

DOKUMENTACJA TECHNICZNO - PRAWNA

- 1. TEMAT:** REMONT FRAGMENTU OGRODZENIA PRZY BUDYNKU SIEDZIBY
POWIATOWEJ STACJI SANITARNO – EPIDEMIOLOGICZNEJ
W NYSIE
- 2. OBIEKT:** FRAGMENT OGRODZENIA
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: VIII
- 3. ADRES:** NYSA, UL. ŻEROMSKIEGO 7-9
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU: DZ. NR: 1021
- 4. LOKALIZACJA:** DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 1021 A.M. 44
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: NYSA - MIASTO
OBRĘB EWIDENCYJNY: ŚRÓDMIEŚCIE
- 5. INWESTOR:** POWIATOWA STACJA SANITARNO – EPIDEMIOLOGICZNA
W NYSIE, 48-304 NYSA, UL. ŻEROMSKIEGO 7-9
- 6. STADIUM:** PROJEKT TECHNICZNY
- 7. BRANŻE:** BUDOWLANA
- 8. JEDNOSTKA PROJEKTOWA:** STUDIO ARCHITEKTURY I TECHNOLOGII „NOVUM”
MGR INŻ. ARCH. LESZEK SOBCZYK
48-300 NYSA UL. PORZECZKOWA 6, TEL. 604 934 435

Podstawowe dane techniczne: w tekście opisu

BRANŻA	PROJEKTANT, UPRAWNIENIA	PODPIS, PIECZĄTKA
ARCHITEKTURA	MGR INŻ. ARCH. LESZEK SOBCZYK UPR. NR 59/94/Op, 07/OPOKK/2013	
KONSTRUKCJA	MGR INŻ. LESZEK SOBCZYK UPR. NR OPL/0946/POOK/13	

NYSA, SIERPIEŃ 2026

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU REMONTU FRAGMENTU OGRODZENIA PRZY BUDYNKU SIEDZIBY POWIATOWEJ STACJI SANITARNO – EPIDEMIOLOGICZNEJ W NYSIE NYSZA, UL. ŻEROMSKIEGO 7-9, DZIAŁKA NR 1021

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Oględziny i pomiary istniejącego fragmentu ogrodzenia (stan na sierpień 2026 r.)
- 1.2 Tytuł dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane
- 1.3 Uzgodnienia dokonane z Inwestorem
- 1.4 Obowiązujące przepisy i normy

2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest remont fragmentu ogrodzenia zlokalizowanego przy frontowej granicy działki nr 1021, zlokalizowanej w Nysie przy ulicy Żeromskiego 7-9, na której mieści się budynek siedziby Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej w Nysie.

Projekt zawiera rozwiązania, które przyczynią się do przywrócenia bezpieczeństwa użytkowania wskazanego fragmentu ogrodzenia i poprawy jego estetyki, eliminując obecne zniszczenia oraz przywrócą mu oczekiwane parametry użytkowe i wymaganą trwałość.

Przedsięwzięcie nie zmieni charakteru wykorzystywania istniejącego obiektu (budynek administracji publicznej) ani nie wprowadzi zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

3. Lokalizacja obiektu

Budynek, przy którym zlokalizowane jest ogrodzenie stanowiące przedmiot opracowania, jest położony w Nysie przy ulicy Żeromskiego 7-9, na działce nr 1021.

Przewidywane wykonanie remontu ogrodzenia nie pociągnie za sobą wprowadzenie zmian w istniejącym sposobie zagospodarowania działki.

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren lokalizacji obiektu jest położony w południowo - wschodniej części miasta Nysa, w niewielkiej odległości od jego historycznego centrum, w strefie ochrony konserwatorskiej, przy ulicy Żeromskiego 7-9, na działce nr 1021, na terenie będącym we władaniu Inwestora.

Działka graniczy od północnego zachodu i południowego wschodu z terenami zabudowy mieszkalnej (działki nr 959, 1126, 15/6, 1081), od północnego wschodu z terenami zieleni miejskiej (dz. nr 781), od południowego zachodu z ulicą Żeromskiego (działka nr 1162).

Główny element zagospodarowania terenu to dwukondygnacyjny budynek biurowy, w całości podpiwniczony, o dachu płaskim. Budynek został wybudowany w latach 50-tych XX. Budynek posiada dwa wejścia z zewnątrz, wejście główne jest zlokalizowane od strony południowo – zachodniej, z ulicy Żeromskiego. Pozostałe istniejące elementy zagospodarowania okolic obszaru oddziaływania inwestycji to dojście piesze do wejścia frontowego budynku, dojazd na tyły działki, utwardzony plac postojowy przy tylnej ścianie budynku, ogrodzenie boczne i tylne oraz elementy infrastruktury technicznej: przyłącze energetyczne, przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącze gazowe.

