

**ORI Tomasz Jaroszewicz**  
Kopczany 6, 16-315 Lipsk NIP: 846 158 97 91

## **INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA** **wraz z INSTALACJAMI**

**budynku przy ul. MICKIEWICZA 1, LESZNO**



**ZAMAWIAJĄCY:**

MIASTO LESZNO  
UL. KAZIMIERZA KARASIA 15  
64-100 LESZNO

**ODBIORCA:**

MIEJSKI ZAKŁAD BUDYNKÓW  
KOMUNALNYCH W LESZNIE  
UL. J. DEKANA 10 64-100 LESZNO

**WYKONAWCA:**

ORI TOMASZ JAROSZEWICZ  
KOCZANY 6, 16-315 LIPSK

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

1. INŻ. TOMASZ JAROSZEWICZ
2. MGR INŻ. ARCH. DOMINIK WIĘCEK

NUMER UPRAWNIEŃ: MA/091/11

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- 1. Uprawnienia i wpis do izby sprawdzającego**
- 2. Oświadczenie o kompletności dokumentacji**
- 3. Podstawa opracowania**
- 4. Zakres opracowania**
- 5. Opis techniczny**
  - 5.1. Rys historyczny**
  - 5.2. Ogólny opis budynku**
  - 5.3. Opis stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku**
  - 5.4. Opis materiałów budowlanych**
  - 5.5. Instalacje wewnętrzne w budynku**
  - 5.6. Zasady obliczania powierzchni**
  - 5.7. Dane charakterystyczne budynku**
- 6. Zestawienie powierzchni**
- 7. Detale architektoniczne**
- 8. Część rysunkowa**

### **BR. BUDOWLANA**

Rys. 1 – Plan Sytuacyjny	skala 1: 500
Rys. 2 – Rzut Piwnicy	skala 1: 100
Rys. 3 – Rzut Parteru	skala 1: 100
Rys. 4 – Rzut I Piętra	skala 1: 100
Rys. 5 – Rzut Poddasza	skala 1: 100
Rys. 6 – Rzut Dachy	skala 1: 100
Rys. 7 – Elewacja Południowa	skala 1: 100
Rys. 8 – Elewacja Wschodnia	skala 1: 100
Rys. 9 – Elewacja Północna	skala 1: 100
Rys. 10 – Elewacja Zachodnia	skala 1: 100
Rys. 11 – Przekrój A-A	skala 1: 100
Rys. 12 – Detal Architektoniczny	skala 1: 10

BR. INSTALACYJNA

Rys. I-1 – Plan Sytuacyjny	skala 1: 500
Rys. I-2 – Rzut Piwnicy	skala 1: 100
Rys. I-3 – Rzut Parteru	skala 1: 100
Rys. I-4 – Rzut I Piętra	skala 1: 100
Rys. I-5 – Rzut Poddasza	skala 1: 100

## 1. UPRAWNIENIA I WPIS DO IZBY SPRAWDZAJĄCEGO



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

### ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ (wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Dominik Radosław WIĘCEK**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/091/11**,  
jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP  
pod numerem: **MA-2374**.

Członek czynny od: 07-02-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-01-2018 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MA-2374-6B92-9B6D-A6FA-AE92**

---

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.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Warszawa, dnia 19 grudnia 2011r.

Znak sprawy: KK/292/2011

Nr upr. MA/091/11

**DECYZJA nr 138/MaOKK/2011**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.))

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt  
(tytuł zawodowy)

**Dominik Radosław Więcek**  
(imię lub imiona i nazwisko)

urodzony w dniu 08.08.1983r. w Warszawie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE  
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

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

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MaOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MaOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MaOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MaOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MaOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MaOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MaOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Członek OKK MaOIA RP arch. Anna Wojterska – Talarczyk



Otrzymują:

1) Strona (wnioskodawca): Więcek Dominik Radosław

Adres: ul. Wyspiańskiego 4 m. 63 05-120 Legionowo

2) Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.

