

## **2. Projekt architektoniczno - budowlany.**

### **Nazwa zamierzenia budowlanego :**

"Projekt rozbiórki obiektów zlokalizowanych w Dopiewie przy ul. Wyzwolenia 15".

### **Adres i kategoria obiektów budowlanych :**

62-070 Dopiewo, ul. Wyzwolenia 15,

Trzy obiekty oznaczone na rysunku nr 1 w części nr 1. PZT : „A”, „B”, „C”.

Kategoria : dla budynku „A” - II/XVI

dla budynku „B” - II

dla budynku „C” - VIII

**Nazwa jednostki ewidencyjnej :** (302105\_2.0001.738/12), (302105\_2.0001.738/13)

**Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego :** obręb Dopiewo, gmina Dopiewo

**Numer ewidencyjny działek na których obiekty są usytuowane :** nr 738/12 i część działki nr 738/13

### **Imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora :**

Gmina Dopiewo

62-070 Dopiewo, ul. Leśna 1c

### **Zakres opracowania :** Architektura - Budynek do rozbiórki

#### **Projektant ( obiektu ) :**

mgr inż. arch. Małgorzata Rybacka

uprawnienia architektoniczne do projektowania bez ograniczeń - 272/85/Pw

przynależność do izby zawodowej - WORIA nr WP – 0374

### **Zakres opracowania :** Architektura – Budynek do rozbiórki

#### **Projektant ( sprawdzający ) :**

mgr inż. arch. Jarosław Bzdrega

uprawnienia architektoniczne do projektowania bez ograniczeń - OKK/Up8/2006

przynależność do izby zawodowej - WORIA nr WP – 0582

Data opracowania : 30.11.2023

**Egz. 1/3**

## **Spis treści projektu architektoniczno-budowlanego – strony 1 ÷ 40**

Strona tytułowa str. nr 1

Spis treści str. nr 2

Dokumenty formalno – prawne, str. nr 3 ÷ str. nr 11 :

- oświadczenie projektanta ( obiektu ) i projektanta – sprawdzającego, str. nr 3
- ksero uprawnień architektonicznych projektanta ( obiektu ), str. nr 4 ÷ 5
- ksero wypisu przynależności do izby zawodowej WORIA projektanta ( obiektu ), str. nr 6
- ksero uprawnień konserwatorskich projektanta ( obiektu ), str. nr 7
- ksero dowodu osobistego projektanta ( obiektu ), str. nr 8
- ksero uprawnień architektonicznych projektanta - sprawdzającego, str. nr 9 ÷ 10
- ksero wypisu przynależności do izby zawodowej WORIA projektanta – sprawdzającego, str. nr 11

Część opisowa, str. nr 12 ÷ 24

Część rysunkowa, str. nr 25 ÷ 40

- Spis rysunków, str. nr 25
- Rysunki ( oznaczone w tabelce numerem 1 ÷ 15 ), str. nr 26 ÷ 40

## Oświadczenia projektanta (obiektu) i projektanta - sprawdzającego.

Poznań 30.11.2023 r

### OŚWIADCZENIE

Działając zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 i ust. 3e ustawy z dnia 7.06.2018r. – Prawo Budowlane ( jednolity tekst Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami) oświadczam, że :

"Projekt rozbiórki obiektów zlokalizowanych w Dopiewie przy ul. Wyzwolenia 15".

został wykonany zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant obiektów  
**mgr inż. arch. Małgorzata Rybacka**  
Nr uprawnień : 272/85/Pw

.....  
Podpis i pieczęćka

Projektant sprawdzający obiekty  
**mgr inż. arch. Jarosław Bzdreęga**  
Nr uprawnień : OKK/Up8/2006

.....  
Podpis i pieczęćka

URZĄD WOJEWÓDZKI

w Poznaniu

Poznań, dnia 18.10. 1985 r.