Dojazd oraz dojście piesze są możliwe od strony południowo – zachodniej, z ulicy Żeromskiego. Działka nr 1021 stanowi jeden rodzajów użytku: Bi (teren zabudowany).

Stan prawny nieruchomości nie budzi zastrzeżeń.

5. Stan istniejący ogrodzenia

Ogrodzenie powstało prawdopodobnie w latach 50-tych XX wieku, w okresie, kiedy powstał budynek Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej. Przedmiotowy fragment ogrodzenia zlokalizowany jest od strony frontowej budynku i składa się z jednej linii z furtką i bramą wjazdową. Łączna długość ogrodzenia biegnącego wzdłuż ulicy Żeromskiego to 28,4 m.

Ogrodzenie stanowi konstrukcja murowana z cegły – cokół o szerokości 38cm i wysokości ok. 35cm oraz ceglane słupki o przekroju ok 40x40 i wysokości ok 155cm w rozstawie ok. 230 - 260 cm z zawieszonym pomiędzy nimi wypełnieniem z siatki stalowej rozpiętej na ramach z kątowników. Murowane elementy ogrodzenia pokryte są obustronnie tynkiem cementowo – wapiennym o grubości 2-3 cm. Słupki oraz cokół przekryte są czapką betonową z 5-cio centymetrowymi kapinosami z każdej strony.

Przedmiotowa konstrukcja ogrodzenia jako obiekt nieosłonięty poddawana była wieloletniemu zjawisku degradacji materiału pod wpływem długotrwałego działania otaczającego środowiska w związku z działaniem zjawisk klimatycznych, a więc powtarzających się okresowo zmian wilgotności i temperatury. Na całej długości muru widoczne jest techniczne zużycie o zróżnicowanym stopniu: zmurszenie i liczne ubytki cegły u podstawy muru, jej rozwarstwienia, pęknięcia i odspojenia tynku; występują miejsca, gdzie okładzina tynkarska jest na tyle poluzowana, że można ją zdjąć bez użycia siły.. Przyczyn takiego stanu jest wiele: wiek, wilgoć, ruch uliczny, wieloletnie zaniedbania w zakresie konserwacji i bieżących remontów. Stopniowa degradacja muru ogrodzenia w funkcji czasu doprowadziła do rozluźnienia spoiwości muru, ubytków, odspojenia i spękania tynku w miejscach zawilgoconych a wilgoć i cykle jej zamarzania i rozmrażania w porze zimowej doprowadziły do rozpadu poszczególnych elementów. Widoczny proces niszczenia muru przebiega w różnym tempie w różnych partiach budowli. Szkodliwe działanie czynników fizycznych i mechanicznych przyspieszają również cechy użytych ówczesznie materiałów budowlanych o niskiej jakości. Ogólny stan ogrodzenia należy określić jako zły, jednak na razie nie zagrażający bezpieczeństwu użytkowania.

6. Projektowany stan zagospodarowania terenu

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się remont frontowego fragmentu ogrodzenia.

Częściowe usunięcie wyeksploatowanego ogrodzenia i wykonanie nowego, trwałego ogrodzenia o cechach tradycyjnych, ze słupkami oraz podmurówką z pustaków betonowych oraz pręśłami stalowymi. Ogrodzenie zostanie wykonane na istniejącym fundamencie, po jego uprzednim wzmocnieniu.

Remont fragmentu ogrodzenia nie spowoduje zmian w istniejącym układzie zagospodarowania terenu. Istniejące elementy zagospodarowania terenu zostaną zachowane. Projektowana inwestycja nie wpłynie na istniejący sposób dojazdu i manewrowania samochodów zaopatrujących obiekt, samochodów specjalnych oraz na sposób parkowania samochodów osobowych.

7. Dane dotyczące ochrony zabytków

Teren lokalizacji budowli leży na skraju objętego ochroną konserwatorską obszaru Starego miasta Nysa w granicach średniowiecznego założenia, wpisanego do rejestru zabytków OWKZ pod numerem R/154/49 i 107/54.

Działka, na której planuje się remont fragmentu ogrodzenia nie zawiera widocznych elementów o wartości historycznej.