3. a.a.

## **2. OŚWIADCZENIE O KOMPLETNOŚCI DOKUMENTACJI**

**Oświadczam, że:**

**1) dokumentacja inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz z instalacjami dla budynku przy ul. Mickiewicza 1 w Lesznie została opracowana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, normami, zasadami wiedzy technicznej**

**2) zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć**

**mgr inż. arch. Dominik Więcek  
upr. Nr MA/091/11**

### **3. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą opracowania są:

- Umowa nr TR/UM/03/2018 z dnia 30.05.2018 r. pomiędzy: Miastem Leszno, z siedzibą przy ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno NIP: 697-22-59-898 reprezentowanym przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie ul. J. Dekana 10 64-100 Leszno a ORI Tomasz Jaroszewicz Kopczany 6; 16 315 Lipsk; NIP: 8461589791
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

Dokumentację wykonano na podstawie wizji lokalnej i pomiarów z natury ścian w lokalach, których dotyczyło zlecenie.

### **4. ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja w zakresie pełnej inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Lesznie przy ul. Mickiewicza 1

Opracowanie obejmuje:

- część opisową
- część rysunkową

## **5. OPIS TECHNICZNY**

### **5.1. RYS HISTORYCZNY**

Historia miasta zaczęła się w 1547 roku, kiedy to król Zygmunt Stary wydał zgodę na założenia i zbudowanie miasta Leszna na terenach wsi o tej samej nazwie. Przywilej ten wydany na rzecz Rafała IV Leszczyńskiego ustalał, że miasto będące jego prywatną własnością ma się rządzić prawem magdeburskim. Właściciel natychmiast rozpoczął wznoszenie domów dla przyszłych osadników i wydzielił plac rynkowy o wymiarach 81×91×65×90 metrów. Miasto rozwijało się szybko i było jednym z bardziej udanych działań urbanistycznych tych czasów w Polsce. Miasto w tych trudnych czasach nigdy nie poddawało się nękającym je kataklizmom. Pożary z lat 1656, 1707, 1767, 1790 oraz zarazy i wojenne zniszczenia nigdy nie zniechęciły mieszkańców do kolejnej odbudowy i dalszego rozwoju urbanistycznego.

Liczba ludności rosła w szybkim tempie. Szacuje się, że do 1656 roku liczba mieszkańców wzrosła do około 14–15 tysięcy. Ta eksplozja demograficzna budowana na migracji zmusiła właścicieli w 1641 roku do powiększenia obszaru miasta. Stworzone w tym czasie przepisy miejskie zakazywały krycia dachów budynków miejskich strzechami, sugerując stosowanie materiałów niepalnych, a także podzieliły miasto na cztery okręgi wojskowe, przygotowując miasto do obrony przez wojskiem, ale także do walki z pożarami.

W latach 1636–1639 zbudowano fortyfikacje miejskie z czterema bramami. W tym samym czasie wzniesiono ratusz miejski. Władze miasta wraz z właścicielem dbały o ład urbanistyczny poprzez brukowanie ulic, a następnie utrzymywanie ich w dobrym stanie.

Rozwój miasta w XIX wieku nie był zbyt duży, dopiero na początku XX wieku nastąpił szybszy rozwój budownictwa. Powoli następowało też rozszerzanie granic; by w 1904 roku obszar miasta powiększył się do 1456 hektarów. Systematycznie zwiększała się także liczba mieszkańców osiągając w 2010 roku prawie 65 tysięcy osób.

Miasto Leszno swoją pierwszą strategię rozwoju przyjęło w roku 1997 jako jedno z pierwszych miast tej wielkości w Polsce. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Leszna, dla miasta przyjęto następującą wizję: Leszno miastem średniej



wielkości oferującym mieszkańcom doskonałe warunki do życia i dobre miejsca pracy, szczególnie w gospodarce opartej na wiedzy, a jednocześnie dla regionu będące centrum usługowym, mające szeroką ofertę w dziedzinie handlu, finansów, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty, kultury, medycyny, informacji, rekreacji i sportu.