Wydział Planowania Przestrzeni,  
Urbanistyki, Architektury i Inżynierii Lądowej,  
61-713 Poznań Al. Stalingradzka 89

(pieczęć)

Nr 272/85/PW

### Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych  
w budownictwie

ust. 112, § 7

Na podstawie § i § 13 ust. 1 pkt. lit. rozporządzenia Mi-  
nistra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych fun-  
kcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że:

Obywatel(ki)

Małgorzata Ł O M S K A

(imię i nazwisko)

magister inżynier architekt

(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 28 maja 1957 r. w Poznaniu

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji

projektanta

(rodzaj funkcji)

w specjalności architektonicznej

(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie architektury

(specjalizacja zawodowa)

Obywatel(ko) Małgorzata Łomska  
(imię i nazwisko)

jest upoważniony(a) do:

1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:

a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,

b/ konstrukcyjne - budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych. - - - - -

- - - - -  
- - - - -



Główny Architekt Województwa  
mgr inż. arch. Józef Pilch  
Dyrektor Wydziału

(podpis i pieczęć)



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Małgorzata Rybacka**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **272/85/Pw**, jest wpisana na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WP-0374**.

Członek czynny od: 01-05-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-07-2023 r. Poznań.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-01-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Karolina Groszek, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**WP-0374-EE3F-2CBF-71AY-5C66**

---

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

Wydział Kultury  
Poznań, ul. Św. Stanisława 10  
60-800 Poznań  
tel. (061) 26 10 00  
fax (061) 26 10 01  
PSOZ 809/98

Poznań, dnia 08 maja 1998

### **ZAŚWIADCZENIE Nr 166/17/98**

Na podstawie art. 217 § 2 pkt. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego i § 17 i 18 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Kultury i Szuki z dnia 11 stycznia 1994 r. o zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacjach osób, które mają prawo do prowadzenia tej działalności (Dz. U. Nr 16, poz. 55) stwierdzam, że

**Pani MŁGORZATA RYBACKA**

urodzona dnia 28 maja 1957 r.  
zam. Poznań, ul. Belwederska 9

posiada kwalifikacje w zakresie:

**projektowania i wykonawstwa w obiektach zabytkowych, pod nadzorem konserwatorskim**

Niniejsze zaświadczenie nie zwalnia od obowiązku każdorazowego uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac przy zabytkach, określonego przepisami powołanego wyżej rozporządzenia.

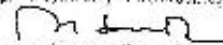
Kopię zaświadczenia składa się do akt znajdujących się przy rejestrze wydanych zaświadczeń o kwalifikacjach.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek zainteresowanego.

Otrzymuje:

**Małgorzata Rybacka**  
ul. Belwederska 9  
60-275 Poznań

Z. pp. Wojewody Pomorskiego

  
mgr Maria Sierutka  
Wojewódzki Konserwator Zabytków

Opłatę skarbową w wysokości  
3 zł skasowano na wniosku







**IZBA ARCHITEKTÓW**

**WIELKOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW**

L.Łz. WOLA-OKK/8/2006

Poznań, dnia 5 czerwca 2006 roku

nr uprawnień OKK/ UpB /8/2006

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 ze zmianami) oraz na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zmianami),

stwierdza, że

**magister inżynier architekt**

**Jarosław Bzorega**

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową**

**i nadaje się**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości zażalenie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.



*Andrzej J. Nowak*  
Przewodniczący Komisji  
**Andrzej J. Nowak**  
architekt

strona 1 z 2

Skład Orzekający:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. mgr inż. arch. Andrzej J. Nowak       | – Przewodniczący            |
| 2. mgr inż. arch. Jacek Buszkiewicz      | – Zastępca Przewodniczącego |
| 3. mgr inż. arch. Ewa Pawlicka-Garus     | – Sekretarz Komisji         |
| 4. mgr inż. arch. Stefan Bajer           | – członek Komisji           |
| 5. mgr inż. arch. Małgorzata Matusiewicz | – członek Komisji           |
| 6. mgr inż. arch. Stanisław Mikołajczak  | – członek Komisji           |
| 7. mgr inż. arch. Anna Plesińska         | – członek Komisji           |
| 8. mgr inż. arch. Eryk Sieiński          | – członek Komisji           |
| 9. mgr inż. arch. Szymon Weyna           | – członek Komisji           |
| 10. doc. dr inż. Marian Krzysztofiak     | – członek Komisji           |
| 11. mgr Patryk Kajdasz                   | – obsługa prawna            |

