



**ARMADA PRO**

ARMADA PRO mgr inż. arch. Michał Kondracki  
Biuro : ul. Wyszyńskiego 2, 23-104 Kraśnik  
Tel. 792 371 589, mail: kosztorysy.krasnik@gmail.com

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA

Działki nr ewid. 182 położonej w obrębie geod. Gościeradów Folwark,  
gmina Gościeradów.

W ramach opracowania pn.: „Zmiana sposobu użytkowania byłego budynku policji  
na Centrum Kultury w Gościeradowie wraz z jego rozbudową i przebudową”

### ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

#### I. Część opisowa:

Opis techniczny do projektu zagospodarowania działki.

#### II. Część graficzna:

Plansza projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500

Stadium: Zagospodarowanie terenu

**Sporządził/Sprawdził:**

mgr inż. arch.  
*Franciszek Bogdan Łasocha*  
130140  
Upr. Nr 5198/Za  
/w sposób nieograniczonej  
bez ograniczeń/

mgr inż. arch. *Hana Duer-Sołtys*  
uprawnienia budowlane w szczególności  
architektoniczne bez ograniczeń  
nr upr. 114/LBOKK/2014

10. 2017 r.

## **CZEŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Podstawa opracowania**

- Zlecenie inwestora w formie umowy ustnej.
- Wizja lokalna dokonana w terenie wraz ze szczegółowymi oględzinami terenu.
- Obmiary dokonane z natury, próbne wykopy.
- Aktualny podkład geodezyjny.
- Decyzja o warunkach zabudowy- decyzja lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- warunki gestorów sieci: PGE oraz PSG
- warunki zarządcy drogi powiatowej na budowę zjazdu
- Szczegółowe ustalenia uzgodnienia z inwestorem.

**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20

Opis projektu zagospodarowania został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

### **2. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa budynku dawnej komendy policji z przeznaczeniem na Gminne Centrum Kultury w Gościeradowie realizowanej według rozwiązania indywidualnego z wykonaniem budowy wewnętrznych instalacji: wod -kan, c.o., gazu, elektrycznej w tym: elektryczną gniazdową i oświetleniową, ewakuacji, odgromową oraz przyłączem kanalizacji sanitarnej. Ponadto w ramach opracowania zostanie wykonany zjazd z drogi powiatowej oraz miejsca

postojowe w ilości 11szt. w tym 1 dla osób niepełnosprawnych, budowa zjazdu z drogi powiatowej oraz zagospodarowanie przyległego terenu w tym: wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz utwardzenie dojazdów, budowa ogrodzenia o wys. 2,00m od działek sąsiednich nr ewid. 180 i 181 oraz rozbiórki altanki śmietnikowej oraz budynku garażowego. Ponadto należy dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej nr 74 nasadzeniami niskopiennymi w szpalerze np. *Thuja occidentalis*. Budynek projektowany po realizacji będzie obiektem parterowym ze strychem nieużytkowym (w części dobudowanej), nie podpiwniczony.

Wykonanie projektu poprawi bezpieczeństwo poprzez zastosowanie monitoringu oraz montaż oświetlenia zewnętrznego na budynku z ustawieniem strumienia światła na projektowany parking. Wykonanie rewitalizacji (modernizacji i remontu) istniejącej altany rekreacyjnej pozwoli na wykorzystywanie budynku i terenu przyległego multifunkcyjnie. Budynek z otoczeniem zaprojektowane w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne – zaprojektowano pochylnię dla osób niepełnosprawnych, miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej oraz drzwi bezprogowe a także chodniki o szerokości 2,00m.

STAROSTWO POWIATOWE  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20

### **3. Istniejący stan zagospodarowania terenu oraz przewidywane w nim zmiany**

#### **Lokalizacja, topografia i zagospodarowanie:**

-Działka nr ewid. 182 tworzy zabudowę UP- usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi oświaty, kultury. Budynek projektowany posiada funkcję obiektu kultury.

-Przedmiotowa działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, posiada rzędne w przedziale od 167,90 do 169,99m.n.p.m. Ukształtowanie terenu ze spadkiem w kierunku północnym;



- Działka posiada dostęp do drogi publicznej krajowej – poprzez istniejący zjazd publiczny – utwardzony oraz dodatkowo zostanie zrealizowany dojazd od strony ulicy Eligiusza Suchodolskiego (droga powiatowa nr 2709L).

