagruzowania. Dodatkowo przewiduje się w trakcie realizacji wykonanie pełnych izolacji przeciwwodnych i termicznych dla całej piwnicy oraz remont dachu budynku ze względu na jego nieszczelność i średni stan techniczny .Budynek starej nieczynnej hydroforni stojącej na terenie zostaje adaptowany na potrzeby agregatu prądotwórczego , konieczne jest odświeżenie budynku, wymiana warstw dachowych oraz wymiana drzwi .

Inwestycja zgodna jest z wymaganiami zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.

3. Układ przestrzenny oraz forma obiektu budowlanego i kolorystyce elewacji

Projektowana przebudowa zamyka się w obrysie budynku, dodatkowo projektuje się zmianę w obrębie wejścia do piwnicy ,poprzez wykonanie pochylni dostosowanej dla osób z ograniczeniami ruchowymi, wykonanie osłon okiennych żelbetowych do wszystkich okien . W terenie odległości zgodnej za strefą potencjalnego zagruzowania projektuje się wyjście zapasowe oraz terenową czerpnio- wyrzutnię do obsługi centrali wentylacyjnej na potrzeby MDS.
Przewiduje się odkopanie ścian piwnicy, osuszenie ich , zabezpieczenie izolacją przeciwwodną i termiczną oraz ponowne obsypanie. A w części naziemnej wykonanie tynków na siatce wraz z cokołem wokół budynku. Dodatkowo przewiduje się remont uszkodzonego nieszczelnego dachu wraz z wykonaniem wszystkich warstw oraz rynien i rur spustowych .

Na elewacji wschodniej budynku zostanie umieszczona tablica z oznaczeniem Miejsce Doraźnego Schronienia oraz znak graficzny zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.



4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

4.1. Parametry podstawowe budynku

Opis parametru	*Wielkość parametru projekt.*	*Dopuszczalna wartość w MPZP [1]*
długość (elewacja boczna)	17,15 m	*nie określa się*
szerokość (elewacja frontowa)	11,0 m	*max. 16,0m*
średnica	nie określa się	*nie określa się*
typ dachu	dach dwuspadowy, połacie główne - kąt 45º połacie boczne - kąt 25º	*dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25 º do 45º*
wysokość budynku (do najwyższej kalenicy)	10,79 m	*do 10,5 m*
kubatura brutto	Nie określa się	*nie określa się*
ilość kondygnacji podziemnych	0	*nie określa się*

4.2. Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych

Piwnica :

nr	*nazwa pomieszczenia*	*pow. użytkowa*
-1.01	Pomieszczenie wspólnego miejsca doraźnego schronienia	82,43 m^2
-1.02	korytarz	6,36 m^2
-1.03	Pomieszczenie do przygotowywania posiłków	11,93 m^2
-1.04	WC	5,13 m^2
powierzchnia użytkowa – piwnica :		**105,85 m^2**

Powierzchnie budynku określono zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt. 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z dnia 11 września 2020r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1679)

5. Konstrukcja przebudowy

Istniejący układ konstrukcyjny budynku należy zachować bez ingerencji osłabiających elementy nośne. Ewentualne przebicia, bruzdy, poszerzenia otworów lub montaż ciężkich urządzeń mogą być realizowane wyłącznie na podstawie rozwiązań przyjętych w projekcie technicznym i po potwierdzeniu ich wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.
Ściany zewnętrzne przyziemia wykonane są jako murowane z cegły wypalanej, o grubości około 50 cm. W projekcie technicznym konstrukcji należy zweryfikować ich nośność oraz odporność na możliwe oddziaływania boczne, w tym parcie od zagruzowania. W przypadku stwierdzenia takiej potrzeby należy przewidzieć wzmocnienie ścian, w szczególności przez wykonanie zewnętrznych elementów żelbetowych do poziomu stropu nad pomieszczeniami MDS.
Strop nad przyziemiem, stanowiący przekrycie projektowanych pomieszczeń Miejsca Doraźnego Schronienia, należy poddać szczegółowej weryfikacji konstrukcyjnej w projekcie technicznym. Sprawdzenie powinno obejmować nośność, stateczność i sztywność stropu w stanie istniejącym oraz po wykonaniu projektowanych robót dostosowawczych, z uwzględnieniem obowiązujących obciążeń użytkowych właściwych dla projektowanej funkcji, ciężaru warstw wykończeniowych, elementów instalacyjnych, wyposażenia oraz innych obciążeń stałych i zmiennych przewidzianych w rozwiązaniach projektowych. W analizie należy również uwzględnić obciążenia dodatkowe wynikające z wymagań dla miejsc doraźnego schronienia, w tym obciążenia od możliwego zagruzowania zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi organizowania i wymagań dla MDS. Obciążenie to należy przyjmować jako oddziaływanie wyjątkowe lub szczególne w zakresie określonym przez projektanta konstrukcji, z uwzględnieniem geometrii budynku, układu ścian i stropów, rodzaju konstrukcji oraz możliwego sposobu przenoszenia sił na elementy nośne. W przypadku stwierdzenia niewystarczającej nośności lub nadmiernych ugięć stropu należy zaprojektować jego wzmocnienie w części konstrukcyjnej projektu technicznego, np. przez zastosowanie dodatkowych belek, podciągów, słupów, żeber wzmacniających, nadbetonu konstrukcyjnego, stalowych elementów wzmacniających albo innych rozwiązań dobranych do istniejącego układu konstrukcyjnego. Zakres wzmocnienia należy określić na podstawie obliczeń statyczno-wytrzymałościowych oraz wyników rozpoznania materiałowego i technicznego stropu.
Pozwala to na optymalne odciążenie konstrukcji i rezygnację z dodatkowych wzmocnień strukturalnych niższych kondygnacji.

Podstawa opracowania

- wykaz stosownych norm i wytycznych do projektowania:

PN-82/B-02000 Obciążenia budowli. Zasady ustalania wartości.
PN-82/B-02001 Obciążenia budowli. Obciążenia stałe.
PN-82/B-02003 Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne. Podstawowe obciążenia technologiczne i materiałowe.
PN-80/B-2010 i PN-80/B-0210/Az1 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia śniegiem.
PN-77/B-02011 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia wiatrem.
PN-81/B-03020 Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.
PN-B-03264:2002 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. Obliczenia statyczne i projektowanie.
PN-B-03002:1999 Konstrukcje murowe niezbrojone. Projektowanie i obliczanie.
PN-B-03150:2000 Konstrukcje drewniane. Obliczenia statyczne i projektowanie.

5.1. Warunki gruntowo – wodne

Warunki geotechniczne do celów projektowych określono na podstawie archiwalnej dokumentacji badań podłoża gruntowego i opinii geotechnicznej do projektu archiwalnego z 1997 roku.

Są to piaski średnioziarniste ,średnio-zagęszczone o Ip=0,5 z cienka wklinowującą się warstwą piasku gliniastego w stanie półzwartym o I L= 0,00 .Woda gruntowa poniżej poziomu terenu tj, na rzędnej 71,0 m n.p.m Dodatkowo należy uznać ,że budynek osiadł ostatecznie i w związku z planowaną nadbudową w konstrukcji lekkiej nie przewiduje się dodatkowego znaczącego obciążenia na fundamenty w obrębie planowanej inwestycji.

Warunki geotechniczne panujące na terenie planowanej inwestycji są proste. Budowlę zaliczono do I kategorii geotechnicznej.
Projektowany budynek należy do I kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych.

5.2. Uwagi ogólne

Wszystkie prace należy wykonywać pod bezpośrednim nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, z zachowaniem wymagań warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych.

6. Analiza w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych mających na celu spełnienie wymagań akustycznych.

Z racji zmiany sposobu użytkowania na miejsce doraźnego schronienia analiza w zakresie wymagań akustycznych nie jest wymagana.

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

7.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków

Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych dla budynku:

- woda Q_W=600 dm^3/d (woda na cele bytowe) - zasilanie z sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze dojazdowej;
- ścieki $Q_Ś$=600 dm3/d^3 (ścieki sanitarne) - odprowadzenie ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej;
- wody opadowe :Q_D =q x φ x F = 2,8 l/s

gdzie
q –natężenie deszczu miarodajnego
φ – współczynnik spływu

F – powierzchnia zlewni

zlewnia	F	φ	q	Q
-	m^2	-	l/s ha	l/s
dach	153	1	180	2,8
			Razem	**2,8**

7.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych , w tym zapachów , pyłowych i płynnych z podaniem ich rodzaju , ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się :

Wskaźniki ekologiczne, kg/rok					
SO_2	NO_2	CO	CO_2	Pył	Sadza
17,084	8,077	0,199	6422,14	0,2699	-

Emisja zanieczyszczeń (zasięg rozprzestrzeniania) ograniczona do terenu działki.

Projektowana przebudowa nie emituje zanieczyszczeń zapachowych, pyłowych i płynnych uznanych za uciążliwe dla otoczenia i środowiska.

7.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych opadów :

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów związana jest z prowadzeniem typowych gospodarstw domowych, wytwarzających standardowy rodzaj i ilości odpadów, które będą wstępnie segregowane, gromadzone w wyznaczonych do tego celu miejscach (śmietnikach), a następnie zabierane przez wyspecjalizowane do tego celu jednostki.

a) właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się - nie dotyczy,

7.4. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Systemy korzeniowe istniejących drzew na działkach sąsiednich są poza obszarem planowanych robót. Budowa i funkcjonowanie budynku nie wpływa na wody powierzchniowe i podziemne.

Rozwiązania przejęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują negatywnego wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane w sąsiedztwie.

8. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia instalacji sanitarnych:

Projektowany budynek będzie wyposażony w następujące instalacje:

- instalacja wodociągowa:
  instalacja zasilana z sieci wodociągowej w drodze dojazdowe., ciepła woda przygotowywana w podgrzewaczu elektrycznym, instalacja z tworzywa w systemie trójnikowym;
- instalacja kanalizacji sanitarnej:
  ścieki odprowadzane do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, instalacja z rur PP i PCV,

odpowietrzenie pionów kanalizacyjnych wyprowadzone ponad dach budynku;
- instalacja ogrzewania:
  elektryczne promienniki podczerwieni montowane na suficie w poszczególnych pomieszczeniach;
- wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła;
- instalacje elektryczne i niskoprądowe:
  wg projektów branżowych

9. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w ciepło i energię :

a) roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej (**charakterystyka energetyczna**):

Q_U = 1359,6 kWh/rok

EP = 137,5 kWh/m^2 rok (budynek istniejący)

Właściwości izolacyjne przegród - współczynniki U:

- ściana zewnętrzna 0,261 W/m2 K
- ściana zewnętrzna przy gruncie 0,212 W/m2 K
- podłoga na gruncie 0,198 W/m2 K
- okno 0,900 W/m2 K
- drzwi zewnętrzne 1,300 W/m2 K

b) dostępne nośniki energii: gaz ziemny, gaz LPG, energia elektryczna, energia słoneczna, energia wiatrowa

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

- system konwencjonalny:
  promienniki podczerwieni – rozwiązanie ekonomicznie uzasadnione;
- system alternatywny:
  kocioł gazowy kondensacyjny - rozwiązanie ekonomicznie uzasadnione;

d) obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię - **analiza ekonomiczno-ekologiczna**;

e) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię - **analiza ekonomiczno-ekologiczna**;

- system konwencjonalny (promienniki podczerwieni):
  koszty inwestycyjne: 21030,00 zł
  roczne koszty eksploatacyjne: 3118,13 zł/rok
- system alternatywny (kocioł gazowy kondensacyjny):
  koszty inwestycyjne: 19220,00 zł
  roczne koszty eksploatacyjne: 2684,52 zł/rok

f) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię:

Najniższym kosztem całkowitym charakteryzuje się wariant alternatywny tj. kocioł gazowy kondensacyjny.

- źródłem ciepła dla budynku będą elektryczne promienniki podczerwieni sterowane termostatami w poszczególnych pomieszczeniach;

10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia instalacji elektrycznych

10.1. Zasilanie projektowanych instalacji

Zasilanie podstawowe obiektu realizowane będzie z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego o mocy przyłączeniowej 30kW. Jako źródło rezerwowe przewiduje się agregat prądotwórczy o mocy 30kW (36kVA), zapewniający zasilanie obiektu w przypadku zaniku lub niedopuszczalnych parametrów zasilania podstawowego. Przełączanie pomiędzy źródłem podstawowym a rezerwowym odbywać się będzie automatycznie za pomocą układu Samoczynnego Załączania Rezerwy (SZR), gwarantującego bezpieczną i niezawodną zmianę źródła zasilania. Za układem SZR zlokalizowany będzie przeciwpożarowy wyłącznik prądu (PWP), umożliwiający odłączenie zasilania obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej. Na potrzeby zasilania MDS projektuje się nową wewnętrzną linię zasilającą przeznaczoną do zasilania projektowanej rozdzielnicy elektrycznej. Zasilanie projektowanych obwodów odbiorczych z projektowanej tablicy elektrycznej. Tablica elektryczna zgodne z PN-EN 61439.