*[Handwritten signatures and initials corresponding to the list members]*

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Jarosław Bzdrega 60-261 Poznań, ul. Chociszewskiego 52a/6
2. Minister Infrastruktury  
ul. Chałubińskiego 4/6, 00-928 Warszawa
3. Krajowa Komisja Kwalifikacyjna  
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa
4. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego  
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
5. aa.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE – ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Jarosław Tomasz Bzdrega**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **OKK/UpB/8/2006**, jest wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WP-0582**.

Członek czynny od: 01-10-2020 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 13-07-2023 r. Poznań.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-01-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Karolina Groszek, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**WP-0582-21EF-15EB-175D-FCC4**

---

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

## **Część opisowa projektu architektoniczno - budowlanego.**

### **1. Rodzaj i kategoria obiektów budowlanych.**

Wszystkie trzy budynki miały niegdyś funkcję użytkową związaną z gospodarką rolną. Każdy z nich był niegdyś obiektem o kategorii – II. Obecnie funkcja użytkowa budynków jest dość zróżnicowana dlatego każdy z nich został wyodrębniony odrębnie. Oznaczono je na PZT symbolami literowymi.

Budynek oznaczony „A”.

Tylko jeden z budynków oznaczony „A” na części swojej powierzchni posiada kilka pomieszczeń o funkcji biurowej tym samym jego funkcja użytkowa to II/ XVI

Budynek oznaczony „B”.

Cała powierzchnia budynku „B” przyporządkowana jest funkcji w kategorii II.

Budynek oznaczony „C”.

Powierzchnia budynku oznaczonego „C” pełni funkcję użytkową pomieszczeń socjalnych dla pracowników w oznaczeniu kategorii VIII.

### **2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektów budowlanych.**

Opracowywane budynki pełniły niegdyś funkcję gospodarczą w folwarku Dopiewo na terenie, którego je zrealizowano.

Wszystkie służyły produkcji lub magazynowaniu produktów rolnych oraz utrzymaniu chowu zwierząt w gospodarstwie.

Obecnie całość zabudowań trzema budynkami, które są wzajemnie połączone murem płotem o h= 3,90 m projektuje się do rozbiórki.

### **3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektów budowlanych, wygląd zewnętrzny, charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji itd.**

Obiekty przynależne do folwarku w Dopiewie zostały jako zespół wpisane do gminnego rejestru zabytków. Po zapoznaniu się z ich stanem technicznym oraz wobec zatracenia wartości historycznej zarówno PKZ – Poznań jak i WUOZ w Poznaniu przychyliły się wniosku o wyjęcie z w/w wpisu co zostało zrealizowane stosownym rozporządzeniem gminy Dopiewo.

#### **3.1. Rys historyczny lokalizacji obiektów.**

Pierwsze wzmianki o dzisiejszym Dopiewie pochodzą z okresu istnienia dwóch osad o nazwach Ławki i Prądki i to z nich utworzyło się około roku 1380 Dupiewo, które było w rękach Róży Dupiewskiego herbu Poturgi.

Od XVI wieku wieś należała do biskupa kujawskiego Łukasza Górki a w XVIII wieku przeszła w ręce rodziny Radomickich herbu Leszczyc.

Kazimierz Radomicki w 1682 roku przekazał wieś wraz z sąsiednim Konarzewem i Skórzewem synowi Andrzejowi, który zainwestował w rozwój wsi poprzez liczne inwestycje. Z jego okresu władania wsią pozostały dane o wybudowaniu młyna końskiego, lamusa i wiatraka, przeprowadzono także remont kościoła.