- Obecnie teren działki posiada zieleń niską, w ramach projektu nie przewiduje się wycinki drzew oraz żadnej znacznej, niszczącej ingerencji w tereny zielone. Przewiduje się natomiast realizację zieleni niskopiennej-izolującej usytuowanej w szpalerze od drogi krajowej nr 74- poza pasem drogowym;

W skład istniejącego zagospodarowania działki wchodzi następujące obiekty i urządzenia budowlane:

- budynek dawnej komendy policji – przeznaczony do rozbudowy przebudowy i rewitalizacji;

- budynek garażowy z wiatą- przeznaczony do rozbiórki;

- altana śmietnikowa- przewidziana do rozbiórki;

- sieci i urządzenia techniczne- napowietrzna linia zasilająca- przyłącze energetyczne

- powierzchnia działki nr ew. 182                      2421 m<sup>2</sup> = 0,2421 ha

STAROSTWO POWIATOWE  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20

#### **4. Projektowane zagospodarowanie terenu**

##### **4.1. Opis ogólny:**

Projekt przewiduje lokalizację rozbudowy skrzydła nowego budynku o charakterze budynku publicznego na działce należącej do inwestora, nie ingerując i nie oddziałując na działki sąsiednie, wpisując się całkowicie w przeznaczenie terenu zgodnie z pozyskaną decyzją lokalizacji inwestycji celu publicznego;

W ramach opracowania nie projektuje się w całości nowego budynku.

Zagospodarowanie projektowane :

- rozbudowany i przebudowany budynek projektowany według rozwiązania indywidualnego z pozostawieniem elementów elewacyjnych ozdobnych z ręcznie wypalanej cegły, będzie harmonijnie wpisywał się w otoczenie oraz zostanie dostosowany układem funkcjonalnym do zindywidualizowanych

potrzeb inwestora wraz z wykonaniem wewnętrznych instalacji w sposób spełniający wymogi obowiązujących przepisów;

- Budynek garażowy- kolidujący z projektowaną rozbudową zostanie poddany rozbiórce;

- Altana śmietnikowa również poddana rozbiórce;

- dojście i dojazd do budynku – utwardzony kostką brukową betonową.

Planuje się wykonanie nowego podestu wejściowego z kostki brukowej wibroprasowanej z zadaszeniem w nawiązaniu do istniejących ganków na elewacji podłużnej frontowej budynku, projektuje się również wykonanie schodów zewnętrznych oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych również z kostki brukowej. Ponadto projektuje się nowy układ komunikacyjny pozostawiając istniejący zjazd i dojazd z drogi krajowej jako dojazd techniczny i dla służb asenizacyjnych. Obsługa budynku będzie odbywać się z nowo projektowanego zjazdu z drogi powiatowej nr 2706L bezpośrednio na plac manewrowy przed budynkiem oraz do miejsc postojowych w ilości 10 szt. dla samochodów osobowych oraz 1 szt. dla pojazdu użytkowanego przez osoby niepełnosprawne. Chodniki – dojścia do wszystkich drzwi wejściowych do budynku będą wykonane z kostki brukowej i będą miały szerokość min. 200cm dodatkowo będą zastosowane obrzeża betonowe gr. 6 i 8 cm ;

- przyłącze wodociągowe – nie jest wymagane pobór wód z istniejącej studni obudowanej wewnątrz budynku;

- przyłącze kanalizacji- do wykonania do istniejącej studzienki;

- przyłącze energetyczne- napowietrzne bez zmian;

- przyłącze gazu- istniejące;

#### **4.2. Opis poszczególnych obiektów i urządzeń:**

##### **Projektowana budowa- charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna:**

Budynek przeprojektowany to obiekt nie podpiwniczony parterowy o kształcie regularnym- podwójnie prostokątnym. Usytuowany w całości na własnej działce zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi w odległości 3,85m i 4,90m od granicy działki sąsiedniej nr ewid. 181 oraz



8,70m i 8,90m od granicy działki nr ewid. 180 . Istniejąca część budynku zlokalizowana w odległości 19,48m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 74. Główne wejście do budynku jest usytuowane od strony wschodniej. Rzędna „0” budynku 168,75m.n.p.m.