10.2. Projektowane instalacje elektryczne budynku

Projektuje się oświetlenie podstawowe. Natężenie oświetlenia podstawowego projektuje się dla obiektu wg aktualnej normy PN-EN 12464-1, jednak nie mniej niż 50lx. Do oświetlenia pomieszczeń przyjęto oprawy wyposażone w energooszczędne LED-owe źródła światła. Instalację projektuje się do wykonania przewodami o klasie reakcji na ogień min. B2ca.
Projektuje się oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne kierunkowe. Natężenie oświetlenia awaryjnego wg normy PN-EN 1838:2013. Czas działania oświetlenia ewakuacyjnego nie mniej niż 1h. Natężenie oświetlenia na drodze ewakuacyjnej o szerokości do 2m mierzone w jej osi przy podłodze nie może być niższe niż 1lx, w miejscach lokalizacji punktów pierwszej pomocy lub urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej natężenie oświetlenia powinno wynosić co najmniej 5lx, przestrzenie otwarte przeznaczone na pobyt użytkowników należy wyposażyć w oświetlenie strefy otwartej o natężeniu oświetlenia nie mniejszym niż 0,5lx.
Projektuje się instalacje siłowe do wykonania przewodami o klasie reakcji na ogień min. B2ca. Instalację dla odbiorników jednofazowych wykonać jako 3-przewodową (L, N, PE), dla odbiorników trójfazowych 5-przewodową (L1, L2, L3, N, PE).
W obiekcie projektuje się system odbioru radiofonii publicznej, przeznaczony do zapewnienia odbioru komunikatów i informacji przekazywanych przez publiczne rozgłośnie radiowe, w tym komunikatów alarmowych i ostrzegawczych na potrzeby funkcjonowania miejsca doraźnego schronienia. System będzie umożliwiał odbiór programów radiofonicznych w pasmach AM (LW/MW) oraz FM (UKF 87,5–108 MHz), zapewniając możliwość odbioru zarówno stacji nadających na falach długich i średnich, jak i w paśmie ultrakrótkofalowym.
Na potrzeby obiektu objętego opracowaniem projektuje się wykonanie wszystkich instalacji elektrycznych jako natynkowe, w rurkach elektroinstalacyjnych sztywnych. Należy zastosować rurki bezhalogenowe, nierozprzestrzeniające płomienia, samogasnące.
Zasilanie projektowanych obwodów w układzie TN-S. Ochrona przeciwporażeniowa podstawowa, przed dotykiem bezpośrednim realizowana będzie poprzez izolację przewodów oraz odpowiedni montaż urządzeń tak aby zapewnić brak dostępu do części nieizolowanej. Ochrona dodatkowa, przed dotykiem pośrednim zapewniona zostanie poprzez zastosowanie samoczynnego wyłączenia zasilania w układzie TN przy użyciu wyłączników instalacyjnych nadmiarowo-prądowych. Jako ochrona uzupełniająca do ochrony przed dotykiem pośrednim w końcowych obwodach elektrycznych należy zainstalować wyłączniki różnicowoprądowe o prądzie różnicowym 30mA. Dla prawidłowego zrealizowania samoczynnego wyłączenia w układzie TN-S należy:
Wszystkie części przewodzące dostępne instalacji przyłączyć do uziemionego przewodu ochronnego PE,
Miejsce połączenia przewodu PE i N skutecznie uziemić.
W obiekcie projektuje się nową zewnętrzną instalację ochrony odgromowej (LPS) o klasie LPS III, której zadaniem jest przejęcie i bezpieczne odprowadzenie prądu piorunowego do ziemi oraz ograniczenie skutków oddziaływania wyładowań atmosferycznych na obiekt i zainstalowane w nim urządzenia. Instalacja będzie składać się z układu zwodów, przewodów odprowadzających, masztów oraz uziomu, połączonych w sposób zapewniający skuteczność ochrony zgodnie z wymaganiami norm PN-EN 62305-1÷4. Wszystkie metalowe elementy konstrukcyjne oraz przewodzące części obce, które mogą znaleźć się w strefie oddziaływania instalacji odgromowej, należy objąć

połączeniami wyrównawczymi zgodnie z wymaganiami normowymi.

11. Klasyfikacja pożarowa i warunki ochrony pożarowej budynku

11.1. Podstawowe dane dotyczące obiektu: powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:.

Przedmiotem opracowania warunków ochrony przeciwpożarowej jest budynek usługowy , kategorii zagrożenia ludzi ZL III , niski.

ilość kondygnacji nadziemnych mieszkalnych	3
kondygnacji podziemnych	0
maksymalna wysokość budynku	7.85 m – budynek niski (N)
powierzchnia przebudowy wewnętrzna ogółem	125,3 m^2

11.2. Odległość od obiektów sąsiednich:

Budynki usługowe na sąsiednich działkach są w odległościach ,38 m budynek od strony zachodniej oraz 26 m od strony północnej . Minimalna odległość miedzy budynkami zaliczanymi do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, wymagana przepisami przeciwpożarowymi, - 8m są spełnione.

11.3. Przewidywalna gęstość obciążenia ogniowego.

Z uwagi, że budynek zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL III , nie wyznacza się w nim parametru gęstości obciążenia ogniowego. Pomieszczenia gospodarcze/ magazynki o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500MJ/m^2 .

11.4. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach .

Pomieszczenia MDS kwalifikuje się do kategorii zagrożenia życia ludzi ZL III. Liczba osób przebywających w Miejscu Dotychczasowego Schronienia wynosi 37 osób.

11.5. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń.

W budynku nie przewiduje się występowania pomieszczeń i stref zagrożenia wybuchem.

11.6. Podział obiektu na strefy pożarowe.

Przebudowa została objęta oddzielną strefą pożarową .

11.7. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

Budynek usługowy , niski uwzględniając kategorię zagrożenia ludzi oraz wysokość może być wykonany w klasie „C" odporności pożarowej. Zaprojektowane elementy budynku części podziemnej posiadają odporność ogniową i stopień rozprzestrzeniania ognia wg poniższej tabeli:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
1	2	3	4	5	6	7
C	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Strop[1)]	Ściana zewnętrzna[1) 2)] (o↔i)	Ściana wewnętrzna[1)]	Przekrycie dachu[3)]
	R 60	**R15**	**REI 60**	**EI 30**	**EI 15**	**RE15**

R – nośność ogniowa (w minutach) określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku
E- szczelność ogniowa (w minutach) określona j.w.
I- izolacyjność ogniowa (w minutach) określona j.w.

1) *Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej , powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku*
2) *Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa między kondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem*
3) *Wymagania nie dotyczą naświetli dachowych, świetlików, lukarn i okien połaciowych (z zastrzeżeniem § 218 warunków techniczno – budowlanych) , jeżeli otwory w połaci dachowej nie zajmują więcej niż 20% jej powierzchni, nie dotyczą także budynku, w którym nad najwyższą kondygnacją znajduje się strop albo inna przegroda , spełniająca kryteria określone w kol.4*
4) *Klasa odporności ogniowej dotyczy elementów wraz z uszczelnieniami złączy i dylatacjami*

Konstrukcja budynku spełnia powyższe warunki .
Wszystkie ww. elementy budowlane zastosowane w budynku są zaprojektowane jako nie rozprzestrzeniające ognia.

11.8. Warunki ewakuacji.

Ewakuacja z pomieszczeń MDS jest zapewniona poprzez drzwi zabezpieczone zagruzowaniem lub wyjściem zapasowym usytuowanym poza strefą potencjalnego zagruzowania. Wyjście zapasowe ma wymiary 80 cm szerokości i 100 cm wysokości zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. W sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.

Szerokość drzwi na drodze ewakuacyjnej nie może być mniejsza od wartości dopuszczalnych mierząc w świetle z uwzględnieniem klamek. Szerokość drzwi wyjściowych z budynku wynosi 0,85m.

.

11.9. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Projektowany budynek posiada zewnętrzny hydrant przeciwpożarowy przy ulicy 1KDZ, w odległości 24 m.

11.10. Dojazd do obiektu dla jednostek straży pożarnej.

Do obiektu zapewniony jest dojazd dla Straży Pożarnej drogą 1KDZ . Droga utwardzona przejezdna o każdej porze roku. Zapewniona jest możliwość manewrowania pojazdami pożarniczymi na terenie przedmiotowych działek objętych projektem.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I SPRAWDZAJĄCEGO

OŚWIADCZENIE: zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. u. z 2023 r. poz. 682, 553, 967 z późn. zm.) oświadczamy, że projekt :

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY DOTYCZĄCY PRZEBUDOWAY WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA ,MICHAŁÓW 4

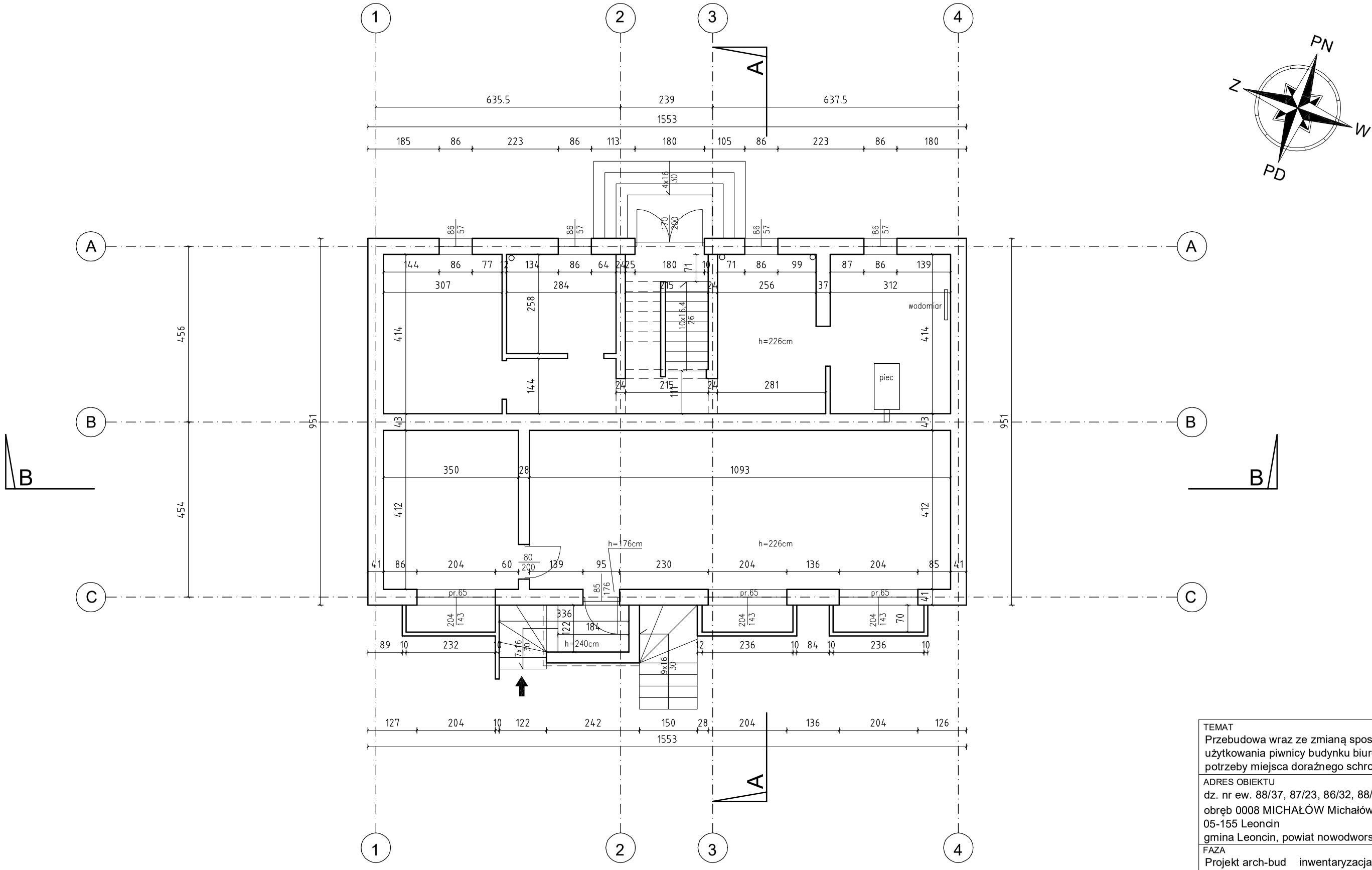
jest sporządzony zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Projektant :

mgr inż. arch. Łukasz Górzyński nr upr. MA/040/05
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Zenon Malewski nr upr. BŁ-PdOKK/81/2006
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń



TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

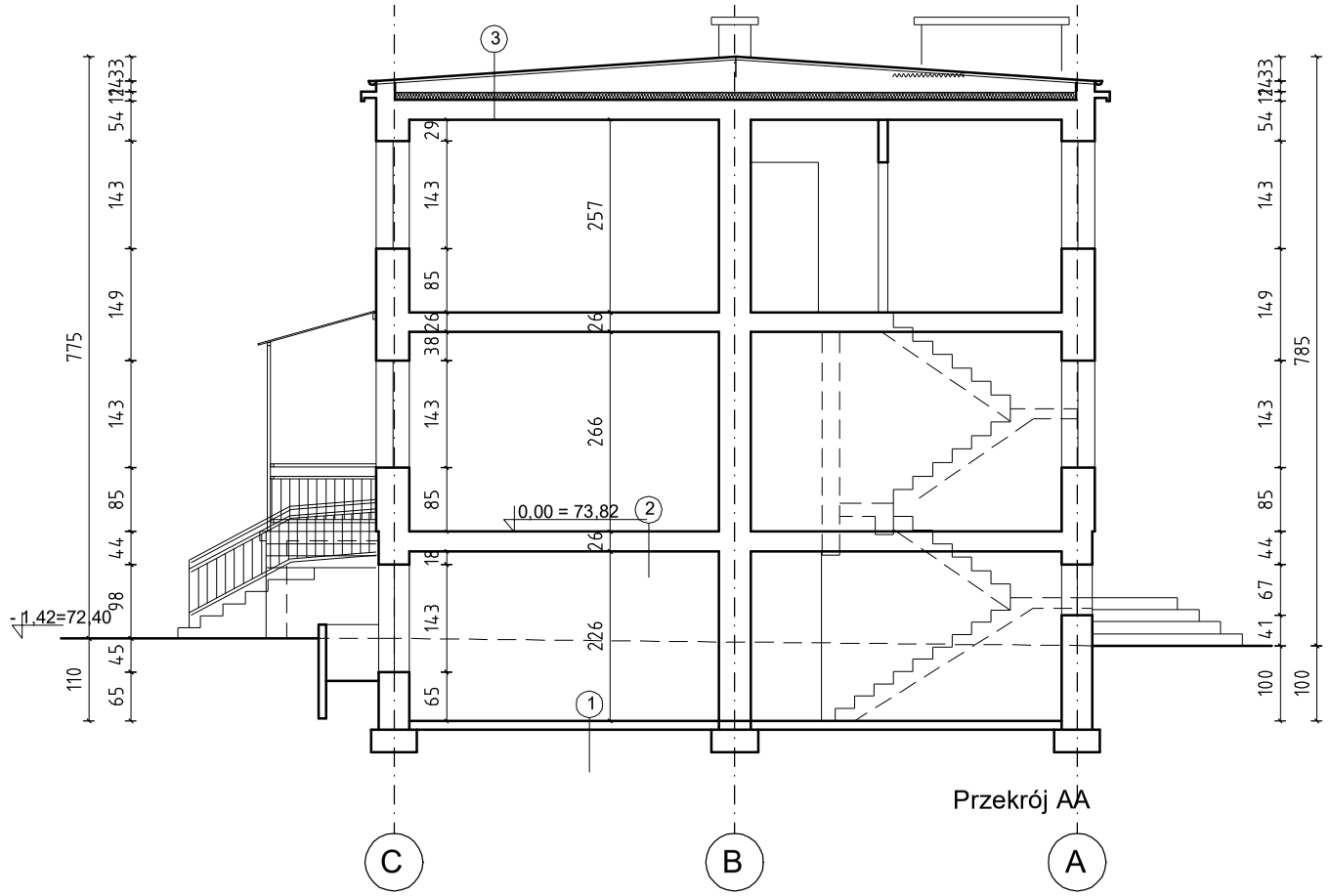
FAZA
Projekt arch-bud inwentaryzacja

AUTOR podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Rzut piwnic

SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	INW1



Przekrój AA

S1

	tynk
12cm	cegła/pustak silikatowy
	pustka
24cm	cegła/pustak silikatowy
1,5cm	tynk cem-wap.