Kolejnymi właścicielami w XVIII byli Ujejscy i następnie Działyńscy wówczas Dopiewo trafiło we władanie Augusta Działyńskiego – wojewody kaliskiego herbu Okończyk. W Drugiej połowie XIX wieś przeszła w ręce Dzieduszyckich herbu Sas i w tym okresie znacznie się rozwinęła także za sprawą powstania stacji Dopiewo w sieci kolei na trasie Poznań – Berlin co sprzyjało intensywnej rozbudowie.

Za czasów Jadwigi Czartoryskiej z domu Dzieduszyckiej, która była właścicielką dóbr w kluczu w okresie przełomu XIX/XX wiek powstały budynki mieszkalne oraz gospodarcze - w tym okresie dzierżawcą folwarku był Paul Szyfter.

Kolejne lata to okres lat dwudziestych na początku XX wieku i jest to okres świetności folwarku z rozwojem hodowli koni oraz bydła pod pieczę syna Jadwigi Czartoryskiej Romana Jacka Czartoryskiego przy współudziale kolejnego dzierżawcy Ignacego Głabisza (Glaubisza).

W okresie okupacji niemieckiej tj. 1943 ÷ 1945 miejscowość nosiła nazwę Wanenfeld. Następne lata to czas upaństwowienia po II wojnie światowej i przekształcenia folwarku o powierzchni 2.24 ha w Państwowe Nieruchomości Ziemskie i kolejno w Państwowe Gospodarstwo Rolne.

Z uzyskanych danych w 2013 roku część z obiektów byłego folwarku została rozebrana. Analizę porównawczą stanu technicznego oraz ilości zabudowy możemy odnieść jedynie do roku 1988 w którym powstała karta obiektu dla całego zespołu budynków. Obecnie teren po byłym folwarku z całym jego zasobem nielicznych nieruchomości jest pod zarządem gminnym.



Plan folwarku z 1988r ( na czerwono obiekty nieistniejące)



Obecny plan folwarku – zdjęcie z drona.



### 3.2. Opis i orzeczenie stanu technicznego budynków projektowanych do rozbiórki wraz z serwisem fotograficznym.

#### 3.2.1. Budynek „A” - część budynku „A” od strony zachodniej.

Obora obecnie pełniąca funkcję magazynu oraz na części powierzchni funkcję biurową.

Obiekt parterowy z poddaszem nieużytkowym.

Budynek na planie z 1988r oznaczony cyfrą nr 2.



Elewacja południowa.



Elewacja wschodnia – ponad dachem budynku nr 20.



Elewacja północna.



Elewacja zachodnia.



Zmiany widoczne na elewacjach oraz od strony zewnętrznej.

#### Elementy budynku i stan techniczny :

- ściany murowane,
- strop drewniany wsparty na słupach i belkach drewnianych,
- podłoga poddasza z desek o cechach znacznej degradacji – bez możliwości jej użytkowania w obecnym stanie technicznym,
- więźba drewniana z pokryciem papowym, szczelność 70%,
- posadzka betonowa z korytami odprowadzającymi odchody bydła,
- stolarka okienna drewniana z licznymi ubytkami, szczelna w 30%,
- stolarka i ślusarka drzwiowa szczelna w 20%,
- instalacja elektryczna.

Budynek o złym stanie technicznym wymagającym wielu specjalistycznych remontów. Szczytem wschodnim obiekt jest dobudowany do budynku widocznego na planie z 1988r z oznaczeniem go nr 20.

Część powierzchni parteru od strony wschodniej byłej obory została zaadoptowana dla celów biurowych lokalnego Zakładu Usług Komunalnych.

Bryła budynku nie uległa deformacji w trakcie jego użytkowania.

Zmianom jednaka poddano w znaczny sposób elewacje, które obecnie burzą jego specyficzną pierwotną estetykę.

Otwory okienne od strony ul. Wyzwolenia zostały zamurowane pustakami szklanymi tzw. luksferami. Zlikwidowano także w przyziemiu trzy dwuskrzydłowe drewniane bramy typu wrota od strony podwórza folwarcznego i zastąpiono je blaszanymi drzwiami jednoskrzydłowymi z częściowym zamurowaniem otworów po dużo większych powierzchniowo wrotach. Wprowadzone zmiany doprowadziły do zatarcia historycznych walorów budynku i utraty rurestycznego klimatu budynku.

