



TEMAT:

**REMONT I PRZEBUDOWA (DOCIEPLENIE) ELEWACJI
I STROPODACHU WRAZ Z REMONTEM BALKONÓW
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**

STADIUM:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

PODST.
PRAWNA:

Ustawa Prawo Budowlane - tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 725

KATEGORIA
OBIEKTU:

kategoria XIII: pozostałe budynki mieszkalne

ADRES:

53-128 Wrocław, ul. Sudecka 113
dz. nr 18 i 20/9, AR_37, obręb: POŁUDNIE

INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Sudeckiej 113
53-128 Wrocław, ul. Sudecka 113

JEDNOSTKA
PROJEKTOWANIA:

Pracownia Projektowa Architektury ARACO s.c.
ul. Pocztowa 17/19, 53-313 Wrocław

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	UPRAWNIENIA	DATA	PODPIS
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Rafał Onyszkiewicz	565/87/UW	02.2026	
SPRAWDZIŁ	dr inż. arch. Jakub Onyszkiewicz	22/DSOKK/2012	02.2026	

opracowano w lutym 2026 r.

Spis treści:

OPIS TECHNICZNY	str. 2-10
<ul style="list-style-type: none">- Oświadczenie projektanta oraz osób opracowujących poszczególne części projektu budowlanego zgodnie z art. 34, ust. 3d ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. poz. 725 z 2024r. z późniejszymi zmianami).- Kopie decyzji o nadaniu uprawnień zawodowych i uprawnień projektantów- Zaświadczenia o wpisie na listę samorządu zawodowego	
CZĘŚĆ RYSUNKOWA:	
- RYS A/1 SYTUACJA – LOKALIZACJA INWESTYCJI	str. 11
- RYS A/2 ELEWACJE	str. 12
- RYS A/3 REMONT BALKONÓW	str. 13
ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU ARCH.-BUD. – Plan BIOZ	str. 13-15
<ul style="list-style-type: none">- Informacja dot. planu BIOZ.	

OPIS TECHNICZNY

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego:

XIII – kategoria obiektu budowlanego - w zakresie opracowania bez zmian

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego:

Budynek wybudowany w latach 60-tych w technologii monolitycznej, mieszkalny, wielorodzinny, klatkowo/segmentowy, 6-kondygnacyjny o rzucie poziomym prostokątnym. Układ konstrukcyjny mieszany, podpiwniczony (piwnice nieogrzewane). Zlokalizowany jest wzdłuż ulicy Sudeckiej. Budynek zlokalizowany na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 18, AM-37, obręb: Południe. Budynek zaopatrzonej jest we wszystkie niezbędne dla potrzeb socjalno-bytowych media (wodę do celów gospodarczych i socjalnych, odprowadzenie ścieków, energię elektryczną, gaz) poprzez istniejące przyłącza od strony ulicy Sudeckiej.

Dojazd do budynku stanowi ulica Sudecka (stanowiąca jednocześnie drogą pożarową - droga w odległości 6,50m o szerokości ok. 8.50m), przebiegająca wzdłuż elewacji frontowej budynku i wyposażona w obustronne chodniki. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru stanowią hydranty wziemne zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Sudeckiej.

Przedmiot zamierzenia budowlanego (na podstawie audytu remontowego):

- Roboty podlegające zatwierdzeniu w postępowaniu o pozwolenie na budowę
 - Prace związane z remontem i ociepleniem ścian zewnętrznych i stropodachu budynku
 - Prace związane z remontem balkonów wraz z wymianą balustrad
- Roboty niewymagające uzyskania pozwolenia na budowę (nie objęte wnioskiem)
 - Wymiana zaworów grzejnikowych na zawory z głowicami termostatycznymi

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego:

w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących.

Budynek istniejący - forma i lokalizacja opisane powyżej.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego:

• Adres:	53-128 Wrocław, ul. Sudecka 113
• Właściciel obiektu:	Wspólnota Mieszkaniowa w/w
• Przeznaczenie:	budynek mieszkalny wielorodzinny
• Rok budowy:	ok. 1964
• Technologia:	prefabrykowana - żelbetowa
• Liczba kondygnacji:	6 (5 + piwnica)
• Stropodach:	stropodach wentylowany
• Wysokość kondygnacji netto:	2,6 m
• Wysokość piwnicy netto:	2,2 m
• Wysokość budynku	16,0 m
• Kubatura budynku	2400 m ³

5. Planowane prace remontowo budowlane objęte wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę:

Zakres opracowania objęty został umową nr **DU-75/B-2/2026** z dnia 30.01.2026r., określającą zakres opracowania. Niniejsze opracowanie jest projektem budowlanym w zakresie remontu i przebudowy (docieplenia) elewacji i stropodachu oraz remontu balkonów, zgodnie z opracowanym audytem remontowym. Ponadto (poza zakresem wniosku o decyzję pozwolenia na budowę) przewiduje się wymianę zaworów grzejnikowych na zawory z głowicami termostatycznymi.