S2

	tynk
12cm	cegła/pustak silikatowy
	pustka
24cm	cegła/pustak silikatowy
1,5cm	tynk cem-wap.

1

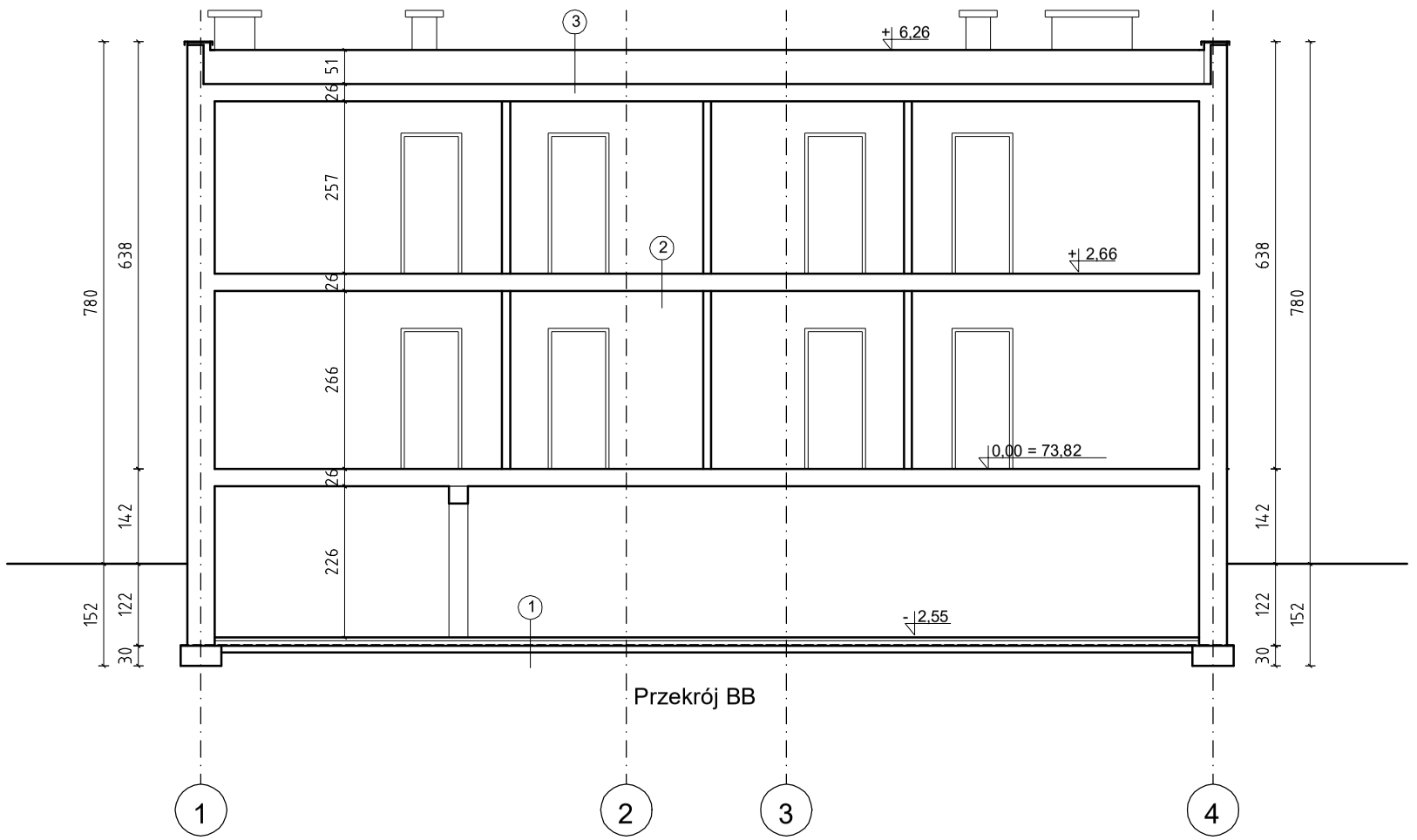
szlichta cementowa
izolacja przeciwwodna
chudy beton
piasek ubity

2

wykładzina
strop istniejący
tynk cem.-wapienny

3

2x papa na lepiku
korytka betonowe na ściankach
izolacja cieplna
strop istniejący
tynk



Przekrój BB

TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

FAZA
Projekt arch-bud inwentaryzacja

AUTOR podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

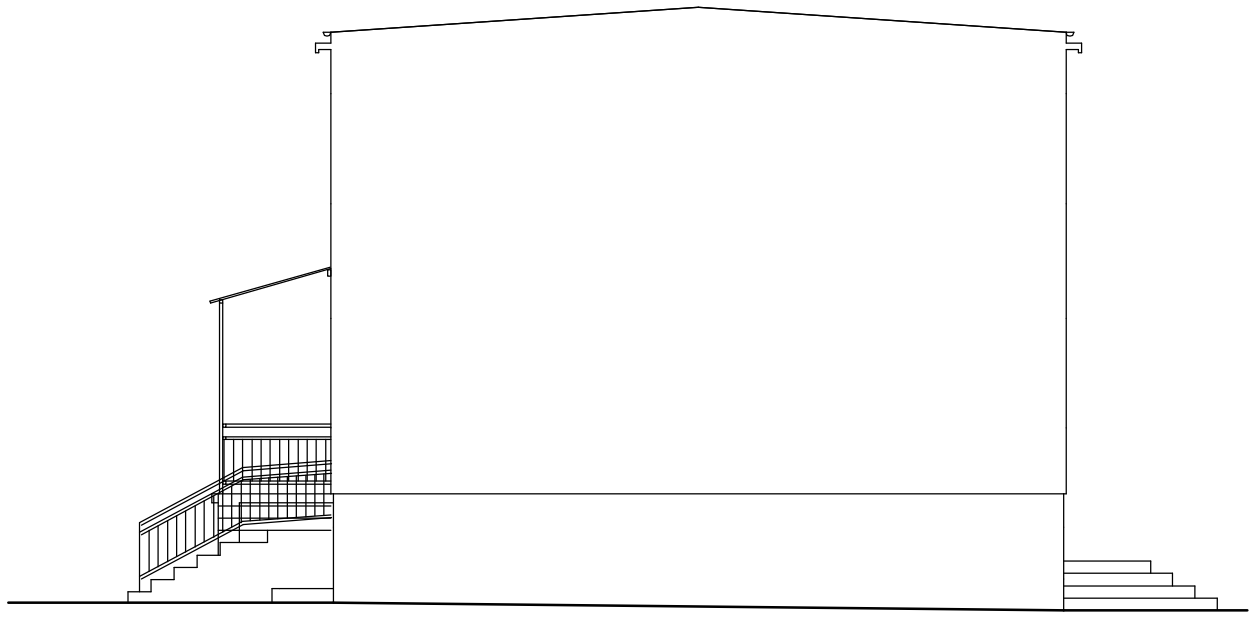
SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Przekroje

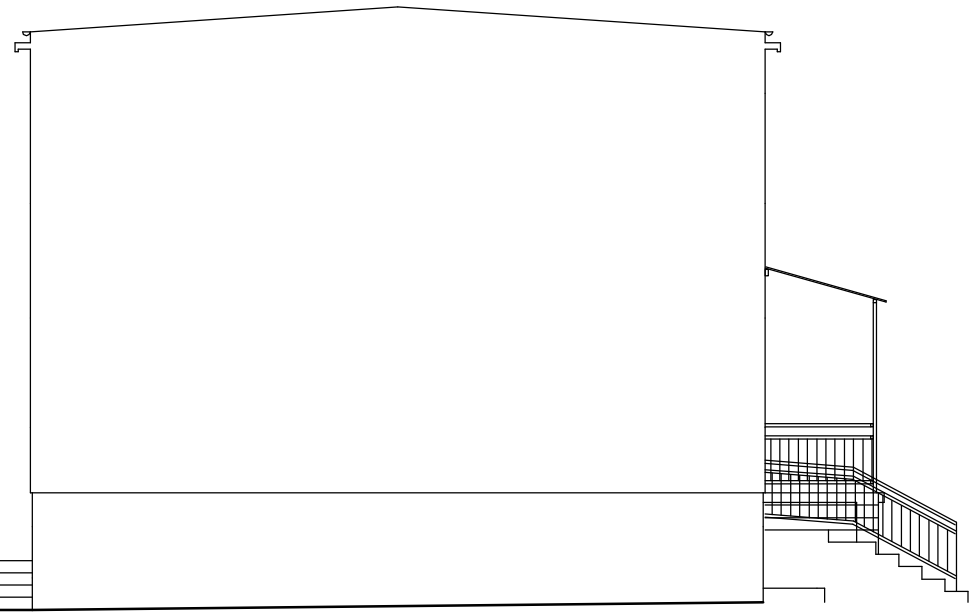
SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	INW2



