



MIROSŁAW FRĄSZCZAK ARCHITEKTONICZNA PRACOWNIA AUTORSKA

Siedziba: 81-591 GDYNIA, ul. TATARCZANA 2B/8 Pracownia: 81-383 GDYNIA, ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego 13 pok. 204

☎ 601 423 707 ✉ apa@gd.pl apa@gd.home.pl NIP: 586-100-31-90 REGON: 190401119

Nazwa opracowania	INWENTARYZACJA BUDOWALNA części budynku Wydziału Nawigacyjnego Uniwersytetu Morskiego w Gdyni objętych zamówieniem na wykonanie dokumentacji projektowej remontu elewacji i dachów
Adres obiektu budowlanego	81-345 Al. Jana Pawła II 3 w Gdyni
Kategoria obiektu budowlanego	IX
Dane ewidencyjne	Nazwa jednostki ewidencyjnej: 226201_1, M. Gdynia Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 0026 – Śródmieście Numer działki ewidencyjnej: 3133
Inwestor	Uniwersytet Morski w Gdyni 81-225 Gdynia, ul. Morska 81-87

DANE PROJEKTANTA		PODPIS DATA OPRACOWANIA
Imię i nazwisko	Mirosław Frąszczak	Kwiecień 2026 r.
Specjalność	Architektoniczna	
Numer posiadanych uprawnień	1740/Gd/84	
Zakres opracowania	Architektura	

SPIS ZAWARTOŚCI

1. CZĘŚĆ OPISOWA.

1.1. Podstawa opracowania.	3
1.2. Zakres opracowania.	3
1.3. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	3
1.4. Sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.....	3
1.5. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.....	3
1.6. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.....	4
1.6.1. Informacje ogólne o konstrukcji budynku.	4
1.6.2. Informacje szczegółowe o elementach budynku w zakresie opracowania.....	4
1.7. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.	5
1.8. Informacje o wpisie do rejestru lub ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.	6

2. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA. 7

3. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.

3.1. Plan sytuacyjny	rys. nr 1
3.2. Rzut stropodachu skrzydła zachodniego	rys. nr 2
3.3. Rzuty części budynku objętej opracowaniem	rys. nr 3
3.4. Przekroje części budynku objętej opracowaniem	rys. nr 4
3.5. Elewacje części budynku objętej opracowaniem	rys. nr 5

1. CZĘŚĆ OPISOWA.

1.1. Podstawa opracowania.

- Umowa Nr ATT/21/026/2026/U zawarta w dniu 27 marca 2026 r.
- Udostępniona przez Zamawiającego wersja cyfrowa w formacie .dwg inwentaryzacji obiektu z 2013 r.
- Oględziny stanu istniejącego i pomiary dokonane dalmierzem laserowym oraz pięciometrową miarką stalową zwijaną dł. 5 m.

1.2. Zakres opracowania.

Częściami obiektu objętymi niniejszą inwentaryzacją są:

- przewidziany do ocieplenia stropodach wentylowany nad najwyższą kondygnacją skrzydła zachodniego budynku,
- przewidziana do remontu wschodnia elewacja szczytowa krytej pływalni,
- przewidziany do remontu dach parterowej przybudówki z pomieszczeniami magazynowymi we wschodniej części budynku,
- taras na części obiektu przylegającej do pływalni od strony południowej.

1.3. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.

Obiekt jest budynkiem wyższej uczelni zaliczonym do kategorii IX.

1.4. Sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Budynek jest wykorzystywany do realizacji zadań dydaktycznych i administracyjnych wyższej uczelni. Na program użytkowy budynku składają się: audytoria, sale wykładowe, pomieszczenia dydaktyczne, laboratoria, pracownie oraz powiązane funkcjonalnie z uczelnią pomieszczenia biurowe, techniczne, gospodarcze, magazynowe i usługowe, a także planetarium i basen pływacki.

1.5. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.

Budynek Wydziału Nawigacyjnego jest częścią Obiektu Nr II Uniwersytetu Morskiego w Gdyni zlokalizowanego pomiędzy Al. Jana Pawła II i basenem jachtowym. Jest to budynek sześciokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o szkieletowej konstrukcji żelbetowej posadowionej częściowo na palach i o stropodachu płaskim. Jego budowę rozpoczęto w latach trzydziestych XX w., zaś dokończono w roku 1946. Bryła budynku jest rozczłonkowana, a także zróżnicowana wysokościowo.

Skrzydło zachodnie budynku, nad którym znajduje stropodach przewidziany do ocieplenia ma cztery kondygnacje nadziemne. Jest ono częściowo podpiwniczone, a rzut jego dwóch dolnych kondygnacji nadziemnych wykracza częściowo poza obrys wyżej położonych pięter.

Kryta pływalnia, której ściana szczytowa i przylegający do niej taras mają zostać zgodnie z niniejszym projektem wyremontowane, są położona po wschodniej stronie obiektu.

Budynek Wydziału Nawigacyjnego, będąc pod stałą opieką konserwatorską jako obiekt wpisany do rejestru zabytków, zachował swoją pierwotną formę oraz wystrój zewnętrzny. Elewacje budynku wykończone są gładkim, jasnokremowym tynkiem podzielonym na prostokątne pola. Zachowano oryginalne drzwi wejściowe, metalowe

detale ozdobne oraz podziały stolarki okiennej (choć pierwotne okna drewniane wymieniono na PCV).

1.6. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.