Na podstawie opracowanego audytu remontowego oraz obowiązujących norm i przepisów - przewiduje się realizację następujących prac:

- **Ocieplenie ścian zewnętrznych (frontowej i tylnej)** – systemem bezspoinowego ocieplania warstwą izolacji ze styropianu EPS 80-033 FASADA grubości 15 cm, o współczynniku $\lambda=0,033$ W/m²K.
- **Ocieplenie stropodachu wentylowanego** - przez ułożenie w jego wnętrzu 22 cm warstwy izolacji materiału termoizolacyjnego (granulatu celulozowy lub wełny mineralnej) o współczynniku $\lambda=0,039$ W/m²K, metodą wdmuchiwania.

Roboty dodatkowe w ramach termomodernizacji i remontu:

- **Ocieplenie ścian piwnicy nad ziemią** – systemem bezspoinowego ocieplania warstwą izolacji ze styropianu XPS-100 grubości 15 cm, o współczynniku $\lambda=0,033$ W/m²K
- **Izolacja pionowa ścian piwnic wraz z wymianą opaski przy budynku.**
- **Wymiana okien w częściach wspólnych :**

okna piwniczne – na okna PVC uchylne, $U= 1,4$ W/m²K i szczelności $a<0,3$, szklone szkłem bezpiecznym P2, o wymiarach 85x40cm (10 szt.). Stolarka w kolorze białym, parapety z blachy stalowej powlekanej w kol. szarym (np. RAL 7037), boczki parapetów - gięte.

- **Remont płyt balkonowych wraz z izolacją.**
- **Wymiana balustrad balkonowych.**

KOLORYSTYKA ELEWACJI:

A: tynk silikonowy BOLIX w kol. **nr 38 F**, fakt: kasza
B: tynk silikonowy BOLIX w kol. **nr 38 E**, fakt: kasza
C: tynk mozaikowy BOLIX w kol. **TM 18B**, ziarno: 1,0 mm
Balustrady balkonów – **RAL 7037**

UWAGA: Przed zamówieniem tynków należy przedstawić do akceptacji Wspólnoty próbki kolorystyczne o wymiarach min. 50x50cm.

Obróbki blacharskie:

W związku z ociepleniem ścian zewnętrznych oraz stropodachu budynku istnieje konieczność wymiany rynien (rura spustowa wymieniona w latach ubiegłych) oraz parapetów. Rynny należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej. Parapety wykonać z blachy stalowej, powlekanej w kol. jasnoszarym (np. RAL 9006), boczki parapetów z PCV.

Ponadto, na życzenie Inwestora należy wykonać:

Nowe pokrycie dachowe – dwuwarstwowe, z papy termozgrzewalnej

Remont opaski wokół budynku:

W ramach przedmiotowego zadania przewiduje się demontaż istniejącej opaski z płyt betonowych oraz wykonanie nowej opaski o szerokości 35 cm z płyt chodnikowych 35x35x5cm. Wykonanie opaski - z systemowych płyt betonowych osadzonych na zagęszczonym podłożu żwirowo-piaskowym. Wykończyć obrzeżami betonowymi - krawężnikiem szerokości 6 cm osadzonym w podlewce betonowej lub kształtce systemowej. Spadek opaski powinien wynieść min 1,5 % w kierunku „od budynku”.

Remont schodów zewnętrznych:

W ramach przedmiotowego zadania przewiduje się remont schodów zewnętrznych. Po demontażu istniejących, skorodowanych balustrad powstałe ubytki w posadzce i stopnicach schodów należy oczyścić i uzupełnić je wg systemu naprawy betonu PCC firmy WEBER lub CERESIT. W pierwszej kolejności należy je pokryć warstwą szepną z zaprawy np. weber.rep 751, a następnie wypełnić zaprawą naprawczą np. weber.rep 754. Zamontować nowe balustrady z profili stalowych, malowane na kolor RAL nr 7037.

6. Opinia techniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego:

Ogólny stan techniczny ścian zewnętrznych budynku jest dobry. Występujące usterki to odpadający tynk (liczne ubytki zwłaszcza na elewacji frontowej). Stan techniczny nowych okien z tworzywa sztucznego jest bardzo dobry, a okien starych drewnianych dostateczny. Stan techniczny drzwi wejściowych jest dobry. Drzwi wyposażone w samozamykacz. Przegrody poziome - w stanie technicznym dostatecznym. Występują lokalne nieszczelności i nierówności pokrycia oraz korozja obróbek. Większość przegród nie posiada wystarczającej izolacyjności termicznej. Wskazane jest poprawienie ich izolacyjności termicznej.