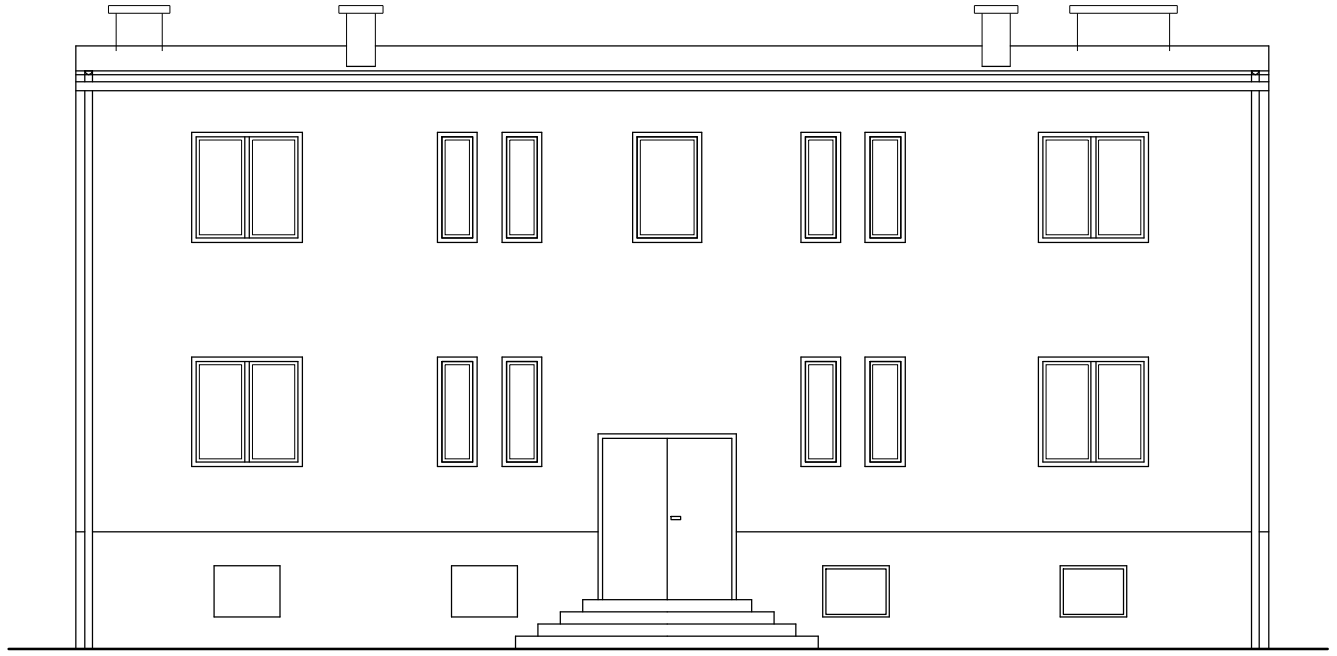
Elewacja południowa



Elewacja wschodnia



Elewacja zachodnia



Elewacja północna

TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

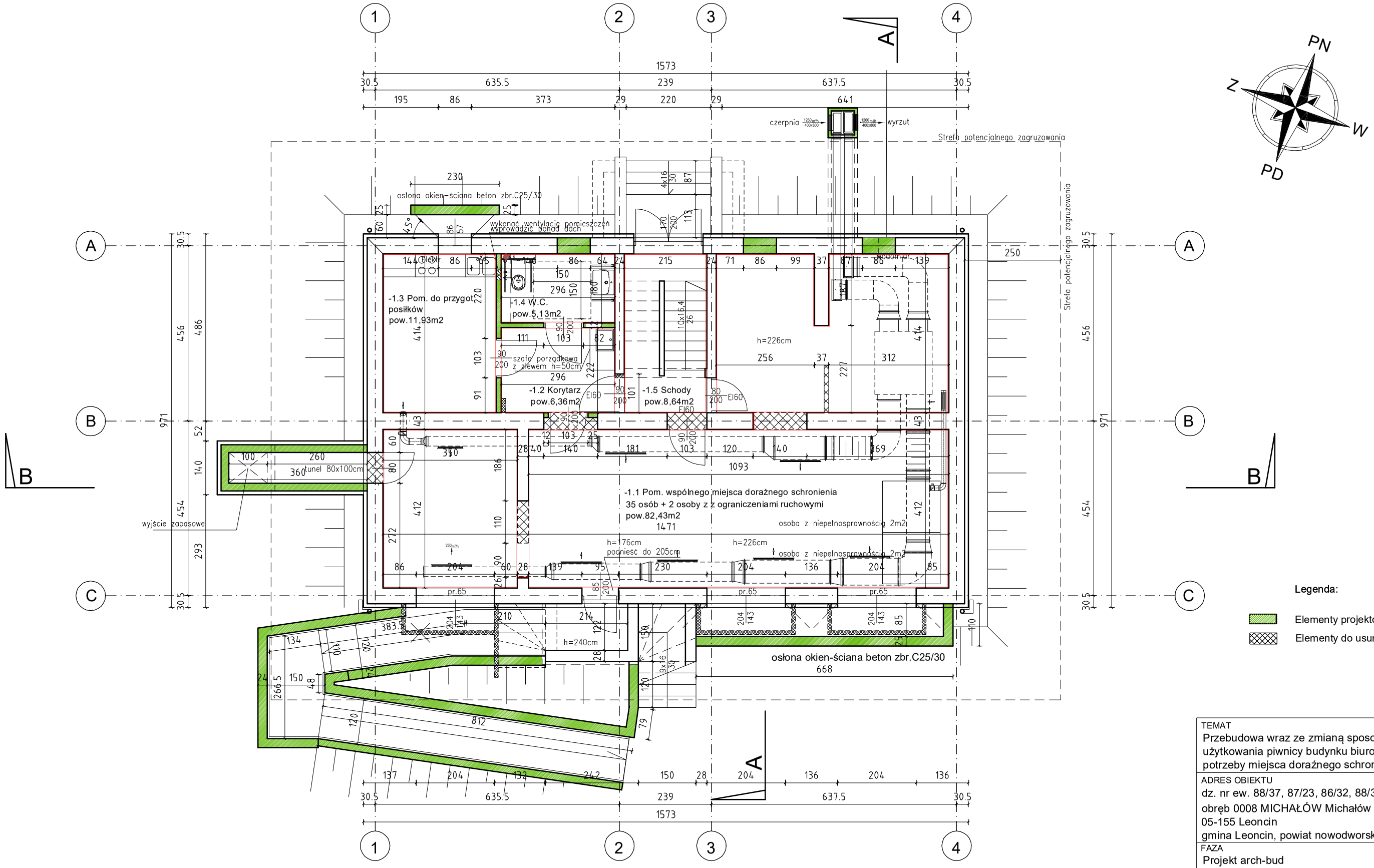
FAZA
Projekt arch-bud inwentaryzacja

AUTOR podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Elewacje

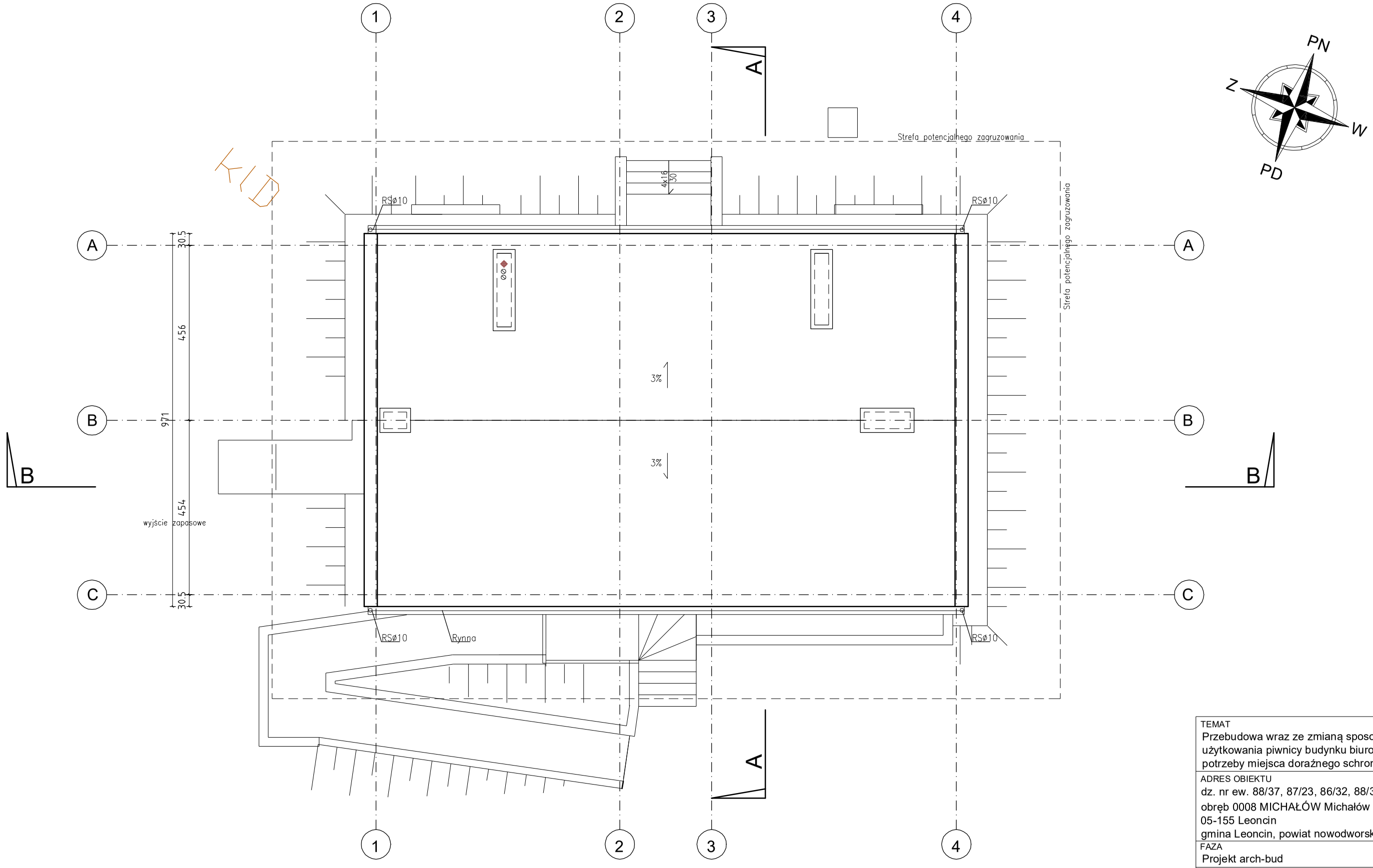
SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	INW3



Legenda:

- Elementy projektowane
- Elementy do usunięcia

TEMAT	Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia
ADRES OBIEKTU	dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34 obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4, 05-155 Leoncin gmina Leoncin, powiat nowodworski
FAZA	Projekt arch-bud
AUTOR	arch. Łukasz Górzyński Nr uprawnień MA/040/05 specjalność architektoniczna
podpis	
SPRAWDZAJĄCY	arch. Zenon Malewski Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006 specjalność architektoniczna
TYTUŁ	Rzut piwnic
SKALA	1:100
DATA	2026-07-20
NR RYS.	A1



TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

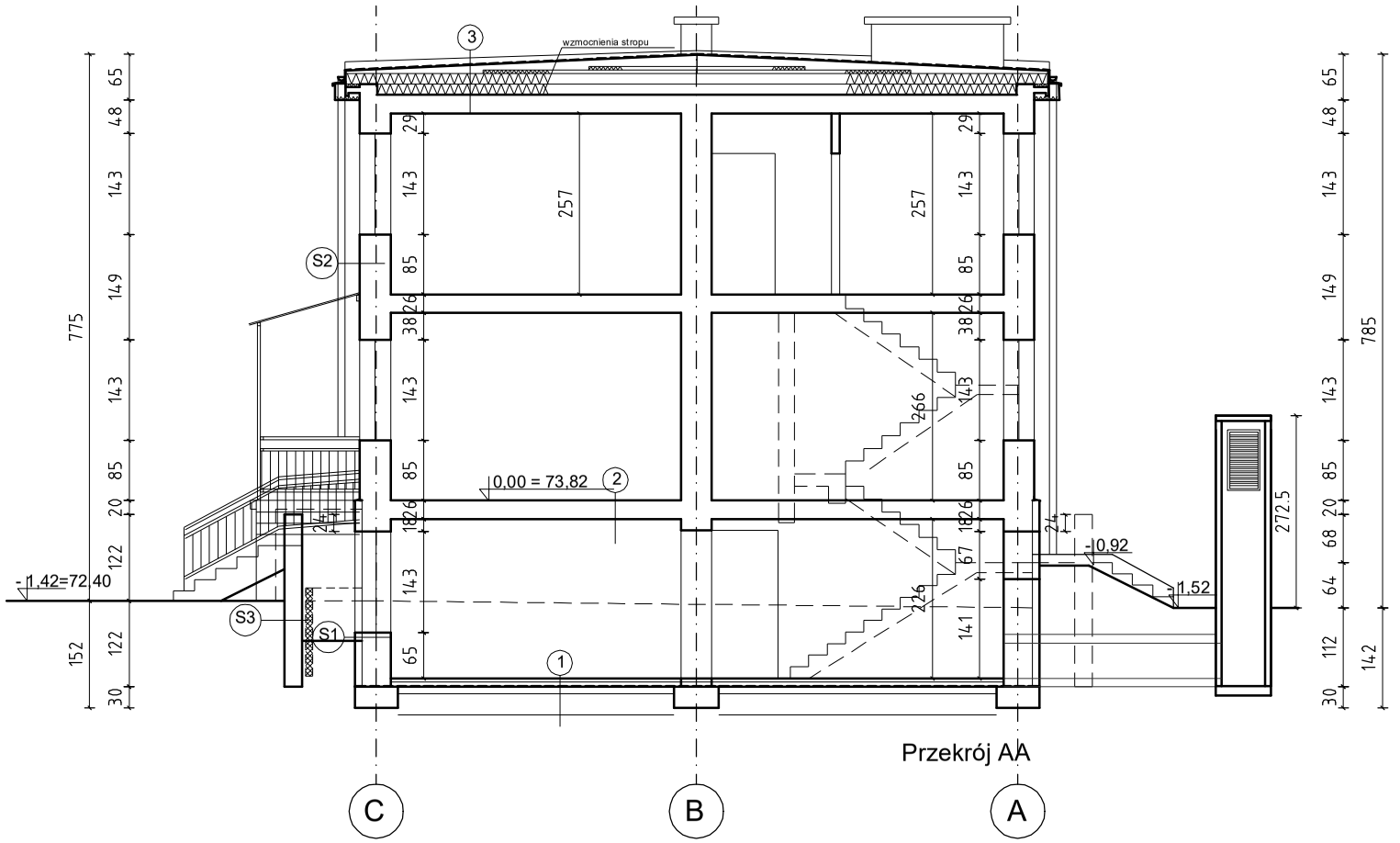
FAZA
Projekt arch-bud

AUTOR podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

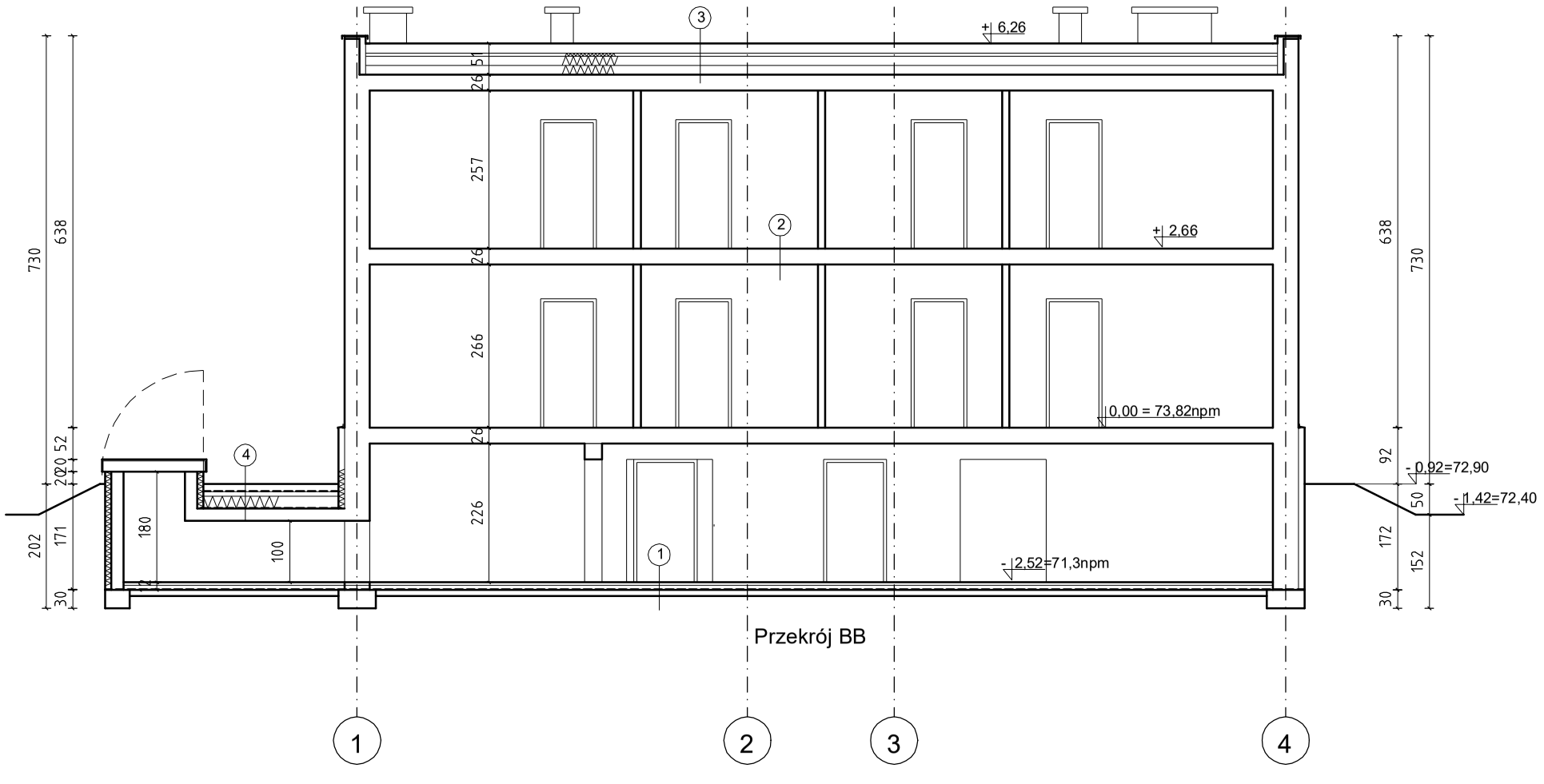
SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Rzut dachu

SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	A2



Przekrój AA



Przekrój BB

S1

	tynk cienkowarstwowy-marmolit poniżej gruntu folia kubełk.
10cm	XPS z wyprawą lekko mokrą
	izolacja przeciwwodna- papa termozg.
12cm	cegła/pustak silikatowy
	pustka
24cm	cegła/pustak silikatowy
1,5cm	tynk cem-wap.