- a) Kubatura $V \approx 33\,500,0\text{ m}^3$.
- b) Zestawienie powierzchni:
 - Zabudowy $P_z \approx 4\,000,0\text{ m}^2$.
 - Użytkowa $P_u \approx 8\,600,0\text{ m}^2$.
- c) Wymiary zewnętrzne:
 - Wysokości:
 - część wyższa $\approx 17,2\text{ m}$,
 - część niższa $\approx 9,4\text{ m}$.
 - Długość $\approx 134,0\text{ m}$.
 - Szerokość $\approx 29,0\text{ m}$.
 - Liczba kondygnacji - 6, w tym jedna podziemna.

1.6.1. Informacje ogólne o konstrukcji budynku.

Budynek Wydziału Nawigacyjnego Uniwersytetu Morskiego jest sześciokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o szkieletowej konstrukcji żelbetowej posadowionej częściowo na palach i o stropodachach płaskich.

Głównymi elementami konstrukcji są:

- Fundamenty – żelbetowe posadowione częściowo na palach, częściowo bezpośrednio.
- Główna konstrukcja nośna – szkielet żelbetowy, którego wypełnienie stanowią ściany murowane – w podziemiu z cegły, na kondygnacjach nadziemnych z cegły i gazobetonu.
- Stropy – w przewodzie żelbetowe monolityczne, częściowo ceramiczne gęstożebrowe, a w objętej niniejszym projektem przybudówce z pomieszczeniami magazynowymi strop Kleina typu lekkiego
- Stropodachy – o konstrukcji żelbetowej, ocieplone, kryte papą asfaltową, częściowo pełne, częściowo wentylowane.

1.6.2. Informacje szczegółowe o elementach budynku w zakresie opracowania.

- Szczytowa ściana zewnętrzna hali basenowej – murowana gr. 50 cm, wykończona od zewnątrz cienkowarstwowym tynkiem elewacyjnym o strukturze baranek 2 mm, wykonanym z zastosowaniem systemu bezspoinowego na warstwie styropianu gr. 5 cm. Zwieńczenie ścianką kolankową o wysokości 60 cm względem łukowatej połączy dachu nad basenem przykrytą obróbką z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej. Do ściany zamocowana stalowa konstrukcja wsporcza pod dwie zewnętrzne jednostki klimatyzacyjne oraz blaszana rura spustowa ze sztycherem. Stan techniczny ściany nie budzi zastrzeżeń – na całej jej powierzchni nie zaobserwowano pęknięć ani odkształceń. W gorszym stanie technicznym jest miejscami uszkodzony i zabrudzony tynk zewnętrzny z widocznymi oznakami korozji biologicznej oraz klasyfikująca się do wymiany obróbka blacharska i rura spustowa.
- Stropodach nad parterową przybudówką – pełny, jednospadowy nachylony pod kątem $\sim 5,2\% = 3^\circ$ o konstrukcji w postaci stropu Kleina typu lekkiego na dwuteow-

nikach 180 w rozstawie co ~1,0 m i pokryciu z papy asfaltowej powlekanej. Odwodnienie zewnętrzną blaszaną rynną i rurą spustową odprowadzającą wodę na teren.

Strop Kleina nie wykazuje oznak zmęczenia ani przeciążenia na co wskazuje brak spękań i ugięcia. Oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego wymagają mocno zardzewiałe spody odsłoniętych dwuteowych belek nośnych.

- Przewidziany do ocieplenia stropodach nad ostatnią kondygnacją skrzydła zachodniego – wentylowany, dwuspadowy, symetryczny, kryty papą asfaltową. Konstrukcja z dachowych płytek żelbetowych wspartych na belkach i słupach w linii ścian zewnętrznych stanowiących część przebiegającego przez wszystkie kondygnacje monolitycznego szkieletu będącego główną konstrukcją nośną budynku. Dodatkowym elementem konstrukcji jest podłużna wieloprzęsłowa rama usztywniająca. Pustkę stropodachu o wysokości 0,90 – 1,50 m oddziela od pomieszczeń użytkowych żelbetowa monolityczna płyta stropowa.

Stan techniczny wszystkich elementów stropodachu jest bardzo dobry.

- Przewidziany do remontu taras nad częścią budynku przylegającą do pływalni od strony południowej wykonany na stropie żelbetowym, złożony z następujących warstw:

- deski 120x20 mm ażurowo,
- podkładki gr. 13 mm,
- legary montażowe gr. 30 mm,
- podkładki dystansowe,
- izolacja przeciwwilgociowa z papy asfaltowej,
- warstwa spadkowa styropianu twardego gr. 20 cm.

Ponadto elementami tarasu są:

- stopnie i podest przy wyjściu z sali cateringowej z desek 140x40 mm mocowanych do konstrukcji stalowej,
- balustrada stalowa o poręczy i słupkach 50x50 mm i tralkach 50x5 mm (słupki w rozstawie co 120, tralki co 12 cm),
- dekoracyjna konstrukcja w formie pochylonych masztów stalowych z rozpiętym pomiędzy nimi możliwym do zwinięcia płótnem żaglowym na linach,
- rynna i dwie rury spustowe z powierzchniowym odprowadzeniem wody, a także obróbki blacharskie.

Do wykonania ww. elementów zastosowano stal ocynkowaną ogniowo.

Stan techniczny desek jest niezadowalający i wskazane będzie je wymienić. Zacieki w pomieszczeniach pod tarasem wskazują na wady papowej izolacji wodoszczelnej. Do wymiany kwalifikują się rynna, rury spustowe i obróbki blacharskie. Stan techniczny elementów ze stali ocynkowanej nie budzi zastrzeżeń.