Stan techniczny podstawowych elementów konstrukcyjnych dobry. Projektowane zmiany po przeprowadzeniu docieplenia ścian zewnętrznych nie narażają na niebezpieczeństwo elementów konstrukcji nośnej i stanowią układ bezpieczny dla życia i mienia. Wykonanie remontu zgodnie z zaleceniami projektu nie będzie narażało elementów głównych budynku.

7. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych:

(dla zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku)

W budynku obecnie znajduje się 10 lokali mieszkalnych.

8. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych:

(dla zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego)

Ze względu na wysokie posadowienie - nie występują lokale dostępne dla osób niepełnosprawnych. Zakres opracowania nie dotyczy dostosowania obiektu do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

9. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze:

(o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r.)

Zakres opracowania nie dotyczy dostosowania obiektu do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

10. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie:

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

Ilość ścieków sanitarnych, wody deszczowej oraz sposób ich zagospodarowania na podstawie warunków przyłączenia poprzez instalacje istniejącą i przyłącza do sieci miejskiej – bez zmian.

- **Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się:**
Bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.
- **Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów:**
Wytwarzane odpady (zmieszane odpady komunalne, odpady biodegradowalne, plastik, szkło i papier) związane będą jedynie z funkcją mieszkaniową. Odpady magazynowane są w odpowiednich pojemnikach i, wywożone na podstawie umów o odbiór odpadów.
- **Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się:**
Nie występuje emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i inne zakłócenia.
- **Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne** - bez zmian.

11. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem:

Budynek jest wyposażony we wszystkie media niezbędne do pełnienia funkcji bytowych (mieszkalnych):

woda zimna: z istniejącej wewnętrznej instalacji wody zimnej w budynku bez przebudowy przyłącza na podstawie TWP. Planuje się wymianę wewnętrznej instalacji z.w.u.

ogrzewanie: ogrzewanie pomieszczeń w przedmiotowym budynku przeznaczonych na stały pobyt ludzi – z miejskiej sieci ciepłej FORTUM. Planuje się wymianę zaworów grzejnikowych na zawory z głowicami termostatycznymi

woda ciepła: instalacja istniejąca – Planuje się wymianę wewnętrznej instalacji c.w.u.

kanalizacja sanitarna: instalacja istniejąca – Planuje się wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacji.

wentylacja: instalacja istniejąca – bez zmian

energia elektryczna: instalacja istniejąca – bez zmian (lokale mieszkalne zasilane są z sieci miejskiej poprzez WLZ).

12. Informacja dotycząca obszaru oddziaływania planowanych działań w obiekcie budowlanym i zapewnieniu uzasadnionych interesów osób trzecich.

Działka dz. nr 18, AR_37, obręb: Południe oraz mieszczący się niej obiekt jest w posiadaniu osób fizycznych, działka sąsiednia: nr 20/9, AR_37, obręb Południe jest własnością Gminy Wrocław. Budynek przy ul. Sudeckiej 113 posiada dostęp do drogi publicznej ul. Sudeckiej, będącej jednocześnie drogą pożarową budynku. Brak jest w obszarze oddziaływania budynku jakichkolwiek stosunków zobowiązaniowych oraz uzasadnionych interesów osób trzecich w stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na zakres planowanych prac (określony wstępnie w pkt. 5 niniejszego opracowania) obszar oddziaływania obiektu oprócz działki, na której przedmiotowy obiekt jest posadowiony (nr 18, AR_37, obręb Południe) obejmuje działkę sąsiednią - nr 20/9, AR_37, obręb Południe.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej:

Budynek jako średniowysoki (mieszkalny o 5 kondygnacjach nadziemnych) o wysokości poniżej 25m zakwalifikowano do kategorii ZL IV w klasie odporności pożarowej C. Minimalna odporność wewnętrznych ścian EI 15, minimalna odporność ścian nośnych R60. Planowane roboty dot. docieplenia elewacji i stropodachu nie zmieniają warunków w zakresie ochrony ppoż. przedmiotowego budynku. Remont obejmuje jedynie strefę zewnętrzną obiektu. Zagadnienia p. poż. dotyczące wnętrza pozostają poza opracowaniem.

W związku z planowanymi pracami termo modernizacyjnymi zaleca się:

- sprawdzać każdą dostawę styropianu czy posiada cechę NRO,
- urządzenia piorunochronne dostosować do kładzonej izolacji (montaż na wspornikach),
- w obrębie wykonywanej i użytkowanej elewacji wprowadzić zakaz przechowywania materiałów palnych,
- zaleca się stosowanie kompletnego systemu dociepleń posiadającego atest NRO,
- stosować się do zaleceń producenta (sposobu klejenia styropianu) zapewniających parametr NRO.

Warunki ochrony p.poż. budynku bez zmian.