S2

	tynk
12cm	cegła/pustak silikatowy
	pustka
24cm	cegła/pustak silikatowy
1,5cm	tynk cem-wap.

S3

25cm	ściana żelbetowa C25/30 z dodatkiem W 8
	dysperbit poniżej gruntu

1

	gres
5cm	szlichta cementowa
10cm	styropian
	izolacja przeciwwodna
	2x papa termozgrzewalna
10cm	chudy beton
30cm	piasek ubity

2

	gres
	strop do wzmocnienia
	tynk cem.-wapienny

3

	2x papa termozgrzewalna
5cm	szlichta cementowa zbrojona siatką stal.
	folia technologiczna
30-40cm	styropian EPS 100-038
	strop istniejący do wzmocnienia
1,5cm	tynk

4

	gotowy substrat ziemny z roślinnoscia
	zintegrowana folia drenażowa z geowłókniną
	folia ochronna antykorzenna
20cm	XPS
	2x papa termozgrzewalna
	strop żelbetowy

TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

FAZA
Projekt arch-bud

AUTOR podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

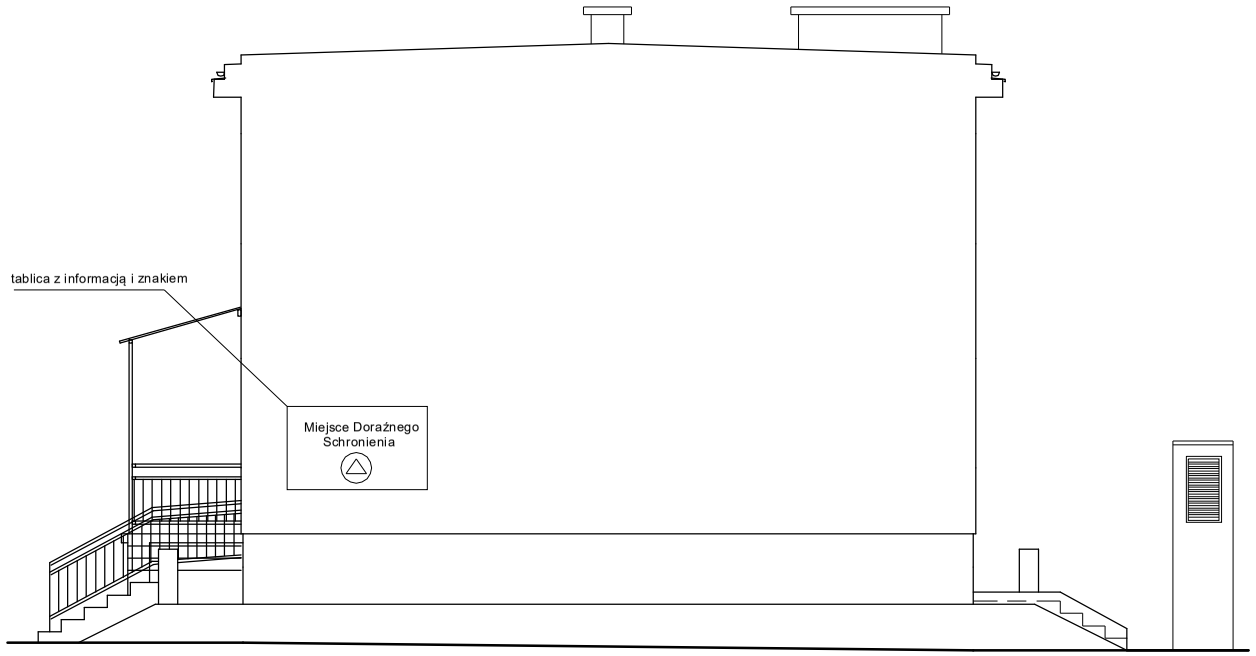
SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Przekroje

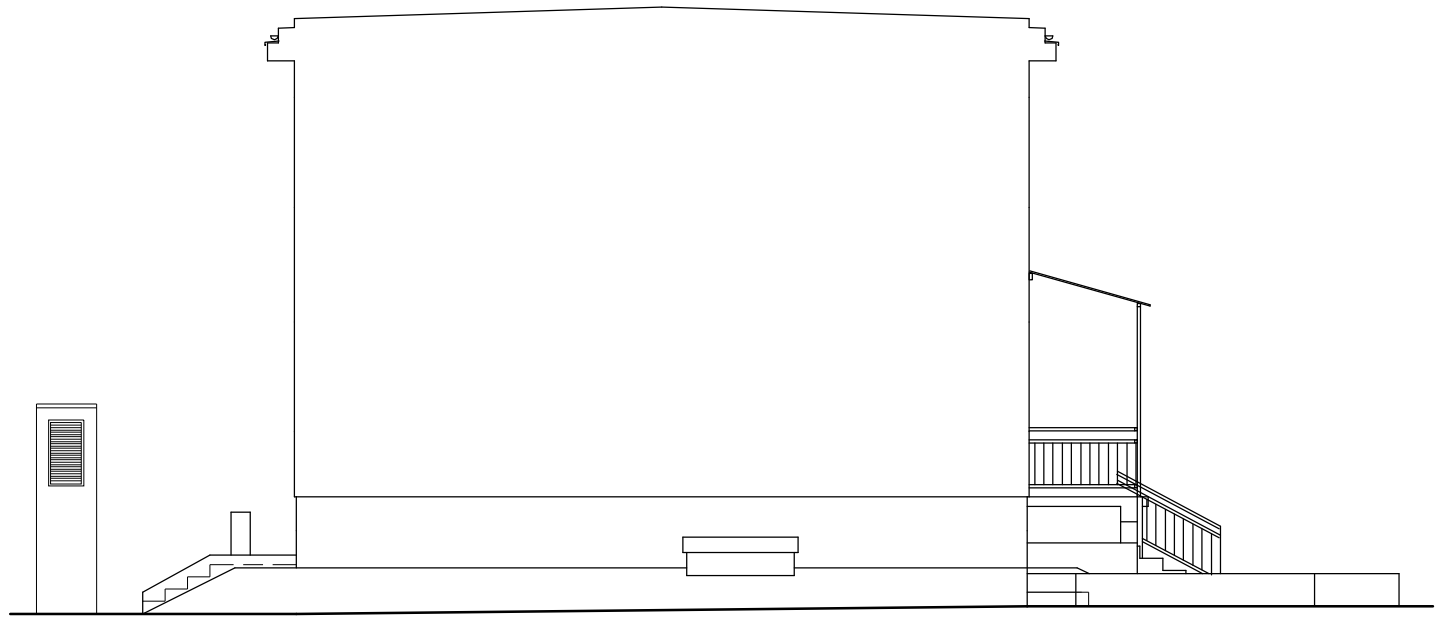
SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	A3



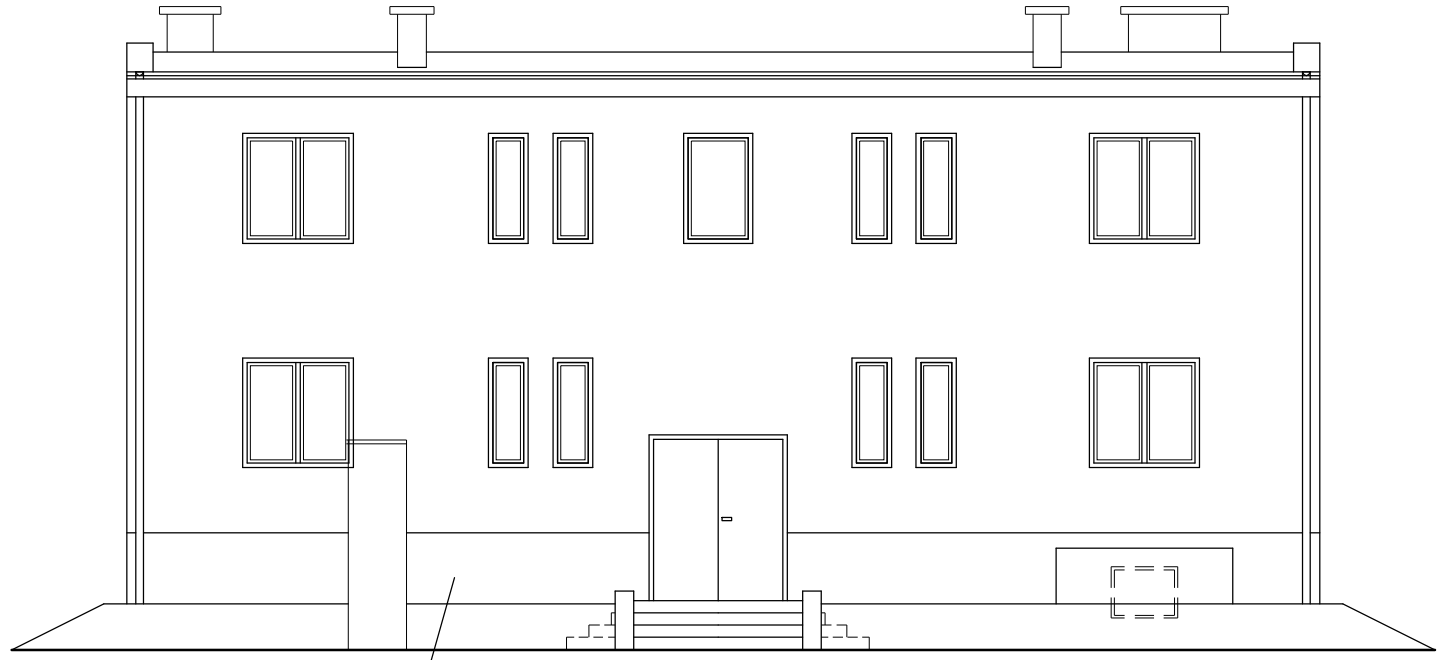
Elewacja południowa



Elewacja wschodnia



Elewacja zachodnia



Elewacja północna

Kolorystyka:
Kolor szary- tynk typu marmolit

TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

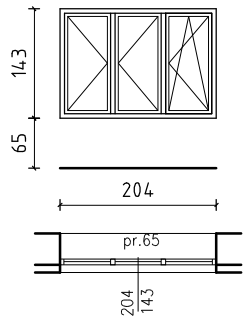
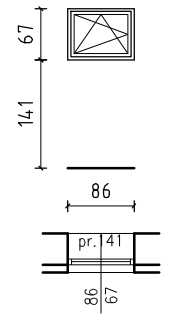
FAZA
Projekt arch-bud

AUTOR
podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

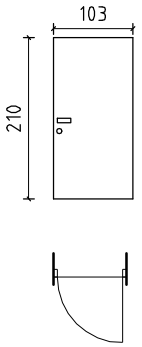
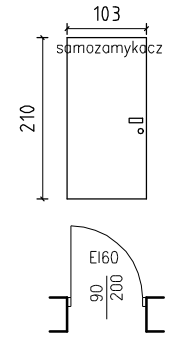
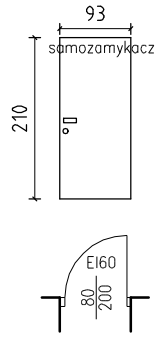
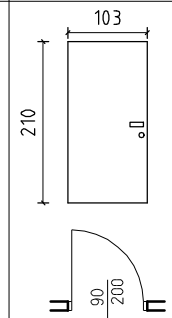
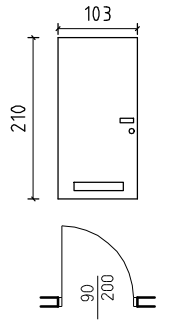
TYTUŁ
Elewacje

SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	A4

SYMBOL		01	
SCHEMAT widok od zewnątrz!			
WYMIARY W ŚWIETLE MURU /cm/	S	180	86
	H	143	67
PIWNICA		3	1

okna z pcv białe
3 szybowe
systemowe cieple parapety
trzyszybowe wsp. U min. 0,7
wentylacja mechaniczna naw–wyw. – nie wykonywać nawiewników

wymiary sprawdzić po wykonaniu otworów w murze

SYMBOL		D1		D2		D3		D4		D4	
SCHEMAT											
WYMIARY W ŚWIETLE MURU /cm/	S	103		103		93		103		103	
	H	210		210		210		210		210	
MiN. WYMIARY W ŚWIETLE PRZEJŚ. /cm/	S	90		90		80		90		90	
	H	200		200		200		200		200	
		L	P	L	P	L	P	L	P	L	P
PIWNICA		–	1	–	2	1	–	1	1	–	1
RAZEM		1		2		1		2		1	
UWAGI:		Wejściowe główne stalowe antywłam. kl. C drwnopodobna wizjer, 2 zamki ślus. stal. wymiana nadproża		ppoż. EI60 z klatki schod. samozamykacz ślus. stal.		ppoż. EI60 z klatki schod. samozamykacz ślus. stal.		kuchnia sala główna		WC. z dolna żaluzją	

TEMAT
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby miejsca doraźnego schronienia

ADRES OBIEKTU
dz. nr ew. 88/37, 87/23, 86/32, 88/34
obręb 0008 MICHAŁÓW Michałów 4,
05-155 Leoncin
gmina Leoncin, powiat nowodworski

FAZA
Projekt arch-bud

AUTOR
podpis
arch. Łukasz Górzyński
Nr uprawnień MA/040/05
specjalność architektoniczna

SPRAWDZAJĄCY
arch. Zenon Malewski
Nr uprawnień BŁ-PdOKK/81/2006
specjalność architektoniczna

TYTUŁ
Zestaw. stolarki okiennej i drzwiowej

SKALA	DATA	NR RYS.
1:100	2026-07-20	A5

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA WG. ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY
PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA
MICHAŁÓW 4

działka nr ew. 86/32,87/23,88/34,88/37 z obrębu 0008 Michałów
Leoncin, Powiat Nowodworski
ID: 141403_2.0008.88/37

Warszawa; 20 lipca 2026 r.

OBIEKTY BUD. KAT. XVI.

