



Woźnicki, Zdanowicz
ARCHITEKCI

PROJEKT TECHNICZNY

REMONT ZABYTKOWEGO BUDYNKU NA TERENIE STRAŻNICY OSP KAŁUSZYN

ul. Warszawska 7, 05-310 Kałuszyn
dz. nr ew. 2791/1 obręb 0006 Kałuszyn
identyfikator dz. 141209_4.0006.2791/1
Kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XVII – budynki usług



INWESTOR: **Ochotnicza Straż Pożarna w Kałuszyńie**
ul. Warszawska 7, 05-310 Kałuszyn

PROJEKT: **Woźnicki Zdanowicz architekci**
Al. Niepodległości 157 lok.6, 02-555 Warszawa
tel. 22 825 05 32

AUTORZY:

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres oprac.	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/010/06	architektura zagospodarowanie	

29.08.2025 r.

SPIS TREŚCI:

ARCHITEKTURA

• Opis	strona	8
• Część Rysunkowa		10
nr rys.	tytuł	skala
Z-01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
I-01	Rzut pierwszego piętra	1:100
I-02	Rzut dachu	1:100
I-03	Przekroje	1:100
I-04	Elewacje	1:100

ZAŁĄCZNIKI

• Oświadczenie projektantów zgodnie z art. 34 ust. 3d oraz z art. 41 ust. 4a pkt 2 ustawy Prawo Budowlane.	16
• Kopie uprawnień projektantów oraz zaświadczeń o przynależności do izby inż.	17

ARCHITEKTURA

OPIS

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji jest remont dachu i tarasu nad wejściem głównym istniejącego, zabytkowego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, budynku strażnicy OSP. W ramach inwestycji zaplanowano również wymianę rynien i rur spustowych.

Celem inwestycji jest poprawa stanu technicznego remontowanego obiektu.

2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

2.1. Przeznaczenie obiektu budowlanego

Budynek objęty opracowaniem pełni funkcję strażnicy OSP.

2.2. Program użytkowy obiektu

Program użytkowy obiektu objętego inwestycją nie ulega zmianie. Na parterze znajduje się garaż dwustanowiskowy, szatnia, pom. warsztatowe, pom. biurowe i toalety. Na piętrze zlokalizowana jest duża sala bankietowa oraz mniejsza sala. Na półpiętrze pomiędzy parterem, a piętrem mieści się kuchnia, dostępna z mniejszej sali. Na poddaszu znajduje się siłownia oraz antresola sali bankietowej.

3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA

3.1. Stan istniejący

Planowane roboty budowlane nie ingerują w istniejącą formę architektoniczną zabytkowej strażnicy. Projekt zakłada remont dachu i tarasu nad wejściem głównym.

Budynek wzniesiony został na początku XX wieku. Obiekt wolnostojący, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z użytkowym poddaszem. Budynek posiada jedynie niewielkie podpiwniczenie w części centralnej.

Obiekt na planie dwóch prostokątów. Bryły o różnej wysokości. Budynek obsługiwany przez jedną klatkę schodową łączącą wszystkie kondygnacje nadziemne, poza kuchnią zlokalizowaną na półpiętrze. Wejście do piwnicy poprzez wjazd w posadzkę.

Wejście główne do budynku od strony północnej, pod podcieniem. Nad podcieniem taras, z betonową balustradą i tralkami. Elewacja na całą wysokość parteru wykończona boniowaniem, zakończonym gzymsem. Bryły budynku zwieńczone głębokim gzymsem dekoracyjnym. Ściany szczytowe wyższej bryły budynku oraz wschodnia ściana szczytowa niższej bryły wykończone dekoracyjnym detałem architektonicznym. W ścianie zachodniej bramy wjazdowe do garażu strażnicy.

Budynek wybudowany w tradycyjnej technologii o ścianach murowanych z cegły pełnej ceramicznej. Elewacje tynkowane, bez docieplenia. Na ścianach widoczne uszkodzenia tynku i powłok malarskich. W części budynku stropy drewniane, w część stropy Kleina. Dach wykonany w konstrukcji drewnianej, czterospadaowy, kryty blachą stalową, ocynkowaną. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej powlekanej, w kolorze ciemnoszarym. Okna PCV w kolorze białym, z parapetami zewnętrznymi PCV w kolorze brązowym. Drzwi do wejścia głównego drewniane, w kolorze ciemnobrązowym. Drzwi i bramy do garażu PCV w kolorze czerwonym.