Inwentaryzację budynku oznaczonego „A” umieszczono na rysunkach nr 2 ÷ nr 7 będących zawartością części rysunkowej w PAB.

- 3.2.2. Budynek „A”** - część budynku „A” od strony wschodniej.  
Niegdyś obiekt kuźni, obecnie pełniący funkcję biurową.  
Obiekt parterowy z stropodachem wentylowanym.  
Budynek na planie z 1988r oznaczony cyfrą nr 20.



Elewacja południowa.



Elewacja zachodnia.



Elewacja północna.



Ślad w cokole po otworze bramnym.



Rolka ceglana na cokole.



Uchwyt do uwiązania – koniowiąż.

#### Elementy budynku i stan techniczny :

- ściany murowane,
- strop drewniany oparty na ścianach murowanych i słupach drewnianych,
- więźba drewniana z pokryciem dachu papą, szczelność 100%,
- posadzka betonowa z wykończeniem ceramicznym oraz pcv,
- ślusarka okienna pcv oraz roletami , szczelna w 100%,
- stolarka i ślusarka drzwiowa szczelna w 100%,
- instalacja grzewcza, wodna, kanalizacyjna oraz elektryczna i teletechniczna.

Budynek w dostatecznym stanie technicznym.

Obiekt jest obudowany do jednej ze ścian obiektu oznaczonego nr 2.

Lokalizacja budynku o pierwotnej funkcji kuźni miała swoje uzasadnienie przy wjeździe na teren podwórza folwarcznego.

Obecnie o jego byłej funkcji świadczy jedynie wysoki komin górujący nad dachem pełniący obecnie wspomaganie wentylacji grawitacyjnej oraz ślady na cokole kamiennym po zamurowaniu pierwotnego szerokiego otworu na wrota charakterystycznego dla tego typu budynków będących niegdyś umiejscawianych przy stajniach czy szlakach drogowych.

Po stronie południowej znajduje się dostawiony przedsionek wraz z małym magazynem – zabudowa ta jest wtórna w stosunku do oryginalnej zabudowy z okresu świetności folwarku.

Na elewacji południowej poprzez pęknięcia w tynku uwidacznia się ślad po drzwiach,



które w trakcie użytkowania budynku zmieniono i zostały przeniesione od strony podwórza.

Obecna funkcja biurowa byłej kuźni wymusiła liczne zmiany elewacyjne w zakresie wykonania odmiennych niż oryginalne wielkości otworów okiennych.

Bryła i elewacje budynku zatraciły jakikolwiek wizerunek obiektów rozpoznawalnych o byłej funkcji powiązanej z usługą podkuwania koni czy robót kowalskich.

Inwentaryzację budynku umieszczono na rysunkach nr 1 ÷ nr 6 będących zawartością części rysunkowej w PAB.

KONDYGNACJA - PARTER		
l.p.	nazwa	pow.
1	Przedsionek	5,45
2	Magazyn podręczny	6,69
3	Biuro obsługi klienta	27,15
4	Gabinet	10,90
5	Recepcja	15,79
6	Korytarz 1	6,34
6a	Biuro	15,87
7	Pomieszczenie kuchenne	7,54
8	WC	9,72
9	Korytarz 2	7,87
10	Sala konferencyjna	23,19
11	Biuro	17,70
12	Stajnia	211,13

365,34
--------

- 3.2.3. Budynek „B”** - Obora obecnie pełniącą funkcję magazynu.  
 Obiekt parterowy z poddaszem nieużytkowym.  
 Budynek na planie z 1988r oznaczony cyfrą nr 3.



Elewacja wschodnia.



Elewacja północna – powstała w rozbudowie budynku.



Elewacja zachodnia.



Elewacja południowa.



Struktura rozbudowy ścian.



Cokół współczesny w części rozbudowy obiektu.