Inwestor:
Gmina Leoncin,
Ul .Partyzantów 3
00-155 Leoncin

Projektant:
Grupa KG Sp. z o.o.
ul. Św. Wacława 23/10
26-610 Radom
tel. 793161604

Architektura:
mgr inż. arch. Łukasz Górzyński nr upr. MA/040/05
upr. bud. bo projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA ORAZ PLANU BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA ZE WZGLĘDU NA SPECYFIKĘ PROJEKTOWANEGO OBIEKTU WG. 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. Nr 120, poz. 1126)

1. Część opisowa:
   1) zakres robót dla całego zamierzenia budowlano- remontowego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów:
      - Przedmiotem inwestycji jest przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy budynku biurowego na potrzeby Miejsca Doraźnego Schronienia w Leoncinie, Michałów 4.
      - W zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego wchodzą następujące elementy:
        - Roboty przygotowawcze;
        - Roboty budowlane związane z wykonaniem przedmiotowego remontu;
        - Roboty powykonawcze - uprzątnięcie placu budowy;

.

   2) wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia:
      - brak przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych.
   3) wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:
      - brak realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.
   4) wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń:
      - nie jest wymagane.
2. Zgodnie ze szczegółowym zakresem robót budowlanych, (par.4 ust. 1 do 10) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 oraz ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia robót budowlanych stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, przy projektowanym obiekcie ryzyko wystąpienia w/w istnieje przy wykonaniu:
   1) robót budowlanych, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości:
      a) wykonywanie wykopów o ścianach pionowych bez rozparcia o głębokości większej niż 1,5 m oraz wykopów o bezpiecznym nachyleniu ścian o głębokości większej niż 3,0 m, - ***ryzyko nie występuje***
      b) roboty, przy których wykonywaniu występuje ryzyko upadku z wysokości ponad 5,0 m, - - ***ryzyko <u>występuje</u>***
      c) rozbiórki obiektów budowlanych o wysokości powyżej 8 m,
         - ***ryzyko nie występuje***

d) roboty wykonywane na terenie czynnych zakładów przemysłowych
-***ryzyko nie występuje***
e) montaż, demontaż i konserwacja rusztowań przy budynkach wysokich i wysokościowych
- ***ryzyko nie występuje***
f) roboty wykonywane przy użyciu dźwigów lub śmigłowców,
- ***ryzyko nie występuje***
g) prowadzenie robót na obiektach mostowych metodą nasuwania konstrukcji na podpory - ***ryzyko nie występuje***
h) montaż elementów konstrukcyjnych obiektów mostowych- ***ryzyko nie występuje***
i) betonowanie wysokich elementów konstrukcyjnych mostów, takich jak przyczółki, filary i pylony - ***ryzyko nie występuje***
j) fundamentowanie podpór mostowych i innych obiektów budowlanych na palach, - ***ryzyko nie występuje***
k) roboty wykonywane pod lub w pobliżu przewodów linii elektroenergetycznych, w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów, mniejszej niż:
   - 3,0 m - dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV,
   - 5,0 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV,
   - 10,0 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30 kV,
   - 15,0 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV,

   - ***ryzyko nie występuje***
l) roboty budowlane prowadzone w portach i przystaniach podczas ruchu statków, -***ryzyko nie występuje***
m) roboty prowadzone przy budowlach piętrzących wodę, przy wysokości piętrzenia powyżej 1 m, - ***ryzyko nie występuje***
n) roboty wykonywane w pobliżu linii kolejowych
- ***ryzyko nie występuje***

2) robót budowlanych, przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi:
   a) roboty prowadzone w temperaturze poniżej -10°C,
   - ***ryzyko nie występuje***
   b) roboty polegające na usuwaniu i naprawie wyrobów budowlanych zawierających azbest; - ***ryzyko nie występuje***
3) robót budowlanych stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym:
   a) roboty remontowe i rozbiórkowe obiektów przemysłu energii atomowej,
   b) roboty remontowe i rozbiórkowe obiektów, w których były realizowane procesy technologiczne z użyciem izotopów;
   - ryzyko nie występuje
4) robót budowlanych prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych:

a) roboty wykonywane w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów, mniejszej niż 15,0 m - dla linii o napięciu znamionowym 110 kV,
b) roboty wykonywane w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów, mniejszej niż 30,0 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 110 kV,
c) budowa i remont:
   - linii kolejowych (roboty torowe i podtorowe),
   - sieci trakcyjnej i linii zasilającej sieć trakcyjną i urządzenia elektroenergetyczne,
   - linii i urządzeń sterowania ruchem kolejowym,
   - sieci telekomunikacyjnych, radiotelekomunikacyjnych i komputerowych, związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,
d) wszystkie roboty budowlane, wykonywane na obszarze kolejowym w warunkach prowadzenia ruchu kolejowego;

- ryzyko nie występuje

5) robót budowlanych stwarzających ryzyko utonięcia pracowników:
   a) roboty prowadzone z wody lub pod wodą,
   b) montaż elementów konstrukcyjnych obiektów mostowych,
   c) fundamentowanie podpór mostowych i innych obiektów budowlanych na palach,
   d) roboty prowadzone przy budowlach piętrzących wodę, przy wysokości piętrzenia powyżej 1 m;

   - ryzyko nie występuje
6) robót budowlanych prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach:
   a) roboty prowadzone w zbiornikach, kanałach, wnętrzach urządzeń technicznych i w innych niebezpiecznych przestrzeniach zamkniętych,
   - ***ryzyko nie wystepuje***
   b) roboty związane z wykonywaniem przejść rurociągów pod przeszkodami metodami: tunelową, przecisku lub podobnymi;

   robót budowlanych wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych - roboty przy budowie, remoncie i rozbiórce torowisk;
   - ***ryzyko nie występuje***
7) robót budowlanych wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza - roboty przy budowie i remoncie nabrzeży portowych i przepraw mostowych; ***ryzyko nie występuje***
8) robót budowlanych wymagających użycia materiałów wybuchowych:
   a) roboty ziemne związane z przemieszczaniem lub zagęszczaniem gruntu,
   b) roboty rozbiórkowe, w tym wykonywanie otworów w istniejących elementach konstrukcyjnych obiektów;
   - ***ryzyko nie występuje***
9) robót budowlanych prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych - roboty, których masa przekracza 1,0 t.
   - ***ryzyko nie wystepuje***

3. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych
   1) Pracownik przeszkolony będzie w zakresie: pierwsza pomoc, ogólne warunki higieny i bezpieczeństwa pracy, szczegółowe warunki higieny i bezpieczeństwa pracy zależne od wykonywanych robót, dokumentacji techniczno-rozruchowej obsługiwanego urządzenia.

Ponadto prowadzenie instruktażu powinno być powierzone osobie o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych oraz posiadającej stosowną wiedzę techniczną. Instruktaż przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, jak również powierzenie czynności związanych z ich wykonywaniem powinny być prowadzone w stosunku do osób o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Instruktaż należy prowadzić co najmniej dzień przed rozpoczęciem robót. Podczas instruktażu powinny być poruszone tematy dotyczące:

a) zakresu prowadzenia robót,
b) sposobu i technologii prowadzenia robót,
c) stanu istniejącego – przed rozpoczęciem robót,
d) efektu końcowego wykonywania prac,
e) wymaganych warunków atmosferycznych,
f) przydzielenia obowiązków i zadań poszczególnym pracownikom,
g) zasad udzielenia pierwszej pomocy,
h) inne niezbędne dla prawidłowego i bezpiecznego wykonania robót.

Przed przystąpieniem do robót powinna odbyć się odprawa, z przypomnieniem tematów poruszanych podczas instruktażu.

2) Ochrona osobista pracowników
   Przed dopuszczeniem pracownika do pracy zakład obowiązany będzie zaopatrzyć go w odzież roboczą i ochronną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Pracownicy narażeni na urazy mechaniczne, porażenia prądem, upadki z wysokości, oparzenia, zatrucia, promieniowanie, wibracje oraz inne szkodliwe czynniki i zagrożenia związane z wykonywaną pracą będą zaopatrzeni w sprzęt ochrony osobistej, dotyczy to również innych osób przebywających na terenie zakładu pracy.
   Sprzęt ochrony osobistej pracowników będzie posiadać atesty oraz instrukcje określające sposób jego użytkowania, konserwacji i przechowywania
3) Pierwsza pomoc
   Na budowie będą urządzone punkty pierwszej pomocy obsługiwane przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników.
   Jeżeli roboty będą wykonywane w odległości większej niż 500m od punktu pierwszej pomocy, w miejscu pracy będzie znajdować się przenośna apteczka.
   Jeżeli w razie wypadku publiczne środki transportowe służby zdrowia nie mogą zapewnić szybkiego przewozu poszkodowanych; kierownictwo budowy dostarczy dostępne mu środki lokomocji.

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

Do podstawowych środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych należą:

1) Zagospodarowanie placu budowy, w tym m. in.:

- Zapewnienie właściwych stref stanowisk pracy w zależności od rodzaju wykonywanych przez pracowników robót budowlanych, w tym m. in.:
- Okresowa kontrola stanu stacjonarnych urządzeń elektrycznych pod względem bezpieczeństwa i oporności izolacji;
- Właściwy montaż, eksploatacja zgodnie z instrukcją producenta maszyn i innych urządzeń technicznych;
- Właściwy montaż i eksploatacja oraz zabezpieczenie rusztowań i ruchomych podestów roboczych oraz innych urządzeń służących do pracy na wysokości;
- Właściwe zabezpieczenia przy robotach ziemnych oraz zapoznanie się z infrastrukturą techniczną na terenie inwestycji;
- Umieszczenie stosownych tablic informacyjnych, w tym „Tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia";

5. Warunki przygotowania i prowadzenia robót budowlanych

Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych właściwego inspektora pracy, na 7 dni przed rozpoczęciem budowy lub rozbiórki, na której przewiduje się wykonywanie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 osób albo, na której planowany zakres robót przekracza 500 osobodni.

Uczestnicy procesu budowlanego współdziałają ze sobą w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy w procesie przygotowania i realizacji budowy. Stosowanie niezbędnych środków ochrony indywidualnej obowiązuje wszystkie osoby przebywające na terenie budowy.

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik robót oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.

SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY
LEONCIN

ul. Partyzantów 3, 05-155 Leoncin
NIP 531-168-79-64, REGON 145900091

tel 22/785-61-38, fax 22/785 66 00
e-mail pkl.leoncin@op.pl

Leoncin, dn. 08.07.2026 r.

SZB -5024-48/W/AW/26

Gmina Leoncin
ul. Partyzantów 3
05-155 Leoncin

W odpowiedzi na wniosek z dnia 08.07.2026 r. zaświadczam, że budynek biurowy znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 88/37 w m. Michałów, gm. Leoncin posiada przyłącze wodociągowe włączone do gminnej sieci wodociągowej.

Ponadto istnieje możliwości wykonania przyłącza kanalizacyjnego, gdyż w pobliżu w/w działki jest gminna sieć kanalizacyjna.

Zaświadczenie wydano na prośbę wnioskodawcy w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

KIEROWNIK
Samorządowego Zakładu Budżetowego
Leoncin
mgr Adam Wierzchoń

ZESPÓŁ AUTORSKI:
Grupa KG Sp. z o.o., ul. Św. Wacława 23/10, 26-610 Radom, tel. 793 161 604

EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU BIUROWEGO W MICHAŁOWIE NR 4 NA POTRZEBY PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA

INWESTOR:
Gmina Leoncin, ul. Partyzantów 3 05-155 Leoncin

K O N S T R U K C J A		
AUTORZY:		
PROJEKTANT:	mgr inż. Paweł Wikaliński	UPR. MAZ/0270/POOK/12
	mgr inż. arch. Łukasz Górzyński	upr. nr MA/005/04 rzeczoznawca budowlany

mgr inż. Paweł Wikali
uprawnienia budowlan
do projektowania bez ogran
w specjalności konstrukcyjno-bud
nr upr. MAZ/0270/POOK

Warszawa, lipiec 2026 r.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Ekspertyzę wykonano na podstawie zlecenia Gminy Leoncin, ul. Partyzantów 3, 05-155 Leoncin.

2. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest budynek usługowo-biurowy zlokalizowany w Michałowie nr 4, na terenie gminy Leoncin, w zakresie oceny możliwości przystosowania piwnicy do funkcji Miejsca Doraźnego Schronienia.
Budynek posiada zwartą bryłę, dach płaski oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym kondygnacja piwnicy jest częściowo zagłębiona. Lokal objęty planowaną zmianą sposobu użytkowania na potrzeby Miejsca Doraźnego Schronienia znajduje się w piwnicy budynku.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena techniczna stanu istniejącego budynku oraz określenie możliwości przystosowania piwnicy do funkcji Miejsca Doraźnego Schronienia (MDS), z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach dotyczących takich miejsc.
Zakres opracowania obejmuje w szczególności: ocenę elementów konstrukcyjnych i przegród budowlanych, ocenę stanu technicznego przyziemia, identyfikację uszkodzeń lub zawilgoceń mogących wpływać na bezpieczne użytkowanie, wskazanie robót niezbędnych do przystosowania obiektu oraz sformułowanie wniosków dotyczących możliwości organizacji MDS.

Ocena ma charakter techniczny i została sporządzona na podstawie oględzin, pomiarów inwentaryzacyjnych oraz informacji dostępnych na dzień opracowania. W przypadku ujawnienia podczas prac projektowych lub wykonawczych odmiennych rozwiązań konstrukcyjnych, uszkodzeń zakrytych, zawilgoceń, korozji elementów stalowych albo innych okoliczności mogących wpływać na bezpieczeństwo konstrukcji, przyjęte wnioski należy zweryfikować i uzupełnić w projekcie technicznym.
Autor opracowania uwzględnił następujące okoliczności:

- Budynek wzniesiono w latach 70. XX w.
- Nie udostępniono dokumentacji archiwalnej przedmiotowego budynku.

W dniu 4 czerwca 2026 r., przy udziale projektanta, przeprowadzono oględziny nieruchomości oraz wykonano pomiary inwentaryzacyjne i dokumentację fotograficzną stanu faktycznego.

4. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY OPRACOWANIU OPINII I ŹRÓDŁA INFORMACJI

4.1. Koncepcje modernizacji wykonane przez arch. Zenona Malewskiego.
4.2. Inwentaryzacja stanu istniejącego objętego zakresem opracowania.
4.3. Atlas geologiczny Warszawy i okolic.

5. POMIARY I BADANIA

Pomiary oraz badania jakości robót wykonano przy użyciu następującego sprzętu mierniczego:

a) taśma niwometryczna metalowa dł. 20 m, Sekisui;
b) taśma niwometryczna metalowa dł. 5 m, Jobi;
c) miernik laserowy Leica typ Disto A5;
d) miernik ultradźwiękowy Inteli Sensor firmy Stanley;
e) suwmiarka;
f) wiertło Ø 10 mm o długości 50 cm.

6. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE EKSPERTYZY

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późniejszymi zmianami), w szczególności przepisy dotyczące utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych oraz oceny ich stanu technicznego.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz. U. 2025 poz. 932).
5. Polskie Normy dotyczące obciążeń, konstrukcji budowlanych oraz zasad oceny stanu technicznego obiektów budowlanych.

7. DOTYCHCZASOWY SPOSÓB UŻYTKOWANIA BUDYNKU

Opiniowany budynek zaprojektowano jako obiekt usługowo-biurowy przeznaczony na potrzeby nieistniejącej już spółdzielni rolnej. Kondygnacje pierwszego i drugiego piętra pełniły funkcję biurową, natomiast piwnicę użytkowano jako zaplecze techniczno-magazynowe.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia, przedmiotowy obiekt podlega ocenie pod kątem możliwości organizacji MDS, w szczególności w zakresie stanu technicznego konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, dostępności, pojemności oraz możliwości wykonania prac przystosowawczych.
Ocenie technicznej podlegają: strop nad piwnicą , ściany nośne, ściany zewnętrzne oraz ewentualne podpory konstrukcyjne.

Normowe obciążenia dla funkcji biurowej określono na podstawie PN-82/B-02003 „Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne. Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe”, obowiązującej zamiast PN-74/B-02009 w zakresie tożsamych zapisów.

– Tabela 1, lp. 4 – 2,0 kN/m²: wszelkie pokoje biurowe, gabinety lekarskie i naukowe, sale lekcyjne szkolne, szatnie i łaźnie zakładów przemysłowych, pływalnie oraz poddasza użytkowane jako magazyny lub kondygnacje techniczne.

8. OBECNY I PRZYSZŁY SPOSÓB UŻYTKOWANIA BUDYNKU

Obecnie część budynku objęta opracowaniem nie jest użytkowana; dotyczy to również kondygnacji biurowych na pierwszym i drugim piętrze. Budynek jest zabezpieczony i pozostaje trwale zamknięty.

Na podstawie oględzin oraz analizy sposobu użytkowania stwierdza się, że ze względów konstrukcyjnych planowana funkcja Miejsca Doraźnego Schronienia może zostać wprowadzona w piwnicy pod warunkiem wykonania robót przystosowawczych wskazanych w niniejszej ekspertyzie oraz w dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS.

Istniejący układ konstrukcyjny budynku należy zachować bez ingerencji osłabiających elementy nośne. Ewentualne przebicia, bruzdy, poszerzenia otworów lub montaż ciężkich urządzeń mogą być realizowane wyłącznie na podstawie rozwiązań przyjętych w projekcie technicznym i po potwierdzeniu ich wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.
Ściany zewnętrzne piwnicy wykonane są jako murowane z cegły wypalanej, o grubości około 50 cm. W projekcie technicznym konstrukcji należy zweryfikować ich nośność i stateczność na możliwe oddziaływania boczne, w tym parcie od zagruzowania. Jeżeli analiza wykaże niewystarczającą odporność ścian, należy przewidzieć ich wzmocnienie, w szczególności przez wykonanie zewnętrznych elementów żelbetowych lub innych rozwiązań konstrukcyjnych doprowadzonych do poziomu stropu nad pomieszczeniami MDS. Analizę, wyniki obliczeń oraz przyjęty sposób ewentualnego wzmocnienia należy przedstawić w projekcie technicznym konstrukcji.
Strop nad piwnicą, stanowiący przekrycie projektowanych pomieszczeń Miejsca Doraźnego Schronienia, należy poddać szczegółowej weryfikacji konstrukcyjnej w projekcie technicznym konstrukcji. Sprawdzenie powinno obejmować nośność, stateczność i sztywność stropu w stanie istniejącym oraz po wykonaniu projektowanych robót dostosowawczych, z uwzględnieniem obciążeń użytkowych, obciążeń stałych, ciężaru warstw wykończeniowych i instalacyjnych, wyposażenia oraz oddziaływań wyjątkowych od możliwego zagruzowania. Obciążenie od możliwego zagruzowania należy analizować w zakresie określonym przez projektanta konstrukcji, z uwzględnieniem geometrii budynku, układu ścian i stropów, rodzaju konstrukcji oraz możliwego sposobu przenoszenia sił na elementy nośne. W przypadku stwierdzenia niewystarczającej nośności, stateczności, sztywności lub nadmiernych ugięć należy zaprojektować wzmocnienie stropu, którego zakres powinien wynikać z obliczeń statyczno-wytrzymałościowych oraz wyników rozpoznania materiałowego i technicznego stropu.

9. ANALIZA WYKONANIA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDYNKU

Opiniowany budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej murowanej, z zastosowaniem rozwiązań typowych dla okresu realizacji obiektu.
Konstrukcję budynku stanowią ściany murowane, wewnętrzne elementy nośne oraz stropy o układzie wynikającym z istniejącej konstrukcji obiektu. W toku oględzin nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcji nośnej, które mogłyby stanowić bezpośrednie zagrożenie dla bezpiecznego użytkowania.

9.1 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Ściany zewnętrzne wykonano jako murowane z cegły wypalanej, o grubości około 50 cm.
Konstrukcję ścian zewnętrznych należy sprawdzić pod względem nośności i stateczności na możliwe parcie boczne od zagruzowania. Jeżeli analiza wykaże niewystarczającą odporność ścian, należy przewidzieć ich wzmocnienie, w szczególności przez wykonanie zewnętrznych elementów żelbetowych lub innych rozwiązań konstrukcyjnych doprowadzonych do poziomu stropu nad pomieszczeniami MDS. Analizę, wyniki obliczeń oraz przyjęty sposób ewentualnego wzmocnienia należy przedstawić w projekcie technicznym konstrukcji.

9.2 SZKIELET NOŚNY

Układ nośny budynku należy zachować bez ingerencji osłabiających elementy konstrukcyjne. Ewentualne przebicia, bruzdy, poszerzenia otworów lub montaż ciężkich urządzeń wymagają odrębnej analizy projektowej i uzgodnienia z osobą posiadającą właściwe uprawnienia budowlane.
Budynek wykonano w tradycyjnej technologii murowanej, z zastosowaniem elementów stalowych i żelbetowych, w tym belek dwuteowych walcowanych na gorąco stanowiących konstrukcję stropu typu Klein.
Schody wykonano jako żelbetowe płytowe, z osłoną ścian żelbetowych i murowanych.
Ściany w zakresie objętym oględzinami nie wykazują widocznych uszkodzeń powierzchniowych ani zarysowań mogących wskazywać na niewłaściwą pracę elementów konstrukcyjnych.
W zakresie objętym oględzinami stwierdzono widoczne zacieki, ślady korozji biologicznej oraz oznaki porażenia pleśnią. Należy zastosować izolację ścian celem wyeliminowania podciągającej z zewnątrz wilgoci.

9.3 ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany działowe wykonano jako murowane, o grubości około 12 cm. Przed wykonaniem prac adaptacyjnych należy zweryfikować ich lokalizację, stan techniczny oraz wpływ ewentualnych rozbiórek lub przebić na układ funkcjonalny i bezpieczeństwo użytkowania pomieszczeń MDS.

9.4 STROPY

Stropy należy traktować jako elementy przeznaczone do przenoszenia obciążeń użytkowych właściwych dla dotychczasowej funkcji budynku. Nie stwierdzono widocznych zarysowań, ugięć ani uszkodzeń wskazujących na niewłaściwą pracę stropów w zakresie objętym oględzinami.

Dla nowej funkcji strop nad pomieszczeniami MDS należy poddać szczegółowej weryfikacji konstrukcyjnej w projekcie technicznym. Sprawdzenie powinno obejmować nośność, stateczność i sztywność stropu w stanie istniejącym oraz po wykonaniu robót przystosowawczych, z uwzględnieniem obciążeń użytkowych, obciążeń stałych, ciężaru warstw wykończeniowych i instalacyjnych oraz oddziaływań wyjątkowych od możliwego zagruzowania. W przypadku stwierdzenia niewystarczających parametrów należy zaprojektować wzmocnienie stropu, którego zakres powinien wynikać z obliczeń statyczno-wytrzymałościowych oraz rozpoznania istniejącej konstrukcji.

Przed przyjęciem rozwiązań wzmacniających należy wykonać rozpoznanie konstrukcji stropu nad przyziemiem, w szczególności w zakresie rozstawu i stanu technicznego belek stalowych, rodzaju i grubości wypełnienia, stanu oparcia elementów stropowych na ścianach, występowania korozji oraz rzeczywistych warstw podłogowych. Wyniki rozpoznania powinny stanowić podstawę do obliczeń statyczno-wytrzymałościowych i doboru sposobu wzmocnienia.

9.5 DACH

Dach w konstrukcji stropu typu Kleina, spadki dachu kształtowane warstwami ocieplenia.

Attyki ścian szczytowych w złym stanie technicznym. Zaleca się usunięcie warstw dachowych wraz z attykami i wykonanie wieńca obwodowego z uwzględnieniem nowych attyk.

9.6 IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE I PRZECIWWODNE

Ze względu na konieczność zachowania ciągłości izolacji nie wykonywano odkrywek; ocenę ograniczono do oględzin dostępnych powierzchni. W przyziemiu budynku stwierdzono liczne zawilgocenia oraz ślady korozji biologicznej. Konieczne jest wykonanie odkrywek i rozpoznania przyczyn zawilgocenia, a następnie odkopanie ścian budynku w niezbędnym zakresie, osuszenie przegród, zastosowanie środków biobójczych oraz wykonanie izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych i termicznych dostosowanych do warunków gruntowo-wodnych oraz stanu istniejących przegród.
Wewnątrz lokalu należy skuć istniejące tynki, wykonać izolacje płynne oraz odtworzyć tynki wapienno-cementowe.

9.7 IZOLACJE CIEPLNE

Konieczne jest wykonanie ocieplenia ścian przyziemia poniżej oraz powyżej poziomu terenu.

9.8 SCHODY

Schody wewnętrzne wykonano jako płytowe, niepalne, z żelbetu.

Schody zewnętrzne wykonano jako płytowe, wspornikowe, niepalne, z żelbetu.

9.9 WENTYLACJA

Wentylacja wymaga odrębnego sprawdzenia i dostosowania do funkcji MDS. W dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS należy zapewnić rozwiązania umożliwiające bezpieczną wymianę powietrza w pomieszczeniach przeznaczonych do czasowego przebywania ludzi, z uwzględnieniem zakładanej liczby osób, czasu użytkowania, wymagań higieniczno-sanitarnych, możliwości pracy w warunkach awaryjnych oraz sposobu zabezpieczenia czerpni i wyrzutni przed uszkodzeniem, zasypaniem lub zanieczyszczeniem.

9.10 INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Instalację elektryczną należy dostosować do wymagań projektowanego Miejsca Doraźnego Schronienia, w szczególności w zakresie bezpiecznego zasilania oświetlenia podstawowego i awaryjnego, zasilania urządzeń wentylacyjnych, ogrzewania elektrycznego, zabezpieczeń przeciwporażeniowych oraz rozmieszczenia osprzętu w sposób dostosowany do czasowego przebywania ludzi i warunków użytkowania pomieszczeń MDS.

9.11 INSTALACJA GAZOWA

W części budynku objętej opracowaniem nie stwierdzono występowania instalacji gazowej.

9.12 INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Istniejąca instalacja centralnego ogrzewania w części objętej opracowaniem nie będzie wykorzystywana dla potrzeb planowanej funkcji MDS i przewiduje się jej demontaż lub trwałe wyłączenie z użytkowania w zakresie kolidującym z projektowaną przebudową. Ogrzewanie lokalu należy zaprojektować jako elektryczne lub inne dopuszczalne rozwiązanie instalacyjne, z zapewnieniem parametrów użytkowych odpowiednich dla czasowego przebywania ludzi oraz z uwzględnieniem dostępnej mocy przyłączeniowej, bezpieczeństwa eksploatacji i wymagań wentylacyjnych.

9.13 WYMAGANIA FUNKCJONALNO-ORGANIZACYJNE MDS

W dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS należy określić rozwiązania funkcjonalno-organizacyjne umożliwiające zapewnienie schronienia dla 37 osób oraz potwierdzić pojemność obiektu zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów. Należy również potwierdzić brak decyzji lub zamiaru rozbiórki oraz brak ujawnionych uszkodzeń konstrukcji nośnej mogących stanowić zagrożenie dla bezpiecznego użytkowania.

W ramach rozwiązań funkcjonalno-organizacyjnych należy zaprojektować niezależne wyjście zapasowe z części schronienia, odporne na zagruzowanie i zapewniające możliwość ewakuacji w przypadku zablokowania podstawowego dojścia lub wyjścia. Wyjście to powinno być rozwiązane jako odrębna droga opuszczenia pomieszczeń MDS,

niewspółzależna funkcjonalnie od głównego wejścia oraz prowadzona w sposób ograniczający ryzyko jej zasypania lub zablokowania przez elementy gruzu, odłamki elewacji, konstrukcji schodów zewnętrznych, fragmenty attyk albo inne elementy budynku mogące ulec przemieszczeniu w sytuacji awaryjnej. Lokalizację, geometrię i sposób zabezpieczenia wyjścia zapasowego należy określić w dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem istniejącego układu konstrukcyjnego, poziomu terenu, możliwości wykonania zewnętrznego kanału, szybu, obudowy lub innego zabezpieczonego dojścia oraz konieczności zachowania bezpiecznych parametrów użytkowych drogi ewakuacyjnej. Wyjście zapasowe należy zaprojektować w sposób umożliwiający jego uruchomienie i otwarcie od strony pomieszczeń schronienia przez osoby przebywające w MDS, bez konieczności użycia specjalistycznych narzędzi, sprzętu ratowniczego albo dostępu osób z zewnątrz. Mechanizm zamknięcia, klapa, właz, drzwi lub inny element zamykający powinien być odporny na przypadkowe zablokowanie, korozję i odkształcenia wynikające z oddziaływań awaryjnych, a jednocześnie możliwy do obsłużenia w warunkach ograniczonego oświetlenia, stresu oraz potencjalnego zadymienia lub zapylenia. Należy przewidzieć czytelne oznakowanie sposobu otwierania, stały dostęp do elementów obsługowych od strony wewnętrznej, zabezpieczenie przed samoczynnym zamknięciem po otwarciu oraz takie ukształtowanie strefy wyjściowej, aby po otwarciu nie następowało jej ponowne zablokowanie przez elementy konstrukcyjne, gruz albo zasuwające się skrzydło, klapę lub pokrywę.