W aktualnej strategii rozwoju Leszna, przyjętej uchwałą XXV/291/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 października 2008 r., opis misji brzmi następująco: „Leszno jest miastem, którego władze, podmioty gospodarcze, organizacje społeczne i mieszkańcy, kontynuują tradycje wielkopolskie w warunkach rosnącej konkurencji, współpracują ze sobą oraz zewnętrznymi jednostkami, dążąc do lepszego wykorzystania lokalnych zasobów, możliwości wynikających z wielkości i położenia miasta w celu podniesienia jego atrakcyjności, poziomu życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego”.

## **5.2. OGÓLNY OPIS BUDYNKU**

Inwentaryzowany budynek zlokalizowany jest w Lesznie przy ul. Mickiewicza 1 na działce nr 9/6 obręb Leszno. Budynek pełni funkcję mieszkalną. Wejście do budynku zlokalizowane jest od ulicy Niepodległości. Komunikację wewnątrz budynku zapewnia jedna klatka schodowa. Budynek składa się z trzech kondygnacji naziemnych /Parter; Piętro 1; Poddasze/ oraz jednej podziemnej /Piwnica/.

### 5.3. OPIS STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU

FUNDAMENTY	Brak odkrywek, ławy fundamentowe betonowo - ceglane
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej pełnej
ŚCIANY WEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej pełnej, tynkowane – stan techniczny dobry
DACH	Jednospadowy z odprowadzeniem wody na zewnątrz, kryty papą – stan techniczny dobry
SCHODY	Drewniane – stan techniczny dobry

#### 5.4. OPIS MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

TYNKI WEWNĘTRZNE	Tynki cementowo – wapienne, stan techniczny dostateczny
POKRYCIE DACHU, OBRÓBKİ	Dach kryty papą, obróbki blacharskie ze stali ocynkowanej – stan dostateczny
OKNA	Okna PCW
DRZWI	Drzwi wejściowe do budynku drewniane, drzwi w pomieszczeniach – pływające lub drewniane
BALUSTARDY	Drewniane – stan techniczny - dostateczny

#### 5.5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE W BUDYNKU

INSTALACJA ELEKTRYCZNA	TAK
INSTALACJA TELETECHNICZNA	domofonowa
INSTALACJA WODOCIĄGOWA	Podłączona do sieci miejskiej, przewody stalowe, ocynkowane skręcane
INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ	Podłączona do sieci miejskiej. Instalacja wykonana z rur PCW lub żeliwnych
INSTALACJA WENTYLACYJNA	Instalacja grawitacyjna
INSTALACJA CIEPŁEJ WODY	Ciepła woda użytkowa z podgrzewaczy elektrycznych gazowych
INSTALACJA GAZOWA	Spawana, stalowa, skręcana od gazomierzy

## 5.6. ZASADY OBLICZANIA POWIERZCHNI

**Powierzchnie lokali mieszkalnych podano zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz 266 z późn. zm.)**

**Pozostałe zasady obliczania przyjęto zgodnie z Normą PN-70/B-02365.**

Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Podstawowe informacje o sposobie wykonania pomiaru:

- pomiar metr nad podłogą;
- wymiary pomieszczeń rzeczywiste (bez powiększania ich o grubość tynku, glazury lub okładzin innego typu);
- wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,10 m<sup>2</sup> doliczone do powierzchni mieszkania;
- wnęki w ścianach o powierzchni do 0,10 m<sup>2</sup> nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych) nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ściennie o powierzchni do 0,10 m<sup>2</sup> nie potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,10 m<sup>2</sup> potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- powierzchnie zewnętrzne, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wliczone do powierzchni pomieszczenia ani mieszkania lub lokalu użytkowego;
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m<sup>2</sup>;
- powierzchnie pomieszczenia ze skośnym sufitem:
  - o wysokości powyżej 2,20 m wliczone w 100 proc.
  - o wysokości od 1,40 m do 2,20 m wliczone w 50 proc.