Zakres ochrony konserwatorskiej dla zespołu staromiejskiego Nysy obejmuje:

- 1) przywrócenie zasadniczego układu urbanistycznego z okresu sprzed 1945r.;
- 2) zachowanie i utrzymanie oryginalnych struktur przestrzennych;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i zmian sposobu użytkowania budowli współczesnych, wprowadzenia zabudowy nowej, w nawiązaniu do układu zabytkowego i zachowanych zabytków;
- 4) przy projektowaniu nowej zabudowy i przebudowie istniejącej, nie będącej zabytkiem, uzyskanie od OWKZ zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku obszarowego „107/54”, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku;
- 5) wprowadzenie kamiennej nawierzchni zasadniczych placów i ulic w obszarze miasta objętym zarysem średniowiecznych murów obronnych.

Projektowany remont ogrodzenia nie narusza w/w aspektów zakresu ochrony konserwatorskiej. Przewidywane wykonanie remontu fragmentu ogrodzenia nie pociągnie za sobą wprowadzenie zmian w istniejącym sposobie zagospodarowania działki, projektowany remont nie będzie wymagać wykonywania robót ziemnych.

8. Ochrona gruntów rolnych i interesów osób trzecich

Obecna klasyfikacja gruntu pod budynkiem: Bi - nie dotyczy przedmiotowego terenu.

Projektowane przedsięwzięcie nie spowodują zmian w zagospodarowaniu terenu przyległego do działki 1021.

Prowadzenie przewidzianych w projekcie robót budowlanych nie będzie wymagać korzystania z terenu działek przyległych.

9 Dane szczegółowe inwestycji

Dane techniczne obiektu po remoncie – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Stan techniczny fragmentu ogrodzenia określa się jako zły i zaleca się następujące działania zapobiegawcze:

- rozbiórka części nadziemnej ogrodzenia – zdjęcie paneli z siatki, rozbiórka słupków i cokołu do poziomu gruntu;
 - rozbiórka górnej części fundamentu do poziomu 20-25 cm poniżej poziomu nawierzchni;
 - wyrównanie powierzchni materiału korony muru fundamentowego zaprawą cementową,
 - wzmocnienie fundamentu poprzez wykonanie podwaliny betonowej (B20) zbrojonej koszem zbrojeniowym (4 # 12) - do poziomu nawierzchni chodnika,
 - wykonanie hydroizolacji (folia PE + folia PVC) aby zabezpieczyć nowe ogrodzenie przed podciąganiem wilgoci z gruntu;
 - wykonanie nowego ogrodzenia w systemie małej prefabrykacji, zgodnie z szczegółowymi zasadami przyjętego systemu, pustaki po zmontowaniu "na sucho" należy wypełnić betonem B20,
 - aby zapewnić połączenie słupków z fundamentami należy zastosować pionowe zbrojenie (4#12) umieszczone w słupkach betonowych, połączone ze zbrojeniem koszowym podwaliny.
- Podczas wykonywania prac mających na celu wzmocnienia i naprawę istniejącego ogrodzenia, w celu zminimalizowania wpływu zawilgocenia gruntu na stateczność budowli, należy chronić odsłonięte w czasie robót budowlanych grunty przed napływem wody opadowej czy gruntowej, uplastycznieniem bądź przemarzaniem.

9.1. Dane ogólne

Planowany remont ogrodzenia ograniczał się będzie do jego części nadziemnej, zachowana część podziemna wykorzystana zostanie, po uprzednim wzmocnieniu, jako fundament pod projektowane nowe ogrodzenie. Projektowane ogrodzenie składało się będzie z słupów oraz cokołu wykonanych z pustaków betonowych wypełnionych betonem. Bezpośrednio do betonowych słupów zostaną zamontowane stalowe panele ogrodzeniowe.

9.2. Dane techniczne

Łączna długość ogrodzenia nowego: 28,0 m

Wysokość ogrodzenia: 165 cm

Rozstaw osiowy słupków: 265cm i 238 cm

10. Rozwiązania materiałowe

10.1. Roboty fundamentowe

Fundament ogrodzenia – fundament istniejący zostanie częściowo rozebrany i w to miejsce wzmocniony podwaliną betonową o obrysie odpowiadającym rzutowi nowego ogrodzenia, zbrojoną koszem stalowym (zbrojenie konstrukcyjne 4#12, strzemiona Ø6 co 30 cm). Podwalinę należy wypoziomować w płaszczyźnie nawierzchni chodnika, w sposób zapewniający prawidłowe oparcie projektowanego słupków i cokołu nowego ogrodzenia.