Zakres prac objętych opracowaniem nie zmienia warunków p.poż. budynku – nie wymaga opiniowania przez rzeczoznawcę ds. ppoż.

Opracował: mgr inż. arch. Rafał Onyszkiewicz

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW:

My, niżej podpisani, w związku z par. 34, pkt. 3d ustawy Ustawa Prawo budowlane tekst jednolity Dz. U. poz. 725 z 2024r. z późniejszymi zmianami, oświadczamy niniejszym, że projekt budowlany dot. **REMONT I PRZEBUDOWA (DOCIEPLENIE) ELEWACJI I STROPODACHU WRAZ Z REMONTEM BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO przy ul. SUDECKIEJ 113 we WROCŁAWIU, dz. nr 18 i 20/9, AM-37; obręb: Południe** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. arch. RAFAŁ ONYSZKIEWICZ upr. nr 565/87/UW w spec. architektonicznej b.o.	27.02.2026r.	
dr inż. arch. JAKUB ONYSZKIEWICZ upr. nr 22/DSOKK/2012 w spec. architektonicznej b.o.	27.02.2026r.	

ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	REMONT I PRZEBUDOWA (DOCIEPLENIE) ELEWACJI I STROPODACHU WRAZ Z REMONTEM BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
ADRES OBIEKTU:	ul. Sudecka 113, 53-128 WROCŁAW
KATEGORIA OBIEKTU:	XIII
EWIDENCJA:	dz. nr 18 i 20/9, AM-37, obręb: POŁUDNIE
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA SUDECKA 113 ul. Sudecka 113, 53-128 Wrocław

SPIS ZAWARTOŚCI:

1. Informacja dot. planu BIOZ (art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawo budowlane)

INFORMACJA DOT. PLANU BIOZ (art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawo budowlane)

Nazwa i adres obiektu budowlanego:

**REMONT I PRZEBUDOWA (DOCIEPLENIE) ELEWACJI I STROPODACHU WRAZ Z REMONTEM BALKONÓW
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO przy ul. SUDECKIEJ 113 we WROCŁAWIU, dz. nr 18 i 20/9, AM-
37; obręb: POŁUDNIE**

Imię , nazwisko i adres Inwestora:

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sudecka 113.

Jednostka projektowania:

**Pracownia Projektowa Architektury ARACO s.c. ul. Poczтова 17/19, 53-313 Wrocław
arch. Rafał Onyszkiewicz, DOIA 0544**

Zakres robót zamierzenia budowlanego i kolejność wyk. robót:

Remont budynku wielorodzinnego

Wykaz istniejących obiektów budowlanych:

Budynek w zabudowie pierzejowej

Elementy zagospodarowania mogące stwarzać zagrożenie:

Spośród istniejących elementów zagospodarowania terenu, nie ma czynników stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Przewidywane zagrożenia w czasie prowadzenia robót budowlanych:

Inwestycja obejmuje roboty budowlane, których charakter i miejsce prowadzenia stwarza ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi. W trakcie realizacji inwestycji wykonywane będą roboty budowlane przy użyciu urządzeń mechanicznych

Przy realizacji zadania mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- awaria sprzętu mechanicznego przy wykonywaniu robót
- porażenie prądem podczas pracy elektronarzędzi
- upadek osób podczas robót dekarstwo blacharskich
- upadek osób podczas robót na wysokości ponad 1 m

Instruktaż pracowników:

Instruktaż należy przygotować na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650).
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47, poz. 401)
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie szczegółowych zasad szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy. (Dz.U. 2004, nr 180, poz. 1860).

Środki organizacyjne i techniczne zapobiegające niebezpieczeństwom:

- wydzielenie składowisk materiałów w bezpiecznej odległości
- wydzielenie bezpiecznych stanowisk roboczych
- magazynowanie materiałów budowlanych wydzielonym pomieszczeniu zamykanym na klucz
- przechowywanie materiałów budowlanych w pojemnikach i opakowaniach oryginalnych z widocznym oznakowaniem
- stosowanie odzieży ochronnej oraz atestowanego sprzętu ochrony osobistej
- zachowanie odpowiednich zabezpieczeń podczas prac na wysokościach
- zachowanie odpowiednich odległości składowisk materiałów na placu budowy
- obsługa maszyn i urządzeń przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje

W związku z mogącymi potencjalnie pojawić się wymienionymi zagrożeniami zgodnie z art. 21a. 1. Prawa Budowlanego kierownik budowy **jest obowiązany**, w oparciu o informację, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony

zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych zagrażających bezpieczeństwu osób trzecich.

UWAGA:

Dokumentacja budowy powinna być przechowywana w miejscu dostępnym na placu budowy i zabezpieczona przed zniszczeniem.

OPRACOWAŁ:

arch. Rafał Onyszkiewicz upr. Nr 565/87/UW