Należy również zaprojektować osłonę okien przed zagruzowaniem. Zabezpieczenie otworów okiennych powinno ograniczać możliwość przedostania się gruzu, odłamków i elementów uszkodzonych przegród do wnętrza pomieszczeń schronienia oraz chronić stolarkę i osoby przebywające w MDS przed skutkami miejscowego zasypania strefy przyokiennej. Rozwiązanie może obejmować w szczególności wykonanie zewnętrznych osłon, obudów, ekranów, żaluzji lub krat o odpowiedniej nośności, a także ukształtowanie studzienek, nisz albo przestrzeni przedokiennych w sposób umożliwiający przejęcie lub odprowadzenie materiału zagruzowania bez utraty podstawowych funkcji bezpieczeństwa. Szczegółowe rozwiązanie konstrukcyjne osłon należy dobrać na etapie projektu technicznego, po analizie lokalizacji okien względem poziomu terenu, ścian zewnętrznych, możliwych kierunków oddziaływania gruzu oraz wymaganej wentylacji i doświetlenia pomieszczeń.

10. WNIOSKI KOŃCOWE

Przeprowadzona analiza techniczna budynku zlokalizowanego w Michałowie nr 4, w gminie Leoncin, dokonana w świetle obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz wymagań dotyczących Miejsc Doraźnego Schronienia, pozwala na sformułowanie następujących wniosków w zakresie możliwości wykorzystania części przyziemia jako MDS:

a. Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej. W zakresie objętym oględzinami nie stwierdzono objawów wskazujących na niewłaściwą pracę ścian oraz stropów.

b. Zastosowane w budynku rozwiązania materiałowe i technologiczne są typowe dla okresu realizacji obiektu oraz, w zakresie objętym niniejszą ekspertyzą, nie wskazują na ograniczenia uniemożliwiające planowane przystosowanie piwnicy do funkcji MDS.
c. W zakresie objętym oględzinami nie stwierdzono widocznych spękań na spodach stropów ani na ścianach, które mogłyby wskazywać na niewłaściwą pracę tych elementów konstrukcyjnych.
d. Budynek zaprojektowano jako obiekt użyteczności publicznej z funkcją biurową, dla której przyjmowano normowe obciążenie użytkowe wynoszące 2,0 kN/m².
e. Planowana zmiana sposobu użytkowania piwnicy na Miejsce Doraźnego Schronienia nie powoduje, w zakresie podstawowych obciążeń użytkowych związanych z przebywaniem osób, zwiększenia obciążeń ponad wartości właściwe dla dotychczasowej funkcji biurowej, pod warunkiem niedopuszczenia do składowania ciężkich materiałów oraz montażu urządzeń zwiększających obciążenia bez przeprowadzenia odrębnej oceny konstrukcyjnej. Niezależnie od powyższego, strop nad pomieszczeniami MDS wymaga sprawdzenia na dodatkowe oddziaływania wynikające z wymagań dla miejsc doraźnego schronienia, w tym na oddziaływania wyjątkowe od możliwego zagruzowania.
f. Konstrukcja budynku w stanie obecnym, w zakresie objętym oględzinami, nie wykazuje uszkodzeń konstrukcji nośnej mogących stanowić bezpośrednie zagrożenie dla bezpiecznego użytkowania.
g. W opinii autorów możliwe jest przystosowanie części przyziemia budynku do funkcji MDS po wykonaniu robót naprawczych i dostosowawczych, w szczególności dotyczących zawilgoceń, izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych, wentylacji, instalacji elektrycznej, zaprojektowania ogrzewania elektrycznego oraz rozwiązań organizacyjnych wymaganych dla Miejsc Doraźnego Schronienia.
h. Warunkiem pozytywnej kwalifikacji obiektu jako MDS dla 37 osób jest sporządzenie dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS, określenie rozwiązań funkcjonalno-organizacyjnych, potwierdzenie pojemności obiektu zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów, zapewnienie spełnienia wymagań higieniczno-sanitarnych i instalacyjnych oraz wykonanie wskazanych prac przed rozpoczęciem użytkowania części przyziemia jako MDS.
i. Dodatkowym warunkiem przystosowania obiektu do funkcji MDS jest zaprojektowanie niezależnego wyjścia zapasowego z części schronienia, odpornego na zagruzowanie i zapewniającego możliwość opuszczenia pomieszczeń schronienia niezależnie od podstawowej drogi wyjścia. Wyjście awaryjne powinno stanowić odrębną, funkcjonalnie niezależną drogę ewakuacji, której skuteczność nie będzie uzależniona od drożności wejścia głównego, klatki schodowej, korytarza dojściowego ani strefy bezpośrednio narażonej na zasypanie gruzem lub elementami uszkodzonych przegród. W dokumentacji projektowej należy określić lokalizację, geometrię, sposób obudowy oraz zabezpieczenia wyjścia zapasowego, z uwzględnieniem możliwości wykonania szybu, kanału, obudowanego dojścia, włazu, klapy lub innego rozwiązania technicznego zapewniającego bezpieczne wydostanie się osób z MDS w sytuacji awaryjnej. Rozwiązanie powinno uwzględniać przewidywane kierunki zagruzowania, poziom terenu, dostępność wyjścia od strony zewnętrznej, możliwość jego otwarcia od wewnątrz bez użycia specjalistycznych narzędzi oraz konieczność utrzymania minimalnych parametrów użytkowych drogi ewakuacyjnej przez cały okres eksploatacji obiektu jako MDS. Element zamykający wyjście zapasowe, taki jak drzwi,

właz, klapa lub pokrywa, powinien być możliwy do obsłużenia od strony schronienia przez użytkowników MDS, w sposób prosty, jednoznaczny i niewymagający użycia kluczy, narzędzi specjalistycznych ani pomocy z zewnątrz. Należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające przypadkowemu zablokowaniu mechanizmu, samoczynnemu zamknięciu po otwarciu oraz utracie drożności wyjścia wskutek odkształcenia elementów zamykających, korozji, zasypania lub oddziaływania gruzu. Sposób otwierania powinien być czytelnie oznaczony i dostępny również w warunkach ograniczonej widoczności oraz sytuacji awaryjnej.

j. W dokumentacji projektowej należy również przewidzieć zabezpieczenie otworów okiennych części schronienia przed zagruzowaniem, w sposób ograniczający możliwość przedostania się gruzu, odłamków i uszkodzonych elementów przegród do wnętrza pomieszczeń MDS oraz zapewniający utrzymanie wymaganych funkcji bezpieczeństwa, wentylacji i użytkowania.

k. W projekcie technicznym konstrukcji należy zweryfikować nośność stropu nad pomieszczeniami MDS na oddziaływania wyjątkowe od możliwego zagruzowania, a w przypadku stwierdzenia niewystarczającej nośności, stateczności lub sztywności zaprojektować jego wzmocnienie. Zakres wzmocnienia powinien wynikać z obliczeń statyczno-wytrzymałościowych oraz rozpoznania istniejącej konstrukcji i może obejmować zastosowanie dodatkowych belek, podciągów, słupów, żeber wzmacniających, nadbetonu konstrukcyjnego, elementów stalowych albo innych rozwiązań dostosowanych do układu nośnego budynku.

l. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć zabezpieczenie drzwi wejściowych do części MDS przed uszkodzeniem, zablokowaniem oraz zagruzowaniem. Rozwiązanie powinno zapewniać możliwość otwarcia drzwi i bezpiecznego korzystania z podstawowego wejścia w warunkach awaryjnych, a także ograniczać ryzyko zasypania strefy wejściowej przez gruz, odłamki lub elementy uszkodzonych przegród. W razie potrzeby należy zaprojektować obudowę, zadaszenie, osłonę, wzmocnienie konstrukcji ościeża, odpowiedni kierunek otwierania drzwi albo inne rozwiązania techniczne dostosowane do lokalizacji wejścia i przewidywanych oddziaływań wyjątkowych.

mgr inż. arch. Łukasz Górzyński
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid: MA/040/05
rzeczoznawca budowlany w zakresie planowania, projektowania, koordynacji i nadzoru nad realizacją procesu budowlanego w odniesieniu do architektury, w szczególności budynków mieszkalnych

mgr inż. Paweł Wikali
uprawnienia budowlan
do projektowania bez ogran
w specjalności konstrukcyjno-bud
nr upr. MAZ/0270/POOK

Warszawa, dn. 20.07.2026 r.

OPINIA P.POŻ. PRZEBUDOWY WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA PIWNICY BUDYNKU BIUROWEGO NA POTRZEBY MIEJSCA DORAŹNEGO SCHRONIENIA W MIEJSCOWOŚCI MICHAŁÓW 4

Przedmiotem opinii jest budynek usługowy biurowy w Michałowie nr 4 , Gmina Leoncin.

Budynek posiada zwartą bryłę . Budynek ma płaski dach , 3 kondygnacje naziemne, w tym kondygnacja przyziemia jest częściowo zagłębiona . Przedmiotowy lokal który podlega zmianie sposobu użytkowego na potrzeby Miejsca Doraźnego Schronienia znajduje się w przyziemiu.

Opiniowany budynek zaprojektowany został jako budynek usługowy biurowy dla potrzeb nieistniejącej już Spółdzielni Rolnej z funkcją biurową na 1 i 2 piętrze . Natomiast piwnica użytkowana była jako przestrzenie techniczno- magazynowe .

Właścicielem budynku jest Gmina Leoncin.

Pomieszczenia mają wysokość w granicach 226 cm*

* (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia, budynek podlega ocenie możliwości organizowania MDS , dopuszcza pomieszczenia o wysokości 200 cm)

Powierzchnia netto lokalu usługowego wynosi 105,85 m^2.

Pomieszczenia MDS przeznaczone są do jednoczesnego przebywania 35 osób + 2 osoby z ograniczeniami ruchowymi na powierzchni 82.43 m2. Dodatkowo projektuje się pomieszczenia towarzyszące do obsługi (toaleta dla osób z ograniczeniami ruchowymi, miejsce przygotowywania posiłków)

<u>Wnioski opinii.</u>

Biorąc pod uwagę wcześniejsze użytkowanie piwnicy budynku i nową funkcję ,nastąpiła zmiana w warunkach przeciwpożarowych .

W opinii autora możliwe jest przystosowanie części przyziemia budynku do funkcji MDS po wykonaniu robót naprawczych i dostosowawczych, w szczególności dotyczących zawilgoceń, izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych, wentylacji, instalacji elektrycznej, zaprojektowania ogrzewania elektrycznego oraz rozwiązań organizacyjnych wymaganych dla Miejsc Doraźnego Schronienia.

Warunkiem pozytywnej kwalifikacji obiektu jako MDS dla 37 osób jest sporządzenie dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS, określenie rozwiązań funkcjonalno-organizacyjnych, potwierdzenie pojemności obiektu zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów, zapewnienie spełnienia wymagań przeciwpożarowych oraz wykonanie wskazanych prac przed rozpoczęciem użytkowania piwnicy jako MDS.

Na podstawie art. 71. Punkt 1 tekstu ujednoliconego ustawy Prawa Budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.Nr 89, poz.414)

Nastąpiła zmiana w warunkach bezpieczeństwa pożarowego .

. . . . . .

Podpis rzeczoznawcy

Warszawa, dn. 20.07.2026 r.

Małgorzata Sobka
Rzeczoznawca do spraw
sanitarno- higienicznych

OPINIA TECHNICZNA

Przedmiotem opinii jest budynek usługowy biurowy w Michałowie nr 4 , Gmina Leoncin.

Budynek posiada zwartą bryłę . Budynek ma płaski dach , 3 kondygnacje naziemne, w tym kondygnacja piwnicy jest częściowo zagłębiona . Przedmiotowy lokal który podlega zmianie sposobu użytkowego na potrzeby Miejsca Doraźnego Schronienia znajduje się w przyziemiu.

Opiniowany budynek zaprojektowany został jako budynek usługowy biurowy dla potrzeb nieistniejącej już Spółdzielni Rolnej z funkcją biurową na 1 i 2 piętrze . Natomiast piwnica użytkowana była jako przestrzenie techniczno- magazynowe .

Właścicielem budynku jest Gmina Leoncin.

Pomieszczenia mają wysokość w granicach 226 cm*

* (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia, budynek podlega ocenie możliwości organizowania MDS , dopuszcza pomieszczenia o wysokości 200 cm)

Powierzchnia netto lokalu usługowego wynosi 105,85 m^2.

Pomieszczenia MDS przeznaczone są do jednoczesnego przebywania 35 osób + 2 osoby z ograniczeniami ruchowymi na powierzchni 82.43 m2. Dodatkowo projektuje się pomieszczenia towarzyszące do obsługi (toaleta dla osób z ograniczeniami ruchowymi, miejsce przygotowywania posiłków)

Projektuje się system wentylacji i podtrzymania tlenu (na czas nie krótszy niż 48 h) kontrolowany za pomocą czujników .

Cała powierzchnia będzie ogrzewana za pomocą grzejników elektrycznych.

Wnioski końcowe

Biorąc pod uwagę wcześniejsze użytkowanie piwnicy budynku i nową funkcję ,nastąpiła zmiana w warunkach sanitarno- higienicznych .

W opinii autora możliwe jest przystosowanie części przyziemia budynku do funkcji MDS po wykonaniu robót naprawczych i dostosowawczych, w szczególności dotyczących zawilgoceń, izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych, wentylacji, instalacji elektrycznej, zaprojektowania ogrzewania elektrycznego oraz rozwiązań organizacyjnych wymaganych dla Miejsc Doraźnego Schronienia.

Warunkiem pozytywnej kwalifikacji obiektu jako MDS dla 37 osób jest sporządzenie dokumentacji projektowej przystosowania obiektu do funkcji MDS, określenie rozwiązań funkcjonalno-organizacyjnych,

potwierdzenie pojemności obiektu zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów, zapewnienie spełnienia wymagań higieniczno-sanitarnych i instalacyjnych oraz wykonanie wskazanych prac przed rozpoczęciem użytkowania piwnicy jako MDS.

. . . . . .

Podpis rzeczoznawcy