1.7. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- wodociągową i kanalizacyjną,
- kanalizacji deszczowej,

- centralnego ogrzewania,
- wentylacji mechanicznej wyciągowej,
- klimatyzacji,
- elektryczną,
- telekomunikacyjną.

1.8. Informacje o wpisie do rejestru lub ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Budynek został objęty ochroną konserwatorską na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-991 z dnia 23 marca 1987 r. i figuruje w rejestrze zabytków pod numerem 1150 jako Dom Żeglarza Polskiego.

Opracował:
arch. Mirosław Frąszczak
upr. nr 1740/Gd/84

2. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.



Fot. 1. Widok skrzydła zachodniego ze stropodachem wentylowanym przewidzianym do ocieplenia.



Fot. 2. Pustka stropodachu wentylowanego przewidziana do ocieplenia.



Fot. 3. Elewacja szczytowa ściany hali basenowej do remontu – na drugim planie.



Fot. 4 Fragment elewacji do remontu – widok z poziomego dachu części niższej.



Fot. 5. Strop Kleina w przybudówce z pomieszczeniami magazynowymi.



Fot. 6 Widok przybudówki, której dach przewidziany jest do remontu.



Fot. 7. Rynna, rura spustowa i obróbka blacharska ścianki kolankowej do wymiany.



Fot. 8 Taras wzdłuż pływalni przewidziany do remontu.