#### Elementy budynku i stan techniczny :

- ściany murowane,
- strop monolityczny wsparty na słupach żelbetowych,
- więźba drewniana z pokryciem dachu płytami falistymi z eternitu, szczelność 30%,
- posadzka betonowa z korytami odprowadzającymi odchody bydła,
- stolarka okienna drewniana z licznymi ubytkami, szczelna w 30%,
- stolarka i ślusarka drzwiowa szczelna w 20%,
- klatka schodowa, zewnętrzna stalowa, skorodowana,
- zewnętrzne podesty żelbetowe, zdewastowane z ubytkami materiałowymi,
- instalacja wodna, kanalizacyjna oraz elektryczna – czynna na części powierzchni.

Obiekt obecnie jest w złym stanie technicznym.

Budynek gospodarczy w swojej pierwotnej formie miał zdecydowanie mniejszą powierzchnię ograniczoną do 400,00 m<sup>2</sup>. Kolejne dwa etapy rozbudowy zwiększyły ją o 175,00 m<sup>2</sup> i 530,00 m<sup>2</sup>. Przy pierwszej rozbudowie starano się zachować charakter budynku poprzez zastosowanie spójnych materiałów w postaci kamiennego cokołu z zwieńczeniem z rolki ceglanej i utrzymaniem powtarzalnej wielkości otworów okiennych na elewacjach. Druga rozbudowa została zrealizowana w latach 50-tych ubiegłego wieku i na tym etapie najprawdopodobniej celem było jedynie znaczne zwiększenie powierzchni użytkowej. Do realizacji użyto współczesnych materiałów takich jak bloczki betonowe M-6 do budowy cokołu oraz pustaki żużlowe i siporeks do wymurowania ścian budynku. Zniszczony obecnie tynk zewnętrzny obnaża wszystkie wbudowane w obiekt materiały.

Obora po stronie zachodniej pierwotnie miała dobudowane do ściany małe powierzchniowo obiekty o funkcji prawdopodobnie przybudówek np. bocznych wejść z przedsionkiem. Trudno jednoznacznie określić dzieje wykorzystywania budynku w latach ubiegłych jednakże z całą pewnością od wielu lat nie pełnił on roli dla celów hodowli zwierząt jaką mu przypisano pierwotnie.

Budynek stracił wartość użytkową i architektoniczną w momencie kiedy przestał służyć potrzebom gospodarstwa rolnego i kiedy podjęto prace budowlane, które go zdeformowały bryłowo i pozbawiły pierwotnego historycznego charakteru.

Inwentaryzację budynku umieszczono na rysunkach nr 7 ÷ nr 12 będących zawartością części rysunkowej w PAB.

KONDYGNACJA - PARTER		
l.p.	nazwa	pow.
1	Pomieszczenie nr 1	148,25
2	Kotłownia	19,16
3	Pomieszczenie nr 2	325,12
4	Pomieszczenie nr 3	323,74
5	Pomieszczenie nr 4	331,65
6	Pomieszczenie nr 5	13,74
7	Pomieszczenie nr 6	5,18

Suma 1.166,84

- 3.2.4. Budynek „C”** - Szatnia / były mlecznik obecnie pełniący funkcję pomieszczeń socjalnych. Parterowy budynek na zrębach części ścian niezidentyfikowanego obiektu. Część budynku na planie z 1988r oznaczono cyfrą nr 6.



Elewacja południowa.



Elewacja zachodnia.



Elewacja wschodnia.



Elewacja północna.

#### Elementy budynku i stan techniczny :

- ściany murowane oryginalne i współczesne,
- strop drewniany oparty na ścianach i belkach drewnianych,
- więźba drewniana z pokryciem dachu papą,
- posadzka betonowa z wykończeniem ceramicznym oraz pcv,
- ślusarka okienna z pcv, szczelna w 100%,
- stolarka i ślusarka drzwiowa szczelna w 100%,
- instalacja grzewcza, wodna, kanalizacyjna oraz elektryczna.

Budynek w dostatecznym stanie technicznym.