Projektowana budowa budynku wpisuje się charakterem oraz bryłą architektoniczną w istniejący teren nie powodując trwałego zniekształcenia rzeźby terenu. Wszystkie budynki - sąsiednie są obiektami parterowymi i jednokondygnacyjnymi. Obiekt zachowuje wytyczne bryłowe zawarte w wytycznych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### **4.3. Warunki gruntowo-wodne**

Kategoria geotechniczna budynku- „I”. Warunki gruntowe proste.

Zgodnie z przeprowadzonymi wykopami próbnymi na działce inwestora stwierdzono że w przeważającej większości są to grunty wietrzelin gliniastych i gliniasto-kamienistych. W warstwie przebadanej wód gruntowych nie stwierdzono, więc warunki gruntowo-wodne są korzystne dla posadowienia fundamentów projektowanej budowy.

**Uwaga-** w przypadku miejscowego stwierdzenia wskaźnika gruntu  $I_s < 0,98$  należy dodatkowo grunt zagęścić do stopnia zagęszczenia  $I_s = 0,98$ .

STAROSTWO POWIATOWE  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20

#### **4.4. Układ komunikacyjny**

Dla potrzeb niniejszej inwestycji zaprojektowano nowy układu komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna terenu działki odbywa się z drogi publicznej krajowej zjazdem istniejącym oraz z drogi powiatowej zjazdem projektowanym. Przewiduje się utwardzenie terenu- plac manewrowy, dojeżdża i dojazd oraz lokalizacja 11szt miejsc postojowych ogólnodostępnych. Miejsca ogólnodostępne o wymiarach 230x500 cm natomiast dla osoby niepełnosprawnej 360x500cm. Zjazd publiczny projektowany na warunkach zarządcy drogi z łukami R5,00m -15,00m długości włączeniowej oraz 6,00m (wymiaru podane z krawężnikami).

### **5. Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania**





- normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

**6. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Teren objęty zamierzeniem nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gościeradów. Budynek mimo swojego wieku nie widnieje w żadnym z rejestrów ani gminnej ewidencji zabytków ani też w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego.**

Teren objęty zamierzeniem budowlanym nie podlega wpływowi eksploatacji górniczej.

STATUSU ZWIĄZANE  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20

**8. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia.**

Planowane przedsięwzięcie w ramach niniejszego projektu nie będzie oddziaływało w sposób znaczący na środowisko i mieści się w ramach zwykłego korzystania ze środowiska. Przedsięwzięcie poprawia walory środowiskowe poprzez zastosowanie nasadzeń zieleni izolacyjnej.

**9. Usytuowanie ze względu na ochronę przeciwpożarową.**

Budynek jest usytuowany zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi. Dodatkowa droga pożarowa nie jest wymagana, dojazd służb ratunkowych



jest możliwy drogą publiczną poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 2706L (projektowany) oraz istniejący z drogi krajowej nr 74.

## **10. Informacje dotyczące formy architektonicznej**

Rejon, w którym lokalizowana jest inwestycja charakteryzuje się zabudową usługową, jednorodzinną oraz zagrodową. Budynki usługowe, mieszkalne, garażowe i gospodarcze znajdujące się w pobliżu projektowanego budynku to obiekty w głównej mierze parterowe z poddaszami użytkowymi oraz budynki jednopiętrowe. Budynki te posiadają konstrukcję dachu dwuspadową i czterospadową z pokryciem blachą oraz dachówkami. Projektowany budynek nawiązuje formą architektoniczną do obiektów sąsiednich w rejonie zabudowy kubaturowej. Budynek zostanie rozbudowany w nawiązaniu do architektonicznego stylu zbliżonego do neoklasycyzmu z nieotynkowanymi elementami cegły palonej pełnej (licówki). W trakcie robót rozbiórkowych oraz modernizacyjnych zabronionym jest niszczenie elewacji istniejącego budynku- do rozbiórki przewidziano jedynie dwa kolidujące ganki na elewacji północnej będące w złym stanie technicznym. Przy wejściu głównym do budynku na elewacji wschodniej projektuje się wykonanie ganku w nawiązaniu do pozostawionych – wykonanego z cegły ceramicznej pełnej. Na całym skrzydle dobudowanym przewiduje się charakterystyczne boniowanie pod okapami oraz parapety zewnętrzne wykonane z wysuniętych cegieł, natomiast nadproża nad drzwiami oraz otworami okiennymi należy również wykonać w nawiązaniu do istniejących z wysunięciem czołowym cegły. Projekt przewiduje rewitalizację oraz zachowanie jak największej ilości tkanki architektonicznej budynku istniejącego z wymianą wewnętrzną funkcji.