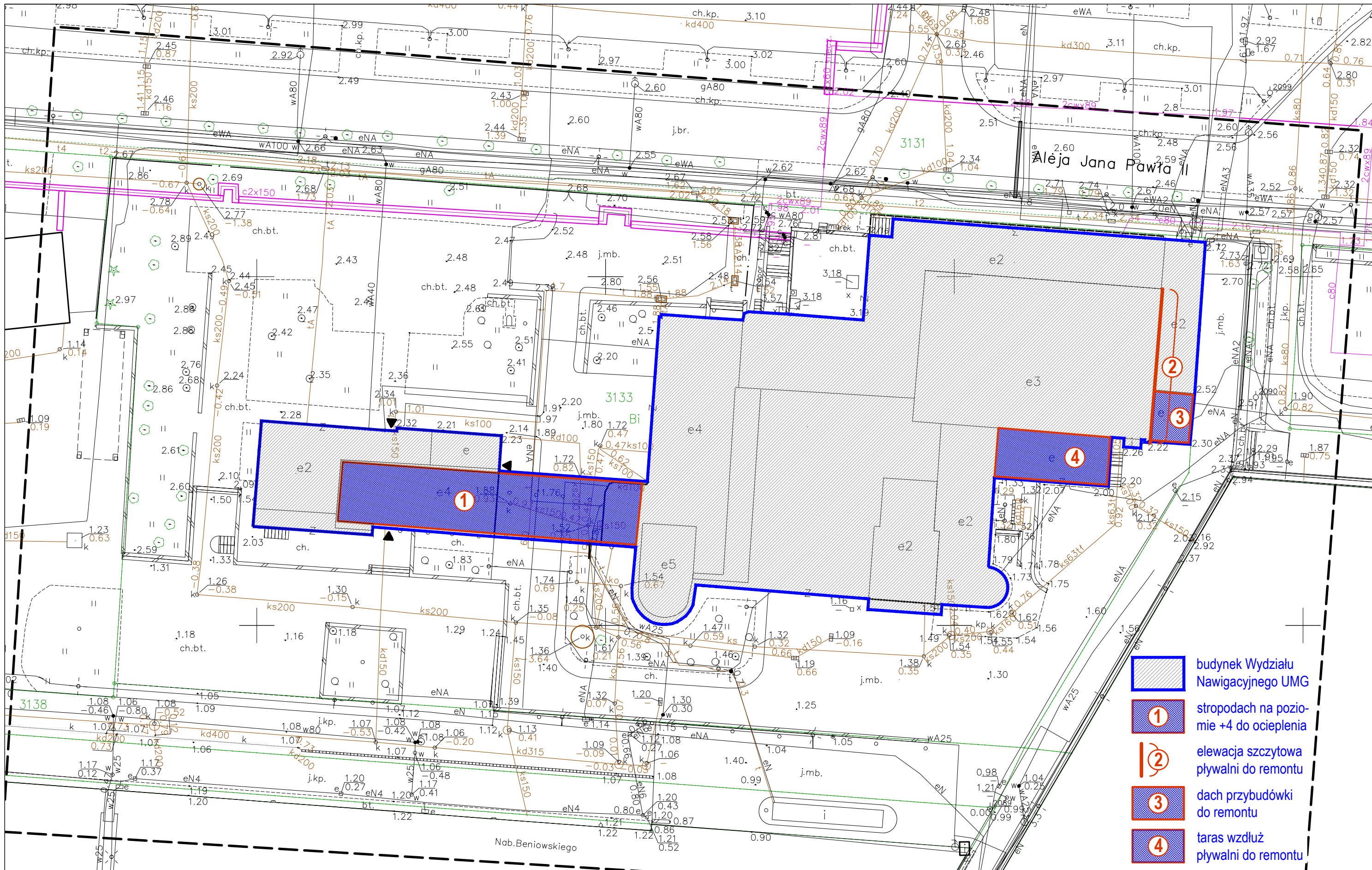


*Fot. 9 Balustrada tarasu
wzdłuż pływalni.*



*Fot. 10 Rynna, rury spustowe
i obróbki blacharskie
do wymiany*

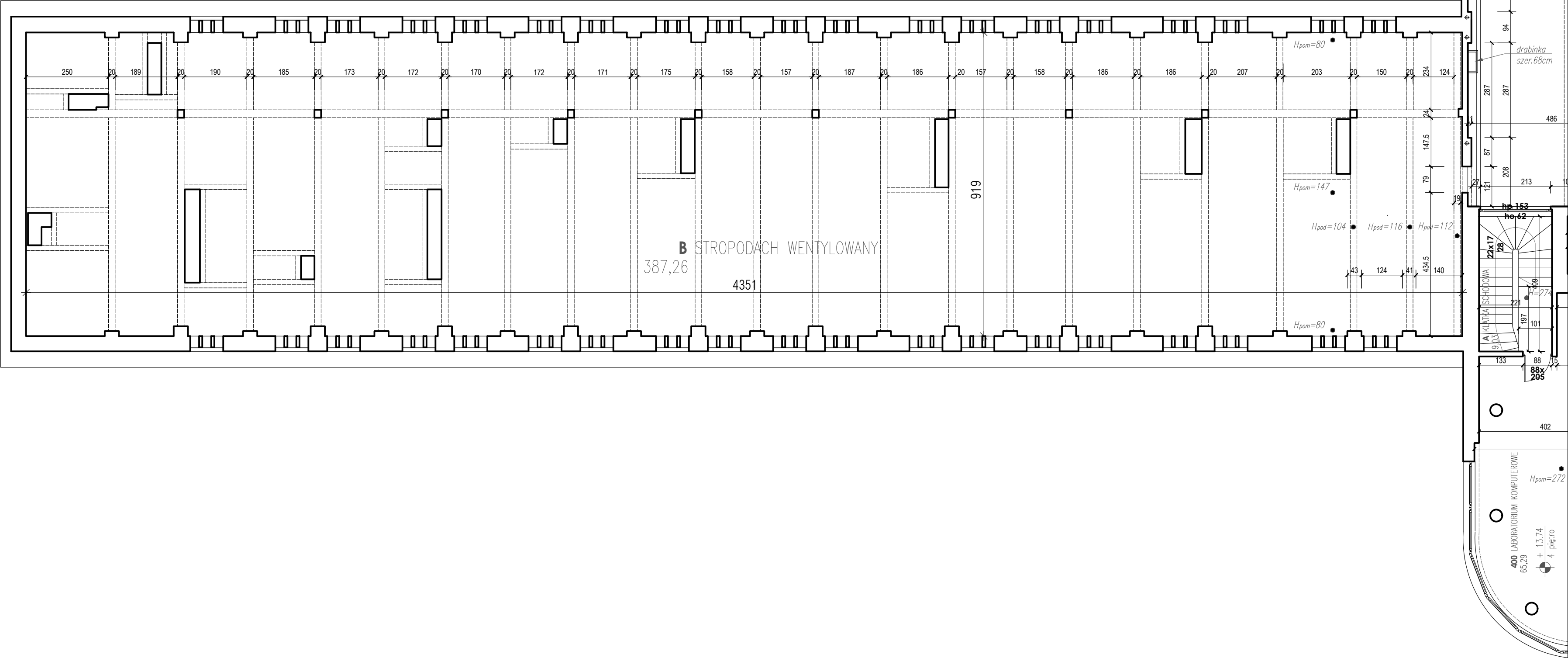
Fot. Mirosław Frąszczak



- budynek Wydziału Nawigacyjnego UMG
- 1 stropodach na poziomie +4 do ocieplenia
- 2 elewacja szczytowa pływalni do remontu
- 3 dach przybudówki do remontu
- 4 taras wzdłuż pływalni do remontu

Nazwa obiektu budowlanego: BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIWERSYTETU MORSKIEGO W GDYNI		Skala rysunku: 1:500	
Nazwa opracowania: INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		Tytuł rysunku: PLAN SYTUACYJNY	
Imię i nazwisko projektanta: MIROSŁAW FRĄSZCZAK		Numer uprawnień budowlanych: 174/Gd/84	
Data: kwiecień 2026		Numer rysunku: 1	