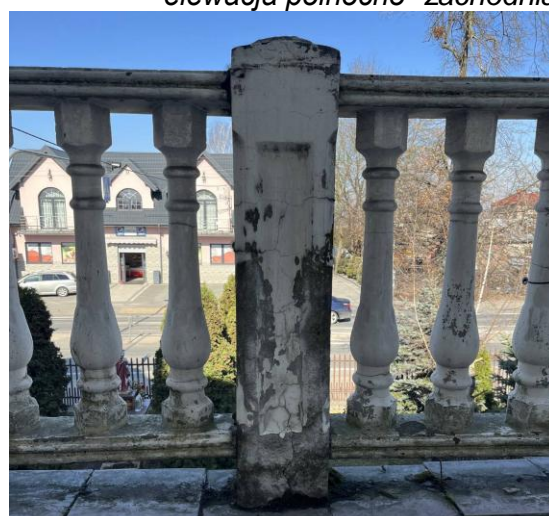
3.2. Fotografie stanu istniejącego:



elewacja północno- zachodnia



elewacja północno- wschodnia



detale balustrady



taras nad wejściem głównym

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY (wg normy PN-ISO 9836)

Powierzchnia działki	2 087,00 m ²	istniej. - bez zmian
Powierzchnia zabudowy działki	290,60 m ²	istniej. - bez zmian
Intensywność zabudowy działki	0,23	istniej. - bez zmian
Powierzchnia utwardzeń działki, w tym:	910,20 m ²	istniej. - bez zmian
- Chodniki	244,70 m ²	
- Naw. gruntowo utwardzona	665,50 m ²	
Powierzchnia biologicznie czynna działki	886,2 m ² (42,46%)	istniej. - bez zmian
Powierzchnia użytkowa, w tym:	467,7 m ²	istniej. - bez zmian
- Budynek zabytkowy	391,6 m ²	
- Budynek garażowy	76,1 m ²	
Pow. użytkowa budynków z wyłączeniem garaży	327,0 m ²	istniej. - bez zmian
Kubatura		istniej. - bez zmian
Długość / szerokość / wysokość budynku		istniej. - bez zmian
Liczba kondygnacji nadziemnych		istniej. - bez zmian
- Budynku zabytkowego	3	
- Budynku garażowego	1	
Liczba miejsc postojowych dla samochodów, w tym:	10 m.p.	istniej. - bez zmian
- w budynku zabytkowym	2 m.p.	
- w budynku garażowym	2 m.p.	
- pod wiatą	6 m.p.	

5. WYPOSAŻENIE TECHNICZNE

Budynek wyposażony jest w niezbędne media: instalację c.o., wod. – kan., wentylację grawitacyjną oraz instalacje elektryczne.

Projekt nie przewiduje budowy nowych przyłączy, ani ingerencji w instalacje wewnętrzne.

6. GEOTRCHNICZNE WARUNKI POSADOWIENIA OBIEKTU

Planowane prace remontowe nie wymagają sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

7. UKŁAD KONSTRUKCYJNY I POSADOWIENIE

Planowane prace remontowe nie wpływają na istniejący układ konstrukcyjny i posadowienie budynku.

8. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU

Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z zapisami art. 4 pkt 1) *Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków*, obowiązek sporządzenia charakterystyki energetycznej, nie dotyczy budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

9. WARUNKI OCHRONY POŻAROWEJ

Planowane prace budowlane nie zmieniają istniejących warunków pożarowych budynków.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Poz. 1722, z dnia 17 września 2021 r.) jako, że przedmiotem jest budynek niski (N) nie zawierający strefy pożarowej przekraczającej 1000 m², jest zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, oraz nie przewiduje się możliwość jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób na powierzchni do 2000 m² nie ma obowiązku uzgodnienia projektu z rzeczoznawcą ds. ochrony przeciwpożarowej.

10. PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO- MATERIAŁOWE I BUDOWALNO-INSTALACYJNE

10.1. Remont dachu

Zaplanowano wymianę pokrycia dachowego wraz z deskowaniem. W przypadku odkrycia przegniłych elementów drewnianej więźby dachowej, elementy te również podlegają wymianie.

10.1.1. Prace rozbiórkowe

Demontażowi i wywózce podlegają wszystkie elementy nieprzewidziane do ponownego użycia, takie jak:

- Pokrycie dachu z blachy trapezowej wraz z deskowaniem - ilość: 277,0 m²
- Uszkodzone i przegnięte elementy drewniane konstrukcji dachu – ilość: nie więcej niż 10% istniejącej konstrukcji
- Obróbki blacharskie dachu – ilość: 55,4 m²

10.1.2. Konstrukcja dachu

Zakłada się nie więcej niż 10 % uszkodzonych elementów drewnianych wymagających wymiany. Po dokonaniu rozbiórki poszycia dachu należy dokonać przeglądu i klasyfikacji gatunku drewna użytego do wykonania konstrukcji. Należy również dokonać rozpoznania połączeń ciesielskich. Zgodnie z zaleceniami konserwatora nowe elementy konstrukcyjne należy wykonać z użyciem drewna gatunku oryginalnie zastosowanego, o wilgotności nieprzekraczającej 20%. W miarę możliwości zastosować analogiczne do istniejących łączenia tradycyjne, ciesielskie. Elementy najprawdopodobniej sosnowe.

Ilość: nie więcej niż 10% istniejącej konstrukcji.

10.1.3. Nowe pokrycie dachu

Nowe pokrycie z blachy ocynkowanej na rąbek stojący. Warstwy pokrycia dachu w kolejności wykonywania:

- Istniejące łąty
- Folia paroprzepuszczalna
- Płyty OSB o grubości 18 mm
- Membrana dachowa
- Blacha na rąbek stojący.

Minimalne parametry membrany dachowej:

- Klasa wodoszczelności W1,
- Gramatura ok. 450 g/m²,
- Paroprzepuszczalność: 3000 g/m²/24h

Dach wykończyć blachą stalową ocynkowaną. Blacha dedykowana do wyrobów dekarских, grubość blachy min. 0,5 mm. Wymagana grubość powłoki cynkowej nie mniejsza niż 275 g/m². Montaż na rąbek stojący. Na przełamaniu dachu arkusz blachy zagiąć.

Stosować krótkie arkusze blachy, o długości zbliżonej do istniejącej. Montować arkusze o długości w przedziale 0,6 – 1,2 m.

Ilość: 277,0 m²

10.1.4. Obróbki blacharskie

Wymianie podlegają obróbki blacharskie dachu, ścian szczytowych, kominów. Nowe obróbki z blachy stalowej ocynkowanej. Stosować blachę grubości min. 0,5 mm. Wymagana grubość powłoki cynkowej nie mniejsza niż 275 g/m².

Ilość: 55,4 m²

10.2. Rynny i rury spustowe

10.2.1. Prace rozbiórkowe

Demontażowi i wywózce podlegają:

- rynny Ø160 – 65,4 m.b.,
- rynny Ø120 – 10,5 m.b.
- pas nadrynnowy: 75,9 m.b.,
- pas podrynnowy: 75,9 m.b.
- rury spustowe: Ø120 – 61,5 m.b.,
- osadnik deszczowy – 6 szt.

10.2.2. Prace montażowe

Wymianie podlegają wszystkie rynny oraz rury spustowe dachu oraz tarasu nad wejściem głównym. Wymianie podlegają również obróbki blacharskie: pas nadrynnowy i podrynnowy. Odtworzenie rur spustowych w istniejących miejscach. Należy zachować dotychczasowe rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych, tj. do istniejących studni chłonnych.

Nowe rynny z blachy stalowej ocynkowanej o grubości min. 0,5 mm. Średnica rynien min. 160 mm, mocowane na hakach, ze spadkiem min. 0,2%. Stosować gotowe kształtki i łączniki, bez przycinania na budowie. Haki mocowane do połaci dachu pod pas nadrynnowy.

Rury spustowe z blachy ocynkowanej o grubości min. 0,5 mm, kielichowe, średnicy 120mm, mocowane do elewacji na dystansach.

Rury spustowe wpięte do istniejących studni chłonnych. Rury zakończyć osadnikiem deszczowym żeliwnym. System kielichowy z uszczelką, czyszczak z kratką żeliwną. Osadnik w kolorze szarym.