Obiekt zaadoptowany na bazie części starych ścian obiektu oznaczonego na planie folwarku nr 6 i równocześnie dostawiony jedną z ścian do budynku obory oznaczonej nr 3. Bryła budynku wykazuje znaczne modyfikacje pod względem wysokości co potwierdzają widoczne w górnych partiach ścian zewnętrznych wbudowane współczesne materiały budowlane.

Jednocześnie tym samym trudno odnaleźć zgodność z historycznym przekazem dotyczącym budynku nawet w obrysie zabudowy obiektu ukazującym budynek na planie z 1988r na którym zarys jego powierzchni nie pokrywa się z stanem obecnym.

Inwentaryzację budynku umieszczono na rysunkach nr 13 ÷ nr 15 będących zawartością części rysunkowej w PAB.

KONDYGNACJA - PARTER		
l.p.	nazwa	pow.
1	Przedsionek	3,99
2	Przebieralnia nr 1	12,06
3	Przebieralnia nr 2	16,42
4	Komunikacja	9,47
5	WC	1,91
6	Kuchnia	7,39
7	Łazienka	7,62
8	WC	1,88

Suma 60,74

### **3.2.5. Przyczyny do wnioskowania o rozbiórkę budynków.**

Opracowywana zabudowa terenu byłego folwarku w Dopiewie przez lata jego eksploatacji wytraciła cechy zabudowy obiektami gospodarczymi, które kiedyś były podstawowymi do utrzymania działalności hodowlanej i uprawowej wsi.

Bardzo duża ilość rozebranych przed laty budynków gospodarstwa była pierwszym działaniem zmierzającym do likwidacji funkcji podwórza folwarcznego spajającego obiekty. Powstanie ulicy Łkowej dzielącej teren folwarku w linii północ/południe stało się kolejnym elementem przeciwdziałającym spójności funkcji budynków.

Pozostałą po rozebranych budynkach na podstawie decyzji nr 3445/13 z dnia 1.08.2013r, pojedynczą zabudowę kilkoma obiektami także o funkcji gospodarczej obecnie nieprzydatnej zaadaptowano do potrzeb współczesnych niezwiązanych z rolnictwem co wymusiło zmiany w elewacjach i częściowo w ich bryłach tym samym utracono charakter historycznej architektonicznej zabudowy folwarcznej.

Towarzysząca folwarkowi zabudowa mieszkalna także uległa przekształceniu a jej obecna estetyka całkowicie nie wpisuje się wątek klimatu budynków wsi z okresu XIX / XX.

Całość zabudowy jest zdegradowana technicznie w znacznym stopniu. Obecnie trudno odnaleźć w obiektach wartość estetyczno-artystyczną jak i historyczną czy naukową z uwagi na przeprowadzone w latach minionych liczne adaptacje do odrębnych funkcji użytkowych.

Żaden z obiektów nie pełni swojej pierwotnej roli użytkowej od wielu lat.

Przedmiotowe budynki niegdyś były elementami większego zespołu obiektów gospodarczych, z których zachowały się tylko nieliczne co dodatkowo odebrało zespołowi obiektów folwarcznych wartość architektoniczno – urbanistyczną.

Tym samym całkowita utrata wartości zabytkowej wnioskowanej zabudowy skłoniła Zarząd Gminy Dopiewo do wystąpienia z wnioskiem o ich wyłączenie z gminnej ewidencji zabytków oraz o pozwolenie na rozbiórkę.

## **4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego a w szczególności :**

### **a/. kubatura :**

budynek „A” :

- kubatura 2.705,07 m<sup>3</sup>

budynek „B” :

- kubatura 7.886,03 m<sup>3</sup>

budynek „C” :

- kubatura 412,97 m<sup>3</sup>

### **b/. powierzchnia użytkowa :**

budynek „A” :

- pow. użytkowa 365,34 m<sup>2</sup>

budynek „B” :