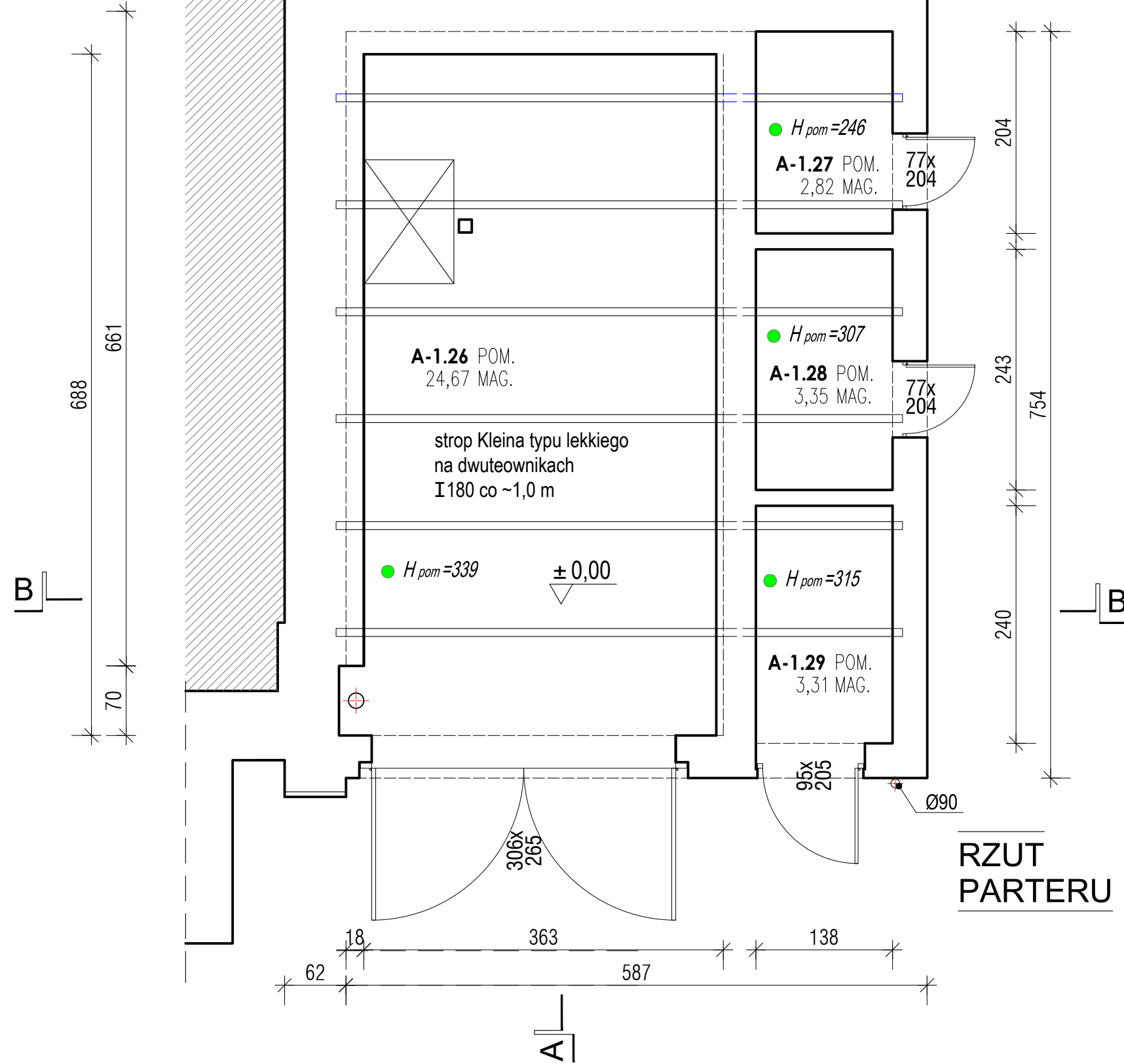
POZIOM 4



	Nazwa obiektu budowlanego:	BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIWERSYTETU MORSKIEGO W GDYNI		
	Nazwa opracowania:	INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		
	Tytuł rysunku:	RZUT STROPODACHU SKRZYDŁA ZACHODNIEGO		Skala rysunku: 1:100
	Imię i nazwisko projektanta:	MIROŚLAW FRĄSZCZAK	Numer uprawnień budowlanych: 174/Gd/84	Data: kwiecień 2026
				Numer rysunku: 2