10.2. Cokół ogrodzenia:

Cokół ogrodzenia należy wykonać z dwóch warstw pustaków podmurówkowych o wymiarach: długość 38cm i szerokość 22 cm wysokość 16cm. Na pustakach podmurówkowych należy umieścić elementy daszku słupkowo - podmurówkowego o wymiarach: długość 38 cm, szerokość 22cm, wysokość 5cm. Łączna wysokość projektowanego cokołu ogrodzenia wynosi 37cm. Elementy cokołu należy wykonać i połączyć zgodnie z technologią systemu ogrodzeniowego oraz zaleceniami producenta (montaż "na sucho" + wypełnienie betonem).

10.3. Słupki ogrodzeniowe

Słupki ogrodzeniowe należy wykonać z pustaków słupkowych o wymiarach: długość 38 cm, szerokość 38 cm, wysokość 16 cm. W obwodzie każdego słupka należy ułożyć 10 warstw pustaków słupkowych (od powierzchni podwaliny), wewnątrz każdego słupka zazbroić koszem zbrojeniovym a następnie zwieńczyć je daszkiem słupkowym o wymiarach: długość 38 cm, szerokość 38 cm, wysokość 5 cm. Łączna wysokość projektowanego słupka (od poziomu terenu) wynosi 165 cm.

Słupki należy wykonać w sposób zapewniający ich odpowiednią stateczność, wykonując pionowe zbrojenie wewnątrzslupkowe (zbrojenie 4#12 + strzemiona Ø6 co 30 cm), łącząc je uprzednio ze zbrojeniem podwaliny.

Uwaga: Skrajny lewy słupek ogrodzenia przylegający do granicy posesji nr 5, należy wymienić na nowy. **Skrajny prawy słupek ogrodzenia, stanowiący element wspólny z ogrodzeniem posesji nr 9B, należy pozostawić bez zmian.**

10.4. Przęsło ogrodzeniowe

Zaprojektowano przęsła ogrodzeniowe ażurowe, wykonane jako siatka w układzie ortogonalnym osadzona w ramach z profili stalowych, wykonane ze stali ocynkowanej i malowane na gotowo w kolorze uzgodnionym z inwestorem.

Przęsło należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową, uwzględniając rzeczywiste parametry geometryczne przestrzeni uzyskanych pomiędzy słupkami:

Przęsło należy mocować do słupków ogrodzeniowych za pomocą systemowych uchwytów montażowych, zapewniających stabilne i trwałe połączenie. Sposób mocowania przęseł do słupków należy dostosować do zastosowanego systemu ogrodzeniowego oraz zaleceń producenta.

10.5. Brama wjazdowa i furtka

Zaprojektowano bramę wjazdową o szerokości 4,0 m, dwuskrzydłową, rozwieralną do wewnątrz działki, wyposażoną w zamek i zaczep pionowy z gniazdem stalowym osadzonym w nawierzchni wjazdu.

Furtkę należy wykonać jako jednoskrzydłową, "lewą", o szerokości przejścia co najmniej 1,0 m, rozwieralną do wewnątrz działki wyposażoną w zamek.

Wysokość bramy wjazdowej i furtki należy dopasować do wysokości ogrodzenia, zgodnie z dokumentacją rysunkową.

Sposób mocowania skrzydeł bramy i furtki do słupków ogrodzeniowych należy zapewnić poprzez odpowiednio dobrane zawiasy i elementy mocujące, dostosowane do ciężaru i konstrukcji skrzydeł, wielkości otworów oraz rozwiązań systemowych producenta.

10.6. Zabezpieczenia antykorozyjne

Wszystkie stalowe elementy ogrodzenia, w szczególności przęsła, bramę wjazdową, furtkę, oraz elementy i uchwyty mocujące należy trwale zabezpieczyć przed korozją przez zastosowanie powłoki cynkowej nakładanej ogniowo i pasywowanej. Powłoka antykorozyjna powinna zapewnić trwałą ochronę elementów stalowych przed działaniem czynników atmosferycznych i być wykonana zgodnie z wymaganiami technologicznymi producenta zastosowanego systemu.

Po wykonaniu zabezpieczenia cynkowego elementy stalowe należy wykończyć poprzez malowanie proszkowe, w kolorystyce określonej poniżej i uzgodnionej z inwestorem.