Pas nadrynnowy i podrynnowy z blachy ocynkowanej, analogicznej jak w przypadku obróbek blacharskich dachu.

Ilość: Rynny: Ø160 – 65,4 m.b., rynny Ø120 – 10,5 m.b. pas nadrynnowy: 65,4 m.b., pas podrynnowy: 65,4 m.b.

Rury spustowe: Ø120 – 61,5 m.b., osadnik deszczowy – 6 szt.

10.3. Remont tarasu nad wejściem głównym

Nawierzchnia tarasu, ze względu na zły stan techniczny, wymaga wymiany. Remont obejmuje wymianę wszystkich warstw tarasu, wraz z wykonaniem nowej izolacji przeciwwodnej, szlichty i pokrycia z płytek. Bez izolacji termicznej. Wymianie podlegają też obróbki blacharskie krawędzi tarasu.

Remontowi podlega również balustrada.

10.3.1. Prace rozbiórkowe

Demontażowi i wywózce podlegają:

- Warstwy posadzkowe tarasu, do odsłonięcia wierzchu płyty betonowej tarasu - ilość: 18,6 m²
- Pas nadrynnowy – ilość: 4,0 m²

Żadne z tych elementów nie są przewidziane do ponownego montażu i należy je niezwłocznie wywieźć z terenu budowy, a w razie potrzeby poddać procesowi recyklingu lub utylizacji.

10.3.2. Warstwa spadkowa

Na istniejącej płycie tarasu wykonać nową warstwę spadkową ze szlichty betonowej. Jako warstwę szczepną stosować grunt głęboko penetrujący bez rozpuszczalnika.

Szlichtę grubości od 1-2 cm, ze spadkiem 2% od elewacji wykonać z gotowej zaprawy wodoodpornej dedykowanej do zewnętrznych posadzek silnie obciążonych. Wymagane parametry:

- wytrzymałość na ścislenie min. C35,
- wytrzymałość na zginanie min. F7
- skurcz maks. – 1,7 mm/m.

Ilość: 18,6 m²

10.3.3. Pas nadrynnowy

Zewnętrzne krawędzie tarasu osłonić pasem nadrynnowym z okapnikiem wysuniętym min. 5 cm poza obrys krawędzi płyty. Obróbkę kleić do podłoża. Łączenia na krawędziach na zakład i klejone. Stosować blachę i wykończenia analogiczne jak innych obróbek na dachu. Ilość: 4,0 m²

10.3.4. Hydroizolacja

Płytę balkonu pokryć izolacją z papy termozgrzewalnej posadzkowej. Układać dwie warstwy, papę podkładową i warstwę wierzchniego krycia. Dolna warstwa papy układana pod pas nadrynnowy, a górna warstwa papy na pas nadrynnowy. Papa na osnowie z włókna szklanego lub polimerowego. Grubość min. 3 mm, gramatura min. 200 g/m². Ilość: 18,6 m²

10.3.5. Szlichta betonowa

Wykonać szlichtę betonową zbrojoną zbrojeniem rozproszonym z włókna polipropylenowego w ilości 1 kg/ m³. Grubość szlichty 5 cm. Szlichtę wykonać z gotowej masy posadzkowej wodoodpornej dostosowanej do zewnętrznych posadzek silnie obciążonych. Wymagane parametry:

- wytrzymałość na ściskanie min. C40,
- wytrzymałość na zginanie min. F7
- skurcz maks. – 0,9 mm/m.

Ilość: 18,6 m²

10.3.6. Powłoka uszczelniająca

Szlichtę pokryć elastyczną powłoką uszczelniającą do izolacji przeciwwodnych typu średniego, do stosowania na zewnątrz budynków. Izolację wyprowadzić również na ściany pod tynkiem do wys. min. 10 cm, z zastosowaniem taśmy uszczelniającej w narożnikach. Wymagane parametry powłoki:

- krycie rys minimum do 2,5 mm,
- przyczepność do podłoża min. 0,5 MPa.

Ilość: 18,6 m²

10.3.7. Gres

Posadzkę i cokół na ścianie wysokości 10 cm wyłożyć płytkami gresowymi 20x20cm, o fakturze strukturalnej antypoślizgowej. Wymagane parametry płytek:

- gres nieszkliwiony, grub. min. 8 mm,
- nasiąkliwość ≤0,1%,
- odporność na ścieranie wgłębne max. 140 mm³,
- odporność na płamienie,
- kolor beżowy, jednolity.