POZA ZAKRESEM
OPRACOWNIA

A



RZUT
PARTERU

B

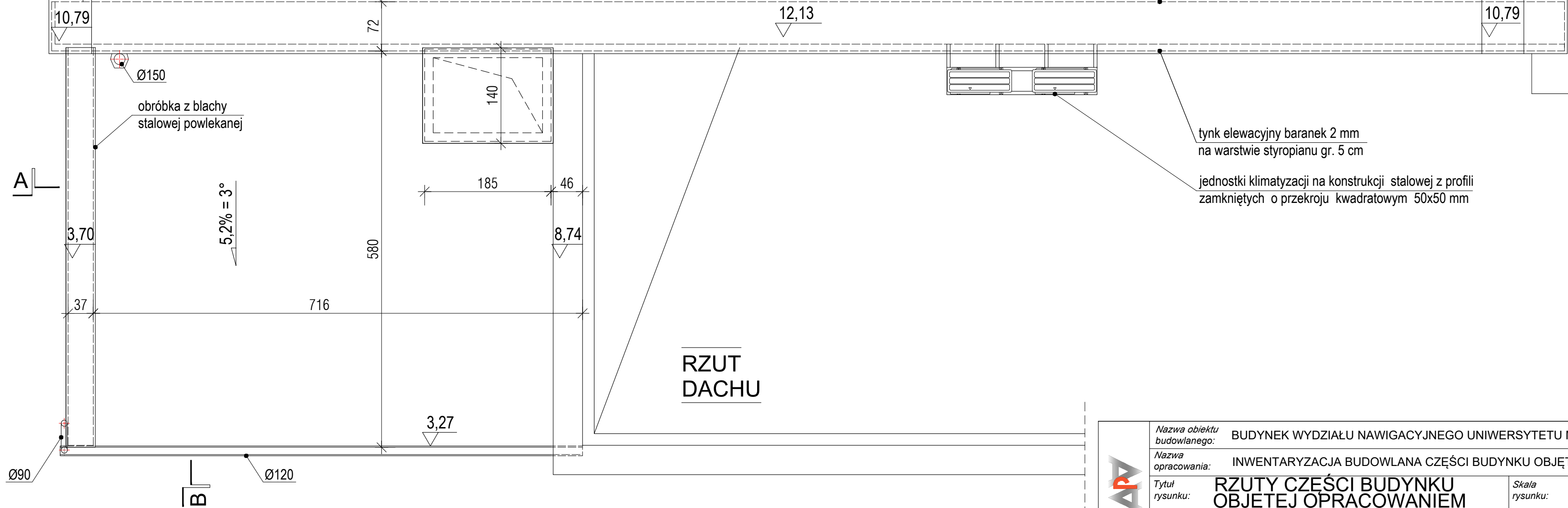
A

B

B

A

B



RZUT
DACHU

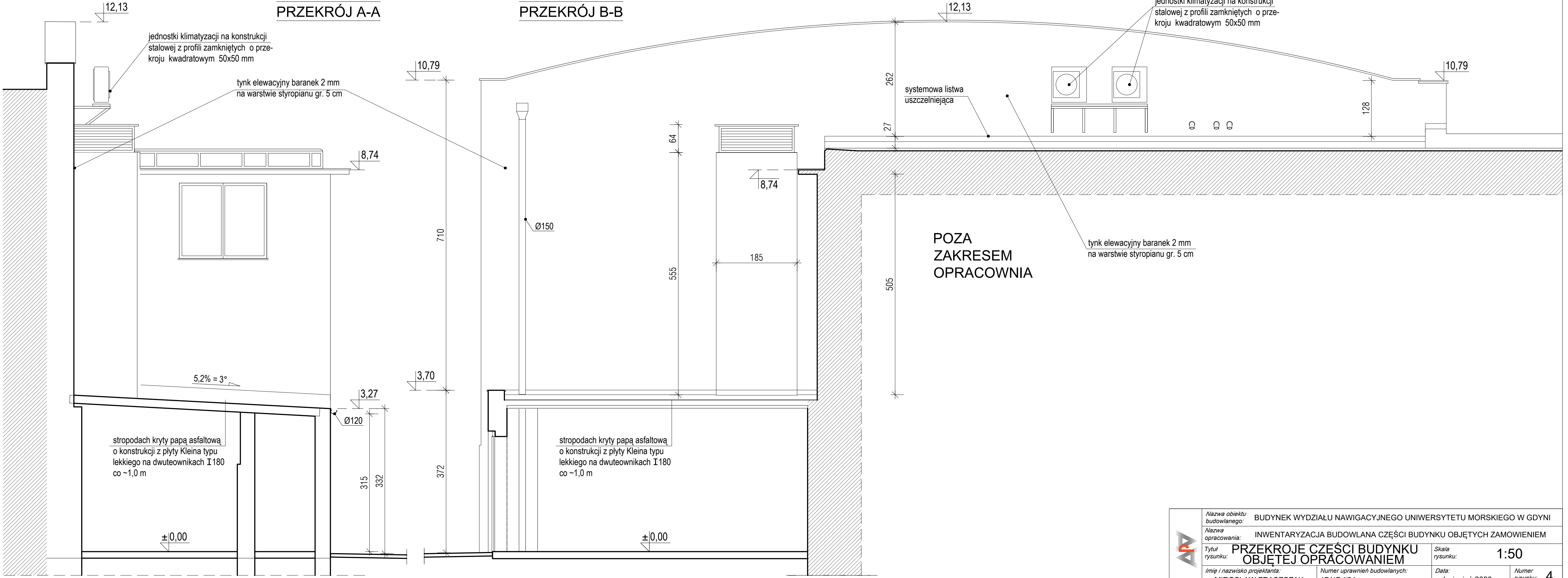
Nazwa obiektu budowlanego:	BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIwersYTETU MORSKIEGO W GDYNI		
Nazwa opracowania:	INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		
Tytuł rysunku:	RZUTY CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTEJ OPRACOWANIEM		Skala rysunku: 1:50
Imię i nazwisko projektanta:	MiROSLAW FRĄSZCZAK	Numer uprawnień budowlanych:	174/Gd/84
Data:	kwiecień 2026	Numer rysunku:	3

POZA ZAKRESEM
OPRACOWNIA

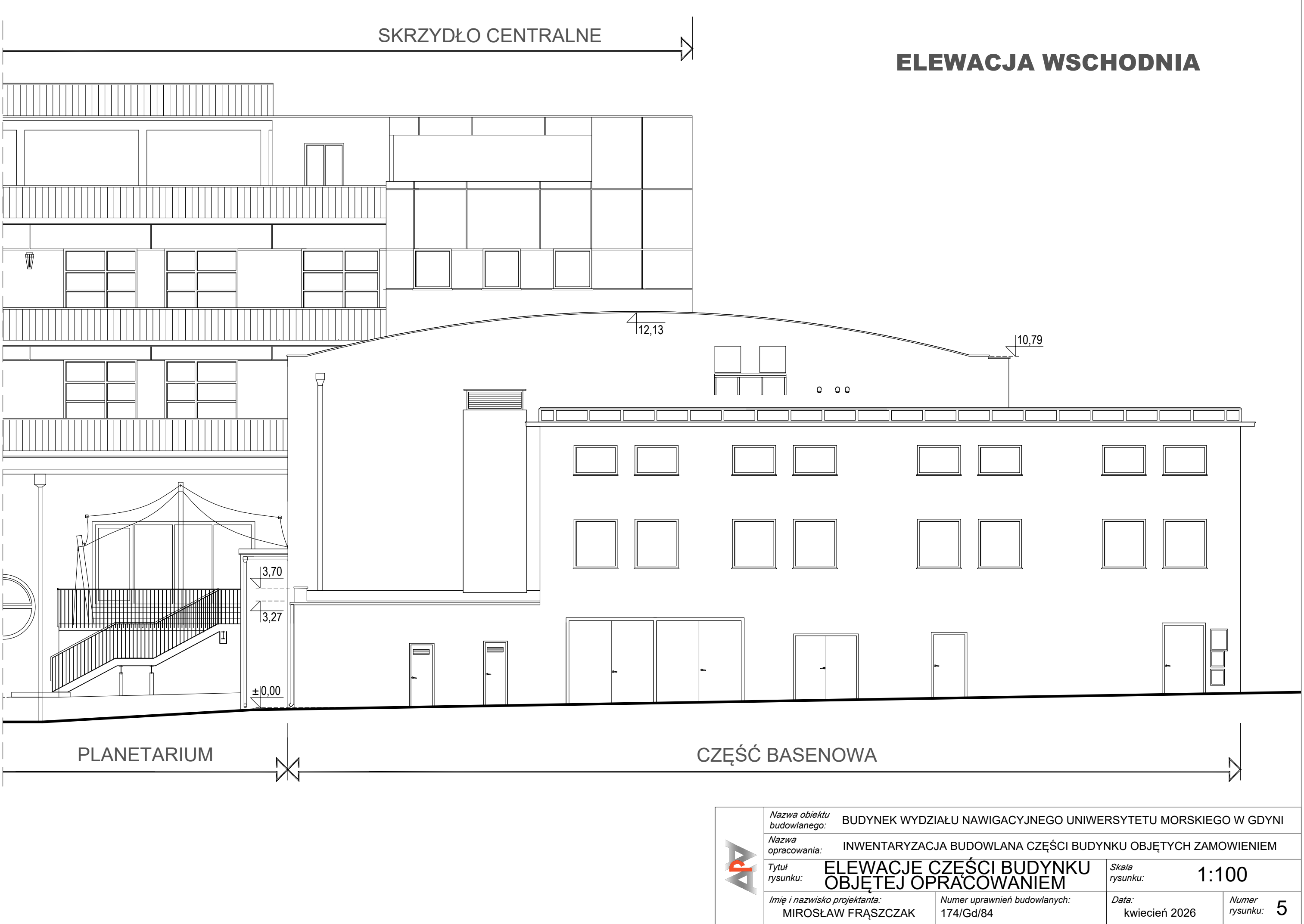
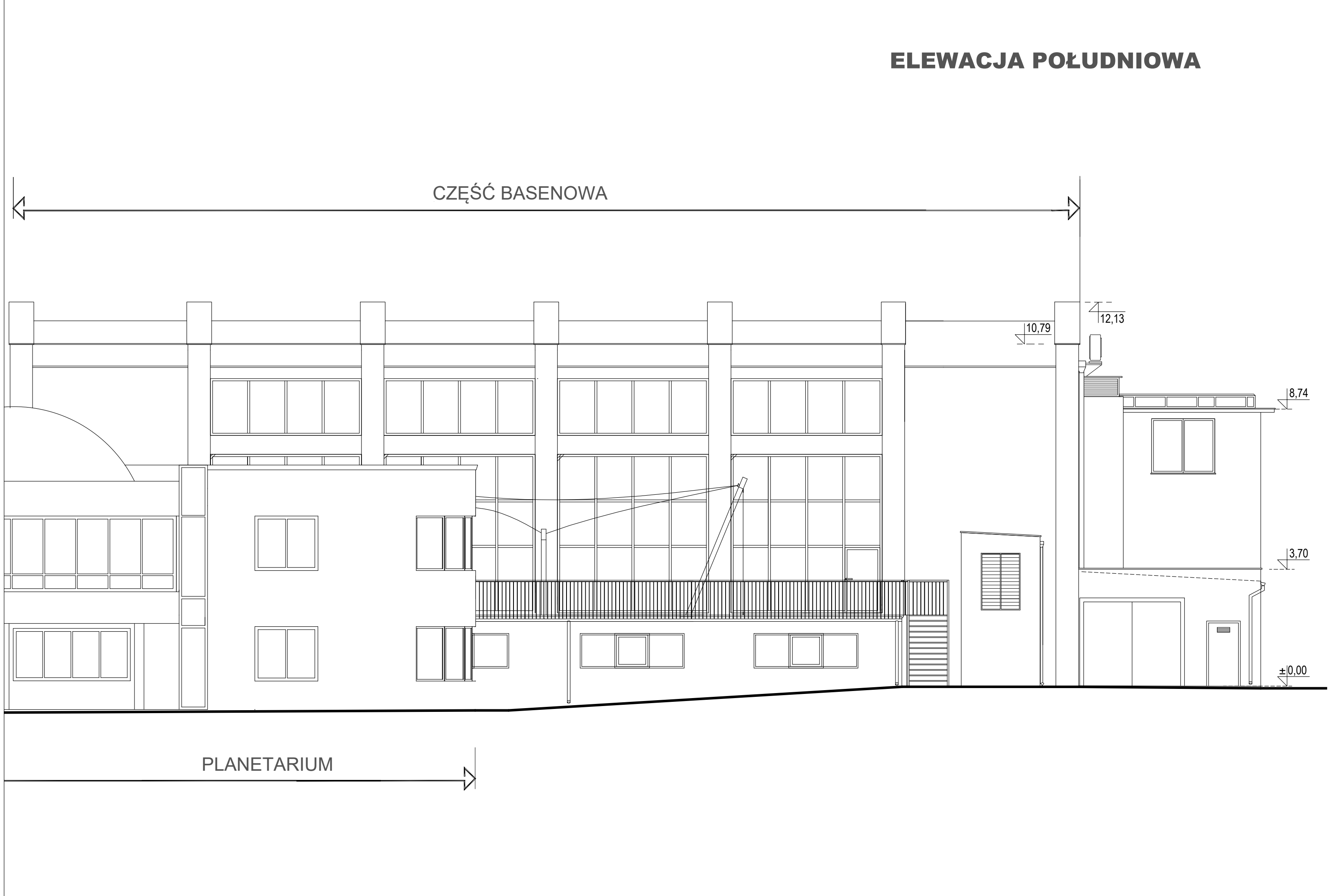
PRZEKRÓJ A-A