## **11. Sposób spełnienia podstawowych wymagań dotyczących budynku**

Wymogi bezpieczeństwa pożarowego spełniono poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów budowlanych ze stosownymi atestami bezpieczeństwa p.poż., warunków ewakuacji i planu BIOZ a także zastosowaniu instalacji ewakuacji, przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz instalacji piorunochronowej na całości budynku.

Obiekt spełnia wszystkie wymagania dotyczące bezpieczeństwa użytkowania. Elewacja zostanie wykonana z materiałów niepalnych i bezpiecznych dla użytkowników. Dach wykonany jako NRO natomiast ściana zewnętrzna od najbliższej granicy działki jest niepalna REI60. Materiały wykończeniowe posadzek nie powodują możliwości poślizgu.

Bezpieczeństwo konstrukcji podczas użytkowania realizowane będzie poprzez przestrzeganie zapisów dotyczących możliwości obciążeń konstrukcji oraz użytkowników.

Budynek został zaprojektowany w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników.

Obiekt zlokalizowany został w terenie, w którym średnia dawka roczna promieniowania jonizującego nie przekracza dopuszczalnych wartości oraz gdzie nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.

STAROSTWO POWIATOWE  
23-204 Kreśnik  
Al. Niepodległości 20

Nieczystości i odpady stałe będą usuwane przez wyspecjalizowane jednostki firm asenizacyjnych z zaprojektowanego utwardzonego miejsca na pojemnik na nieczystości stałe- uniemożliwiającego przedostawanie się nieczystości do gruntu.

Budynek wyposażony będzie w system oświetlenia ogólnego zgodnie z obowiązującymi normami PN oraz oświetleniem dziennym. W pomieszczeniach budynku istniejącego – które nie mają dostępu do okna zaprojektowano świetliki dachowe –połaciowe umożliwiające doświetlenie zgodnie z przepisami.

W obiekcie nie będą zainstalowane urządzenia emitujące drgania i hałas na poziomie przekraczającym dopuszczalne normy.

Rozwiązania projektowe zapewniają bezpieczne użytkowanie obiektu.

Dostęp dla osób niepełnosprawnych – z poziomu parteru pochylnią projektowaną o wys. 0,46m nad poziom gruntu.

Evakuacja ludzi z budynku – możliwa wejściem głównym i wyjściami bocznymi na elewacji frontowej.

Droga p.poż. – do budynku zapewniony jest dojazd służb ratowniczych z drogi publicznej zjazdem projektowanym oraz istniejącym.

Ogrodzenie projektowane z cegły ceramicznej pełnej ze słupami murowanymi z cegły na zaprawie cementowej o wysokości 200 cm i łącznej długości 82,20m.

W odległości 35,70m od budynku zaprojektowany jest hydrant na sieci wodociągowej (projektowane i realizowane przez zarządcę sieci wodociągowej) - hydrant nadziemny o wydajności 10L/s zostanie wykonany przed oddaniem do użytkowania budynku (zgodnie z oświadczeniem zarządcy sieci).

Budynek zakwalifikowany do budynków niskich- N oraz ZL-III (kategorii zagrożenia ludzi).

**STANOWISKO  
w Kraśniku  
23-204 Kraśnik  
Al. Niepodległości 20**

Sporządził/sprawdził:

mgr inż. arch.  
**Franciszek Bogdan Lasocha**  
LB0140  
Upr. Nr 52/98/Zd  
/w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń

mgr inż. arch. **Iłona Duer-Soltys**  
uprawnienie budowlane, specjalności  
architektonicznej, bez ograniczeń  
nr upr. 114/LBOKK/2014