Ilość: 18,6 m²

10.3.8. Klej

Płytki układać na klej mrozoodporny, elastyczny, do gresu, zgodny z systemem izolacji przeciwwodnej. Wymagane klejenie płytek na całej powierzchni, bez pustki. Wymagane parametry:

- przyczepność do podłoża min. 0,5MPa.
- odporność na temperaturę do –30°C.

10.3.9. Fuga

Płytki spoinować wodoodporną, elastyczną zaprawą do zastosowań zewnętrznych, do spoin 3-7mm. Wymagane parametry:

- odporność na zginanie min. 2,5MPa.
- odporność na ściskanie min. 12MPa.
- skurcz maks. – 3mm/m,
- odporność na temperaturę do –30°C.

10.3.10. Balustrada

Istniejąca, betonowa balustrada wymaga remontu. Balustrada o długości: 9,0 m.b. i wysokości 95,0 cm, w tym 2 słupy o wymiarach 22,0 x 22,0 x 105,0 cm, 45 tralek o nieregularnym kształcie i wysokości 75 cm oraz pochwyt i poprzeczka o przekroju 18,0 x 7,0 cm – 9,0 m.b.

Zniszczone elementy betonowej balustrady podlegają naprawom z zachowaniem oryginalnego kształtu.

Do naprawy balustrady stosować produkty z jednego systemu, od jednego producenta i zgodnie z zaleceniami producenta.

• Przygotowanie balustrady

Istniejącą balustradę należy oczyścić z wszystkich powłok malarskich do odsłonięcia betonowego podłoża. Należy również usunąć luźne fragmenty betonu. W pierwszej kolejności wykonać szczotkowanie balustrady. Następnie balustradę umyć przy pomocy myjki ciśnieniowej.

Podłoże musi być odtłuszczone, czyste oraz wolne od plam i wykwitów pochodzenia biologicznego i chemicznego.

• Warstwa naprawcza

Tuż przed przystąpieniem do uzupełniania ubytków beton, powierzchnię należy zwilżyć wodą i doprowadzić do stanu matowo-wilgotnego. Na tak przygotowane podłoże nałożyć warstwę szczepną.

Następnie większe ubytki i pęknięcia uzupełnić zaprawą do napraw betonu. Wymagane parametry zaprawy:

- odporność na działanie wody, chlorków i innych substancji chemicznych,
- odporność na korozję siarczanową,
- wodoszczelna i mrozoodporna,
- dedykowana do zastosowań zewnętrznych.

- Odtworzenie brakujących elementów

Na obu słupach należy odtworzyć kulę betonową o średnicy ok. 14 cm. Kulę osadzić za pomocą pręta stalowego Ø 12 mm, o długości 20 cm, wklejonego w kulę i słup.

- Zabezpieczenie powierzchniowe

Naprawioną powierzchnię betonową należy oczyścić z pyłu i pokryć gruntem głęboko penetrującym. Następnie balustradę pomalować powłoką dekoracyjno- ochronną z elastomerowej farby elewacyjnej w kolorze białym. Wymagane parametry farby:

- dedykowana do zastosowań zewnętrznych, odporna na promienie UV i czynniki zewnętrzne,
- mostkowanie rys - klasa A2
- absorpcja wody - klasa W3,
- paroprzepuszczalność - klasa V2

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres opracowania	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/010/06	architektura	

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust. 3d oraz z art. 41 ust. 4a pkt ustawy: Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), oświadczam, że sporządziłem projekt:

Remont zabytkowego budynku na terenie strażnicy OSP Kałuszyn

ul. Warszawska 7, 05-310 Kałuszyn

dz. nr ew. 2791/1 obręb 0006 Kałuszyn, identyfikator dz. 141209_4.0006.2791/1

zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

AUTORZY:

imię i nazwisko		specjalność, nr uprawnień	zakres oprac.	podpis
mgr inż. arch. Bartosz Zdanowicz	projektant	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr.: MA/089/04	architektura zagospodarowanie	
mgr inż. arch. Bartłomiej Woźnicki	sprawdzający	specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. MA/010/06	architektura zagospodarowanie	

29.08.2025 r.