



STUDIO IV pracownia architektoniczna  
ul. Gwarecka 17, Wrocław 54-143 tel. 691 400 869  
iwona.zuk@studioIV.eu

---

## PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

**Temat:** PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO NA POTRZEBY KLUBU SENIORA W UDANINIE  
Kategoria obiektu XI – budynki służby zdrowia .. domy pomocy i opieki społecznej ..  
domy rencisty

**Inwestor:**  
**GMINA UDANIN**  
ul. KOŚCIELNA 10, 55-340 UDANIN

**Adres inwestycji:**  
Działka nr 45/1 AM-1, obręb UDANIN, ul. Główna 68 lokal parter, gm. Udanin,  
powiat Środa Śląska

---

**architektura:** mgr inż. Arch. IWONA ŻUK  
uprawniony projektant  
w specjalności architektonicznej  
nr 72/DSOKK/2019

15 czerwiec 2023

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34, ust. 3d 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane  
( Dz. U. z dnia 20.12.2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami)

OŚWIADCZAM,

że **projekt budowlany – PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO NA POTRZEBY KLUBU SENIORA** na  
działce nr 45/1 obręb Udanin, gmina Udanin, powiat średzki śl. został sporządzony zgodnie z  
obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**mgr inż. arch. IWONA ŻUK**  
uprawniony projektant  
**w specjalności architektonicznej**  
nr 72/DSOKK/2019

## SPIS TREŚCI

### PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO

|  |       |
|--|-------|
| Strona tytułowa                              | 1     |
| Spis zawartości projektu                     | 2     |
| Oświadczenie projektanta                     | 3     |
| Opis techniczny - architektoniczno-budowlany | 4 - 7 |

| Rys. | Nazwa                     | Skala |    |
|------|---------------------------|-------|----|
| I-1  | Elewacja tylna - północna | 1:100 | 8  |
| A-1  | Elewacja tylna - północna | 1:100 | 9  |
| A-2  | Rzut parteru              | 1:100 | 10 |
| A-3  | Przekrój A-A              | 1:50  | 11 |

# OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO

Działka: Działka nr 45/1 AM-1, obręb UDANIN, ul. Główna 68 lokal parter, gm. Udanin,  
powiat Środa Śląska  
Inwestor: **GMINA UDANIN**  
ul. KOŚCIELNA 10, 55-340 UDANIN

Podstawa opracowania:

1. zlecenie Inwestora wraz z umową na wykonanie prac projektowych
2. wizja lokalna
3. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Rady Gminy Udanin nr IV.12.2015 z dnia 30 stycznia 2015 r.
4. obowiązujące normy i przepisy.

## 1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Opis techniczny został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa lokalu usługowego znajdującego się na parterze z przeznaczeniem na klub seniora dla lokalnej społeczności osób starszych.

Kategoria obiektu **XI** – budynki służby zdrowia .. domy pomocy i opieki społecznej .. domy rencisty

## 2. Przeznaczenie i program użytkowy

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa lokalu na potrzeby klubu seniora w programie SENIOR+ przeznaczony dla starszej społeczności wsi Udanin. Przebudowa lokalu na klub seniora przeprowadzona w sposób umożliwiający korzystanie samodzielne osób poruszających się na wózkach inwalidzkich lub z utrudnieniem ruchowym. Lokal zaprojektowano dla 15 osób korzystających z zajęć w trybie dziennym okresowym, zajęcia nie trwają dłużej niż 4 godziny a klub seniora czynny do 8 godzin. W zakresie przebudowy, dla poprawnego korzystania z lokalu przez osoby starsze, uwzględniono przebudowę schodów zewnętrznych z wykonaniem rampy dla osób niepełnosprawnych. Celem opracowania jest podniesienie walorów użytkowych i funkcjonalnych obiektu jak również dostosowanie pomieszczeń do zgodności z warunkami technicznymi.

Po przebudowaniu lokal nie zmienia sposobu użytkowania i pozostaje lokalem usługowym.

Przedmiotowa działka położona jest na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Udanin wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi, wpisanymi do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 536/1/05, oznaczonej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania symbolem **II.MNU/6**. Wystąpiono o decyzję na prowadzenie robót budowlanych do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu i uzyskano stosowne pozwolenie – Decyzja nr 1629/2023 z dnia 27.06.2023. Działka nie leży na terenach zagrożonych powodziowo na podstawie zapisu miejscowego planu zagospodarowania dla tego terenu.