- pow. użytkowa 1.166,84 m<sup>2</sup>

budynek „C” :  
- pow. użytkowa 60,74 m<sup>2</sup>

**c/. wysokość, długość, szerokość, średnica**

budynek „A” :  
- H do wysokości okapu 5,31 m,  
- H do wysokości kalenicy 6,48 m,  
- długość obiektu budowlanego 29,51 m,  
- szerokość obiektu budowlanego 12,68 m.

budynek „B” :  
- H do wysokości okapu 4,62 m,  
- H do wysokości kalenicy 7,40 m,  
- długość obiektu budowlanego 90,36 m,  
- szerokość obiektu budowlanego 16,33 m.

budynek „C” :  
- H do wysokości najniższego okapu 2,52 m,  
- H do wysokości kalenicy 4,20 m,  
- długość obiektu budowlanego 13,50 m,  
- szerokość obiektu budowlanego 8,40 m.

**d/. ilość kondygnacji :**

budynek „A” :  
2 - kondygnacje : parteru z poddaszem nieużytkowym w części budynku wg. opisu 3.2.1.  
1 - kondygnacja parteru w części budynku wg. opisu 3.2.2.

budynek „B” :  
2 - kondygnacje : parter z poddaszem nieużytkowym

budynek „C” :  
1 - kondygnacja parteru

**e/. inne dane niż wskazane w lit. a÷d**

budynek „A” :  
- pow. zabudowy 452,31 m<sup>2</sup>

budynek „B” :  
- pow. zabudowy 1.310,09 m<sup>2</sup>

budynek „C” :  
- pow. zabudowy 89,10 m<sup>2</sup>



**5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektów budowlanych.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych w miejscu projektowanej rozbiórki budynków występują warunki gruntowe, które zalicza się do I kategorii geotechnicznej.

**6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**7. Liczba lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na ludzi i obiekty sąsiednie pod względem :**

**a/. zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**b/. emisji zanieczyszczeń gazowych i zapachów pyłowych i płynnych.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**c/. rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

**d/. właściwości akustycznych oraz emisji drgań a także promieniowania.**

Projektowana rozbiórka obiektów budowlanych nie ma wpływu na zmianę właściwości akustycznych, emisję drgań czy emisję promieniowania jonizującego ani pola elektromagnetycznego.

**e/. wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.**

Projektowana rozbiórka obiektów budowlanych nie ma wpływu na istniejący drzewostan i powierzchnię ziemi a wody powierzchniowe i podziemne się nie zmieniają.

**10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.**

Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

- 11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.**  
Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.
- 12. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiekt budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.**  
Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.
- 13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej stosownie do zakresu projektu.**  
Nie dotyczy dla zakresu opracowania rozbiórki obiektów.

Opracowała – Małgorzata Rybacka



## **Część rysunkowa projektu architektoniczno – budowlanego rozbiórki obiektów :**

### **Spis rysunków :**

1. Rzut parteru „Budynku A” - inwentaryzacja w skali 1:100.
2. Wieżba dachowa „Budynku A” - inwentaryzacja w skali 1:100.
3. Rzut dachu „Budynku A” - inwentaryzacja w skali 1:100.
4. Przekrój A-A „Budynku A” - inwentaryzacja w skali 1:100.
5. Elewacja „Budynku A” południowa i północna - inwentaryzacja w skali 1:100.
6. Elewacja „Budynku A” wschodnia i zachodnia - inwentaryzacja w skali 1:100.
7. Rzut parteru „Budynku B” - inwentaryzacja w skali 1:100.
8. Rzut poddasza „Budynku B” - inwentaryzacja w skali 1:100.
9. Rzut dachu „Budynku B” – inwentaryzacja w skali 1:100.
10. Przekrój A-A „Budynku B” - inwentaryzacja w skali 1:100.
11. Elewacja „Budynku B” południowa i północna - inwentaryzacja w skali 1:100.
12. Elewacje „Budynku B” wschodnia i zachodnia - inwentaryzacja w skali 1:100.
13. Rzut parteru „Budynku C” - inwentaryzacja w skali 1:100.
14. Rzut dachu „Budynku C” - inwentaryzacja w skali 1:100.
15. Elewacje „Budynku C” - inwentaryzacja w skali 1:100.