PRZEKRÓJ B-B

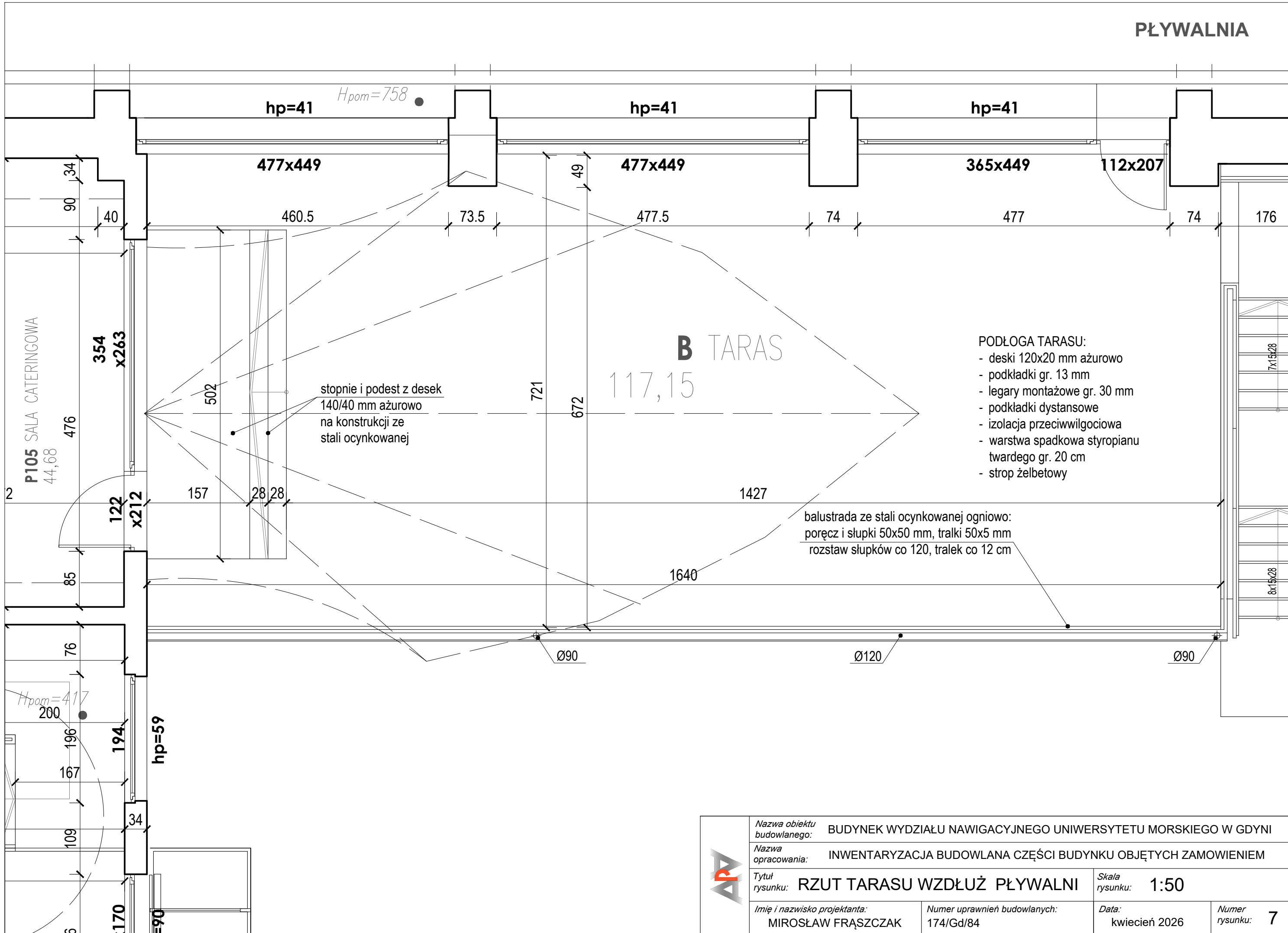
POZA
ZAKRESEM
OPRACOWNIA



	Nazwa obiektu budowlanego:	BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIwersYTETU MORSKIEGO W GDYNI		
	Nazwa opracowania:	INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		
	Tytuł rysunku:	PRZEKROJE CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTEJ OPRACOWANIEM		Skala rysunku: 1:50
	Imię i nazwisko projektanta:	MIROSLAW FRASZCZAK	Numer uprawnień budowlanych: 174/Gd/84	Data: kwiecień 2026 Numer rysunku: 4



	Nazwa obiektu budowlanego:	BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIwersYTETU MORSKIEGO W GDYNI		
	Nazwa opracowania:	INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		
	Tytuł rysunku:	ELEWACJE CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTEJ OPACZOWANIEM		
	Imię i nazwisko projektanta:	Numer uprawnień budowlanych:	Data:	Numer rysunku:
	MIROSLAW FRASZCZAK	174/Gd/84	kwiecień 2026	5



	Nazwa obiektu budowlanego: BUDYNEK WYDZIAŁU NAWIGACYJNEGO UNIwersYTETU MORSKIEGO W GDYNI		
	Nazwa opracowania: INWENTARYZACJA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU OBJĘTYCH ZAMOWIENIEM		
	Tytuł rysunku: RZUT TARASU WZDŁUŻ PŁYWALNI		Skala rysunku: 1:50
	Imię i nazwisko projektanta: MIROSŁAW FRĄSZCZAK	Numer uprawnień budowlanych: 174/Gd/84	Data: kwiecień 2026 Numer rysunku: 7