## 3. Rozwiązanie formy i funkcji obiektu

Przebudowa lokalu usługowego polega na przebudowie istniejącego układu ścian wewnętrznych, wewnętrznych instalacji wodnych, wykonaniu nowych instalacji kanalizacyjnych, oraz instalacji elektrycznej, wykonaniu stolarki okiennej w elewacji północnej w ramach lokalu. Układ i wielkość otworów okiennych ulega zmianie z zachowaniem historycznego układu pierwotnego stolarki.

Lokal klubu seniora składać się będzie z sali spotkań, szatni na odzież wierzchnią, aneksu kuchennego z miejscem spotkań przy stole, pomieszczenia gospodarczego oraz zespołu sanitariatów.

**Przebudowa dotyczy wnętrza lokalu, ingerencja w elewację budynku dotyczy tylko zaznaczonego zakresu części parteru.** Obciążenia użytkowe i sposób użytkowania lokalu nie ulegają zmianie. Przebudowa nie wpływa na posadowienie budynku.

#### **4. Ocena stanu technicznego lokalu**

Obecnie lokal w stanie wykończonym z widocznymi ubytkami tynków, posadzki i instalacji wewnętrznych. Stan techniczny dobry. Zużycie lokalu będącego przedmiotem opracowania, tj. przebudowy przy jego dotychczasowym użytkowaniu dość duże i zgodne ze stosowaną wcześniej technologią. Lokal znajduje się na parterze budynku z wejściem bezpośrednio z ulicy po dwóch stopniach zewnętrznych. Łazienka bez przedsionka z brakiem możliwości korzystania przez osobę z niepełnosprawnością. Ściany zewnętrzne lokalu murowane z cegły pełnej grubości 70cm na zaprawie wapiennej z widocznym w kilku miejscach zawilgoceniem. Widoczne wtórne przemurowania otworów okiennych. Istniejąca stolarka okienna wtórna najprawdopodobniej z lat 80 tych ubiegłego wieku z nadprożami stalowymi. W lokalu brak przewodów kominowych wentylacyjnych do wykorzystania, wykonano przejścia przez ściany bezpośrednio na zewnątrz. Drzwi zewnętrzne do budynku od strony elewacji południowej wtórne, naświetle boczne otwierane. Podczas wizyty lokalnej nie stwierdzono uchybień, które by mogły przeszkodzić w realizacji opisanych prac budowlanych. **Obiekt nadaje się do projektowanej przebudowy.**

Podczas wykonywania prac należy pamiętać aby nie pogorszyć stanu istniejących elementów konstrukcyjnych budynku. Wszelkie bruzdy oraz przebiccia w istniejących elementach należy wykonywać w sposób nienaruszający konstrukcji obiektu.

Projektowana przebudowa nie powoduje zwiększenia obciążeń konstrukcji budynku głównego.

Ubytki zaprawy w ścianach należy uzupełnić.

Przebudowę budynku należy wykonać przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych, przepisów oraz norm stosowanych w budownictwie, po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **5. Sposób budowy, a interes osób trzecich**

Projektowana przebudowa lokalu nie wprowadza naruszenia interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

#### **6. Infrastruktura**

Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- obsługa komunikacyjna – obsługa i dojazd do budynku bez zmian, z przyległej ulicy Głównej, osoby poruszające się na wózku korzystać mogą z wejścia od strony elewacji południowej bezpośrednio bez barier.
- miejsca parkingowe – bez zmian – zamierzenie nie powoduje zamiany. Spełniono zapis z MPZP o miejscach postojowych.
- zasilanie w energię elektryczną – na podstawie umowy z dostawcą energii zawartą przez Inwestora,
- zasilanie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych – na podstawie umowy z dostawcą,
- ogrzewanie – kotłownia dla całego budynku – piec na eko groszek.

#### **7. Układ konstrukcyjny**

Projektuje się wybicie wtórnych przemurowań otworów okiennych w elewacji północnej. Jeden z otworów wymaga wykonania powtórne nadproża na wysokości nadproża okiennego. Układ konstrukcyjny bez zmian.

#### **8. Warunki gruntowo-wodne**

Nie wykonano dokumentacji badań podłoża gruntowego dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia.

### 9. Kategoria geotechniczna

Projektowany obiekt zaliczony będzie do 1 kategorii geotechnicznej przy prostych warunkach gruntowych i korzystnych warunkach wodnych.

### 10. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

| Nazwa                                     | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] |
|---|--------------------------------|
| <b>Przed przebudową lokalu</b>            |                                |
| 1 pom. usługowe                           | 67,82                          |
| 2 wc                                      | 2,39                           |
| Razem powierzchnia użytkowa lokalu        | <b>70,21</b>                   |
| Razem powierzchnia netto                  | <b>71,02</b>                   |
| <b>Po przebudowie lokalu</b>              |                                |
| 1 sala spotkań                            | 24,05                          |
| 2 pom. gospodarcze                        | 3,21                           |
| 3 WC damskie / dla osób niepełnosprawnych | 4,72                           |
| 4 WC męskie                               | 3,15                           |
| 5 aneks kuchenny                          | 33,62                          |
| Razem powierzchnia użytkowa lokalu        | <b>68,75</b>                   |
| Razem powierzchnia netto                  | <b>71,02</b>                   |
| <b>KUBATURA</b>                           | <b>197,30 m<sup>3</sup></b>    |

### 11. Liczba lokali użytkowych

– przed przebudową – 5, po przebudowie – 5

### Liczba lokali mieszkalnych

– przed przebudową – 0, po przebudowie – 0

### 12. Stolarka okienna

Stolarkę okienną należy wykonać z profili PCV, wyposażoną w zestawy szybowe o współczynniku przenikalności cieplnej 0,9 W/m<sup>2</sup>K. Kolor biały. Wymiar oraz wzór stolarki należy odtworzyć na podstawie istniejącej stolarki w elewacji północnej oraz załączonej karcie zestawienia stolarki okiennno-drzwiowej.

### 13. Stolarka drzwiowa

#### Drzwi wewnętrzne do pomieszczenia sanitarnego.

Skrzydła pełne, przylgowe, wykończenie i kolorystyka wg projektu wnętrz. W dolnej części drzwi należy wykonać nawiew (zgodnie z wytycznymi projektu wentylacji).

Ościeżnicę wykonać w kolorystyce skrzydła drzwiowego. Szerokość wewnętrzna skrzydła min. 90 cm.

**Zalecane jest zamontowanie klamki otwierającej na wysokości max 120 cm nad poziomem podłogi.**

### 14. Tynki wewnętrzne

W pomieszczeniu łazienki na ścianach murowanych zaprojektowano tynk wapienny. W pozostałych pomieszczeniach zaprojektowano tynki gipsowe maszynowe. Powierzchnie lekkiej zabudowy gipsowo – kartonowych wykończyć zgodnie z instrukcją wykonania wybranego producenta systemu. Wszystkie powierzchnie ścian i sufitów należy po tynkowaniu pomalować dwukrotnie farbami emulsyjnymi - kolor wg. projektu wnętrz.

## **WYMAGANIA TECHNICZNO-BUDOWLANE ZGODNE Z PRZEPISAMI ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ DOTYCZĄCE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI**

### **15. PROJEKTOWANY OBIEKT SPEŁNIA WYMAGANIA PODSTAWOWE DOTYCZĄCE:**

#### **Bezpieczeństwa konstrukcji.**

Zastosowano rozwiązania projektowe dotyczące konstrukcji obiektu, gwarantujące bezpieczeństwo zarówno użytkowania obiektów, jak i osób trzecich.

#### **Bezpieczeństwa pożarowego.**

Na etapie prac projektowych przeanalizowano problematykę związaną z bezpieczeństwem pożarowym obiektu. Zastosowano materiały zapewniające zabezpieczenie poszczególnych elementów i przegród budynku przeciwpożarowo.

#### **Bezpieczeństwa użytkowania.**

Platforma i rozbudowa schodów zostały zaprojektowane z elementów bezpiecznych dla użytkowania.

### **16. Charakterystyka energetyczna budynku**

Przedmiot opracowania dotyczy przebudowy układu funkcjonalnego lokalu usługowego, bez ingerencji w przegrody zewnętrzne w zakresie zmiany ich parametrów fizycznych, z tego względu charakterystyka energetyczna budynku pozostaje bez zmian i spełnia wymogi stawiane pomieszczeniom o przyjętej i nie zmienionej funkcji usługowej.

### **17. NIEZBĘDNE WARUNKI DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, W SZCZEGÓLNOŚCI PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH**

Spełnia wymagania dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

### **18. Warunki ochrony ppoż – KWALIFIKACJA POŻAROWA**

Przeprojektowany budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III - bez zmian.

Zgodnie z § 3.1 Pkt 3 oraz 4 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej ( Dz.U.2021 poz. 1722) nie jest wymagane uzgodnienie niniejszego projektu przez rzeczoznawcę Ppoż.

### **19. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu – ustawa prawo budowlane Dz. U nr 207 z 2003 art.36a**

Dopuszcza się dopasowanie w projekcie zmian wchodzących w zakres artykułu 36a ust. 6 punkt od 1 do 7 ustawy Prawa Budowlanego o ile nie powodują one naruszenia obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej.

W szczególności projektant dopuszcza następujące nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego:

- projektant dopuszcza drobne korekty odcienia kolorów w projekcie.

Opracował: mgr inż. arch. IWONA ŻUK