### 5.7. DANE CHARAKTERYSTYCZNE BUDYNKU

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	434,91 m <sup>2</sup>
KUBATURA BUDYNKU	1793,25 m <sup>3</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	218,68 m <sup>2</sup>

## 6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>	<b>126,99</b>
<b>POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH</b>	<b>307,92</b>
<b>POWIERZCHNIA LOKALI UŻYTKOWYCH</b>	<b>0,00</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU</b>	<b>434,91</b>

<b>PIWNICA</b>		
<b>NR</b>	<b>NAZWA</b>	<b>POW.[M2] z wyprawami</b>
<b>Pomieszczenia użytkowe</b>		
-1/1.01	pomieszczenie	5,64
-1/1.02	pomieszczenie	5,58
-1/1.03	pomieszczenie	6,43
-1/1.04	pomieszczenie	5,11
-1/1.05	pomieszczenie	3,07
-1/1.06	pomieszczenie	3,32
-1/1.07	pomieszczenie	3,32
-1/1.08	pomieszczenie	9,85
suma		<b>42,30</b>
<b>Część wspólna</b>		
-1/0.01	korytarz	15,76
suma		<b>15,76</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>58,06</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>POW.LOKALI UŻYTKOWYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>58,06</b>

<b>PARTER</b>		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 1</b>		
0/1.01	kuchnia	7,84
0/1.02	łazienka	2,50
0/1.03	pokój	11,11
0/1.04	pokój	15,82
0/1.05	pokój	15,40
suma		<b>52,67</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 2</b>		
0/2.01	przedpokój	6,60
0/2.02	kuchnia	11,06
0/2.03	pokój	14,78
0/2.04	pokój	17,49
0/2.05	łazienka	3,06
suma		<b>52,99</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 3</b>		
0/3.01	pokój	6,59
0/3.02	kuchnia	6,03
0/3.03	pokój	15,19
0/3.04	pokój	13,20
0/3.05	łazienka	2,46
suma		<b>43,47</b>
<b>Część wspólna</b>		
0/0.02	łazienka	3,93
0/0.01	klatka schodowa	16,53
suma		<b>20,46</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>20,46</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>149,13</b>
<b>POW.LOKALI UŻYTKOWYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>169,59</b>

<b>PIĘTRO I</b>		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 4</b>		
1/4.01	kuchnia	7,22
1/4.02	łazienka	5,93
1/4.03	pokój	15,26
1/4.04	pokój	13,76
suma		<b>42,17</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 5</b>		
1/5.01	przedpokój	6,97
1/5.02	łazienka	2,87
1/5.03	pokój	11,78
1/5.04	pokój	33,08
suma		<b>54,70</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 6</b>		
1/6.01	przedpokój	2,90
1/6.02	pokój	4,11
1/6.03	pokój	18,23
1/6.04	kuchnia	7,56
1/6.05	łazienka	3,99
1/6.06	pokój	14,89
1/6.04	pokój	7,39
1/6.05	pokój	2,85
suma		<b>61,92</b>
<b>Część wspólna</b>		
1/1.1	kl.schodowa	17,58
suma		<b>17,58</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>17,58</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>158,79</b>
<b>POW.LOKALI UŻYTKOWYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>176,37</b>

<b>PODDASZE</b>		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Pomieszczenia użytkowe</b>		
2/0.01	pomieszczenie	30,89
suma		<b>30,89</b>
<b>Część wspólna</b>		
suma		<b>0,00</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>30,89</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>POW.LOKALI UŻYTKOWYCH</b>		<b>0,00</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>30,89</b>



## **7. DETALE ARCHITEKTONICZNE**