10.7. Rozwiązania systemowe

Dla celów projektowych i kosztorysowych przyjęto rozwiązania powszechnie dostępne na rynku. Jako część murowaną ogrodzenie przyjęto system CUBO MINI firmy Drewbet, z którego wykorzystano pustak podmurówkowy i słupkowy oraz daszek podmurówkowy i słupkowy. Elementy murowane cokołu ogrodzenia należy zmontować z rysunkiem spoin charakterystycznym dla konstrukcji z cegły - "na mijankę".

Jako elementy wypełnienia przęseł ogrodzenia oraz bramę i furtkę przyjęto system CLASSIC AW.VA.55/P firmy Wiśniowski, z którego wykorzystano bramę, furtkę i schemat wykonawczy przęsła ogrodzeniowego, przy czym należy zaznaczyć że konieczność zachowania bez zmian istniejącego sposobu zagospodarowania terenu obiektu nie pozwala na zastosowanie wymiarów katalogowych przęsła ogrodzeniowego, należy więc zamówić u producenta przęsła o wymiarach nietypowych, wstępnie określonych w projekcie.

Uwaga: wymiary zamówieniowe elementów stalowych ogrodzenia należy określić po wzniesieniu części murowanej ogrodzenia, w oparciu o pomiary wykonane na budowie i warunki określenia tych wymiarów sformułowane przez producenta wybranego systemu.

Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań innych systemów budowlanych o parametrach zbliżonych do rozwiązań proponowanych, natomiast łatwiej dostępnych na rynku lub bardziej dostosowanych do preferencji inwestora.

8. Kolorystyka

Przyjęto kolorystykę nawiązującą do istniejącej kolorystyki budynku.

Dla części murowanej ogrodzenia przyjęto kolor szary gładki, w systemie CUBO MINI firmy Drewbet określony jako kolor "platynowy".

Dla części ślusarskiej ogrodzenie (brama, furtka, przęsła) przyjęto kolor szary, w grupie kolorów standardowych firmy Wiśniowski określone jako kolor grafitowy RAL 7016 matowy lub kolor szary RAL7030 matowy - do wyboru według preferencji Inwestora.

Nysa, sierpień 2026 r.

Opracował:

EKSPERTYZA TECHNICZNA

**DO PROJEKTU REMONTU FRAGMENTU OGRODZENIA PRZY BUDYNKU
SIEDZIBY POWIATOWEJ STACJI SANITARNO – EPIDEMIOLOGICZNEJ W NYSIE
NYSIA, UL. ŻEROMSKIEGO 7-9, DZIAŁKA NR 1021**

1. Opis istniejącej konstrukcji budowli

Ogrodzenie powstało prawdopodobnie w latach 50-tych XX wieku, w okresie kiedy powstał budynek Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej. Przedmiotowy fragment ogrodzenia zlokalizowany jest od strony frontowej budynku i składa się z jednej części z furtką i bramą wjazdową. Łączna długość ogrodzenia wzdłuż ulicy Żeromskiego to 28,4 m. Ogrodzenie stanowi konstrukcja murowana z cegły – ceglany cokół o szerokości 38 cm i wysokości ok. 35 cm oraz ceglane słupki o przekroju 43x44cm i wysokości 155cm. Mur ogrodzeniowy pokryty jest tynkiem cementowo – wapiennym obustronnym o grubości 2-3 cm. Słupki oraz cokół przekryte są betonową czapką o wysokości ok. 5cm i 5-cio centymetrowymi kapinosami. Słupki w rozstawie ok. 260cm połączone są z przęsłami stalowymi wypełnionymi siatką stalową w stalowej ramie.

2. Wnioski

Przedmiotowa konstrukcja ogrodzenia stanowi obiekt narażony na niekorzystne oddziaływania atmosferyczne, a więc powtarzające się okresowo zmiany wilgotności powietrza, zmian temperatury, wiatru i opadów atmosferycznych w postaci deszczu i śniegu. Na całej długości muru widoczne są o zróżnicowanym stopniu: liczne ubytki, rozwarstwienia, pęknięcia, odspojenia tynku. Szkodliwe działanie czynników fizycznych, chemicznych i mechanicznych przyspieszają również ujemne cechy materiałów (niskiej jakości). Ogólny stan konstrukcji należy określić jako zły, jednak jeszcze nie zagrażający bezpieczeństwu użytkowania.

Nysa, sierpień 2026 r.

Opracował: