

**a r c h i t e k t o n i c z n e**  
**P R A C O W N I A P R O J E K T O W A**

mgr inż. arch. SŁAWOMIR FORNAL, 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, ul. Malinowa 10, tel. 509 183 464

Temat : PROJEKT KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ BUDYNKU WIELOFUNKCYJNEGO WRAZ Z REMIZĄ OSP W RAMACH ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN. „PRZYWRÓCENIE FUNKCJI SPOŁECZNYCH I GOSPODARCZYCH CENTRUM OSIEDLA PODKLASZTORZE ORAZ ZABYTKOWEGO BUDYNKU OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ W SULEJOWIE”.

Adres : SULEJÓW-PODKLASZTORZE, ULICA JAGIEŁŁY,  
Nr ewid. działek: 199/1, 199/3, 199/4, 199/6; Obręb 0004,  
Jednostka ewid. 101009\_4.

Inwestor : GMINA SULEJÓW  
97-330 SULEJÓW, ul. Konecka 42.

Specjalność : ARCHITEKTURA

Projektant : mgr inż. arch. SŁAWOMIR FORNAL  
upr. proj. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  
GP.IV.7342/78/94

Sprawdził : mgr inż. arch. ANDRZEJ OLCZYK  
upr. proj. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  
84/00/WŁ



Data opracowania : MARZEC 2026 R.

Numer egzemplarza : .....

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. CZĘŚĆ OPISOWA	.....
1.1. Przedmiot opracowania.	
1.2. Analiza uwarunkowań technicznych i prawnych oraz warunki konieczne do ich spełnienia.	
1.3. Opis koncepcji PZT.	
1.4. Opis koncepcji architektonicznej budynku.	
2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA	.....
Wizualizacje	
Rys. Z01.1 Koncepcja zagospodarowania terenu	1 : 500
Rys. A01.1 Rzut - piwnica	1 : 100
Rys. A01.2 Rzut - parter	1 : 100
Rys. A01.3 Rzut - piętro	1 : 100
Rys. A01.4 Rzut - dachu	1 : 100
Rys. A01.5 Przekrój A	1 : 100
Rys. A01.6 Przekrój B	1 : 100
Rys. A01.7 Elewacje wschodnia & północna	1 : 100
Rys. A01.8 Elewacje zachodnia & południowa	1 : 100

# **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

## **1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest Projekt Koncepcji Architektonicznej Budynku Wielofunkcyjnego wraz z Remizą OSP w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Przywrócenie funkcji społecznych i gospodarczych centrum osiedla Podklasztorze oraz rewitalizacja zabytkowego budynku OSP w Sulejowie” – zlokalizowanego w Sulejowie-Podklasztorze przy ul. Jagiełły, działki nr ewid. 199/1, 199/3, 199/4, 199/6, obręb 0004.

## **1.2. ANALIZA UWARUNKOWAŃ TECHNICZNYCH I PRAWNYCH ORAZ WARUNKI POTRZEBNE DO ICH SPEŁNIENIA**

- Uzyskanie od gestorów sieci – zapewnień zaopatrzenia w poszczególne media.
- Uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.
- Wykonanie mapy do celów projektowych i badań podłoża gruntowego.
- Opracowanie Projektu budowlanego w zakresie do uzyskania Pozwolenia na budowę (PZT,PAB), uzgodnionego z Rzecznikiem do spraw zabezpieczeń p.poż. i warunków sanitarno-higienicznych.
- Uzyskanie prawomocnej Decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Opracowanie Projektu budowlanego Technicznego w zakresie do zgłoszenia i rozpoczęcia budowy (PT- projekty branżowe konstrukcji, instalacji sanitarnych i elektrycznych, projekt zbiorczy architektoniczny, projekt wysokościowy układu podjazdu wewnętrznego, charakterystyka energetyczna)
- Wybór Generalnego Wykonawcy dla planowanej inwestycji – w drodze przetargu zamówień publicznych.
- Wykonanie robót budowlanych.

## **1.3. KONSEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU - PZT**

### **1.3.1. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Teren inwestycji stanowią działki nr ewid. 199/1, 199/3, 199/4, 199/6. Teren przylega od strony północnej do ulicy Grunwaldzkiej, od strony zachodniej do ulicy Jagiełły oraz od strony południowej i wschodniej do istniejącej zabudowy jednorodzinnej centrum osiedla Podklasztorze w mieście Sulejów.

Teren jest w części północnej zabudowany. Na działce nr 199/3, przy zbiegu ulic Grunwaldzkiej i Jagiełły znajduje się murowana kapliczka. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie kapliczki znajduje się parterowy pawilon gastronomiczny na działce nr 199/5 (będącej poza zakresem opracowania).

### **1.3.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Koncepcja przewiduje budowę budynku wielofunkcyjnego, w którym zaplanowano miejską świetlicę osiedlową oraz Remizę OSP.

Obecnie teren inwestycji dostępny jest z ulicy Jagiełły poprzez dwa istniejące zjazdy. Koncepcja zakłada obsługę komunikacyjną obiektu projektowanym zjazdem z ulicy Jagiełły, dostosowanym do wjazdu wozów strażackich. Na terenie planuje się 3 miejsca parkingowe dostępne z ulicy Grunwaldzkiej. Gromadzenie odpadów odbywać się będzie w śmietniku zlokalizowanym na terenie. Projektowana inwestycja nie będzie miała wpływu na środowisko naturalne.

### 1.3.3. UZBROJENIE TERENU

- Sieć wodociągowa - woda doprowadzona do obiektów z wodociągu miejskiego istniejącym przyłączem (przebudowa), na warunkach gestora sieci.
- Kanalizacja sanitarna - ścieki gospodarczo-bytowe odprowadzone będą przez projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej, na warunkach gestora sieci.
- Kanalizacja deszczowa - wody opadowe z dachu budynku odprowadzane na warunkach gestora sieci.
- Sieć gazowa – gaz doprowadzony do budynku projektowanym przyłączem na warunkach gestora sieci.
- Sieci elektryczne - energia elektryczna doprowadzona do obiektu istniejącym przyłączem (przebudowa) na warunkach PGE.
- Sieci teletechniczna - doprowadzona do obiektu projektowanym przyłączem na warunkach gestora sieci.

*Uwaga : Realizacja inwestycji może wymagać usunięcia kolizji projektowanego obiektu z istniejącą infrastrukturą.*

### 1.3.4. ZESTAWIENIE SZACOWANEJ POWIERZCHNI

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem (działki nr 199/1, 199/3, 199/4, 199/6, obr. 0004)	- 964,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy - budynek projektowany	- 294,10 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona projektowana	- 211,15 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zieleni - biologicznie czynna	- 458,75 m <sup>2</sup>

## 1.4. OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ BUDYNKU

### 1.4.1. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

Budynek projektuje się jako wolnostojący, dwukondygnacyjny w całości podpiwniczony z wielospadowym dachem. Obiekt realizowany będzie w technologii tradycyjnej. Wejście główne do budynku od strony zachodniej, dostępne z ulicy Jagiełły. Wjazd do garażu OSP zaprojektowany z ulicy Jagiełły. Budynek pomimo współczesnej formy nawiązywać będzie do pobliskiej zabudowy Opactwa Cystersów, poprzez zastosowane na elewacjach materiały wykończeniowe, tj. fragmenty ścian z okładziną kamienną i drewnianą oraz dach pokryty dachówką ceramiczną.

#### 1.4.2. CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

W budynku zaprojektowano łącznie funkcję remizy strażackiej na parterze oraz miejską świetlicę osiedlową na piętrze. Dodatkowo z uwagi na podpiwniczenie budynku, na kondygnacji podziemnej zaprojektowano lokalizację MDS – Miejsca Doraźnego Schronienia.

W poziomie parteru przy wejściu głównym planuje się lokalizację holu wejściowego z klatką schodową prowadzącą do pomieszczeń piętra i piwnicy.

Poprzez zastosowanie „schodolazu” zapewniona będzie również dostępność dla osób niepełnosprawnych. Pozostała część parteru przewidziana jest na Remizę Ochotniczej Straży Pożarnej. Znajdować się tu będzie garaż na dwa stanowiska wozów bojowych, dyżurka, szatnia, pomieszczenie socjalne wraz węzłem sanitarnym, pralnia oraz pomieszczenie techniczne.

Na piętrze przewidziano pomieszczenia świetlicy miejskiej, w tym salę zebrań z zapleczem i węzłem sanitarnym, salę ekspozycyjną oraz pomieszczenie rekreacji. W podpiwniczeniu zaprojektowano pomieszczenia dla wykonania MDS - Miejsca Doraźnego Schronienia wraz z zapleczem magazynowym i sanitarnym.

#### 1.4.3. WYKAZ SZACOWANEJ POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

<u>PARTER :</u>	<u>- 206,96 m<sup>2</sup></u>
01. Wiatrołap	- 4,73 m <sup>2</sup>
02. Hol wejściowy	- 16,64 m <sup>2</sup>
03. Klatka schodowa	- 15,56 m <sup>2</sup>
04. Korytarz	- 10,09 m <sup>2</sup>
05. Pom. porządkowe	- 2,05 m <sup>2</sup>
06. Pom. socjalne	- 13,11 m <sup>2</sup>
07. Wc + natrysk	- 7,95 m <sup>2</sup>
08. Pralnia	- 3,74 m <sup>2</sup>
09. Pom. techniczne	- 11,65 m <sup>2</sup>
10. Garaż	- 98,28 m <sup>2</sup>
11. Szatnia	- 11,85 m <sup>2</sup>
12. Dyżurka	- 11,31 m <sup>2</sup>

<u>1 PIĘTRO :</u>	<u>- 140,68 m<sup>2</sup></u>
13. Sala zebrań	- 44,87 m <sup>2</sup>
14. Zaplecze socjalne	- 11,15 m <sup>2</sup>
15. Magazyn	- 4,68 m <sup>2</sup>
16. Wc męski	- 8,21 m <sup>2</sup>
17. Wc damski	- 4,13 m <sup>2</sup>
18. Sala ekspozycyjna	- 23,62 m <sup>2</sup>
19. Rekreacja	- 44,02 m <sup>2</sup>

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA OGÓŁEM - 347,64 m<sup>2</sup>

<u>PIWNICE :</u>	<u>- 208,78 m<sup>2</sup></u>
-01. Klatka schodowa	- 15,56 m <sup>2</sup>
-02. MDS - sala	- 98,28 m <sup>2</sup>
-03. Zaplecze MDS	- 23,62 m <sup>2</sup>

-04. Magazyn	- 22,32 m <sup>2</sup>
-05. Pom. socjalne	- 13,11 m <sup>2</sup>
-06. Korytarz	- 12,36 m <sup>2</sup>
-07. Wc męski	- 11,47 m <sup>2</sup>
-08. Wc damski	- 12,06 m <sup>2</sup>

#### 1.4.4. DANE OGÓLNE – SZACOWANE PARAMETRY

- Powierzchnia użytkowa	- 347,64 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia wewnętrzna netto	- 556,42 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy budynku	- 294,10 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita budynku	- 588,20 m <sup>2</sup>
- Kubatura	- 2 500,00 m <sup>3</sup>
- Wysokość budynku w kalenicy	- 10,50 m
- Liczba kondygnacji nadziemnych	- 2

#### 1.4.5. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWO-TECHNICZNE

Budynek projektowany w technologii tradycyjnej z zastosowaniem następujących materiałów :

- Ściany fundamentowe – żelbetowe,
- Ściany zewnętrzne nadziemne – murowane z bloczków ceramicznych plus docieplenie zgodnie z PN,
- Ściany nośne wewnętrzne – murowane z bloczków ceramicznych,
- Ściany działowe oddzielające pomieszczenia wewnątrz - projektowane jako szkieletowe lub z bloczków gazobetonowych,
- Stropy nad kondygnacjami użytkowymi – monolityczny - żelbetowy, oparty na ścianach nośnych i słupach,
- Dach wielospadowy o spadku 35 stopni, konstrukcja więźby dachowej – drewniana.
- Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna,
- Stolarka okienna - z profili PCV lub drewniana, spełniająca obowiązujące przepisy,
- Wykończenie ścian zewnętrznych elewacji z zastosowaniem tynków cienkowarstwowych, elementów drewnianych i okładzin kamiennych.

#### 1.4.6. WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE

- INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ - ścieki gospodarczo-bytowe (z umywalek, natrysków, wc) odprowadzane projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- INSTALACJA WODOCIĄGOWA - woda doprowadzona do obiektu z miejskiej sieci wodociągowej istniejącym przyłączem - przebudowa.
- INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA - obiekt ogrzewany z projektowej kotłowni gazowej w pom. technicznym lub z zastosowaniem pompy ciepła.
- WENTYLACJA GRAWITACYJNA - pomieszczeń zgodnie z przepisami.
- WENTYLACJA MECHANICZNA – wyciągowa w pomieszczeniu garażu OSP oraz w MDS, zgodnie z przepisami.
- INSTALACJA ELEKTRYCZNA oświetleniowa i siłowa - energia elektryczna

doprowadzona do obiektu z sieci zewnętrznej istniejącym przyłączem - przebudowa.  
- INSTALACJE TELETECHNICZNE - przywoławcza (domofonowa), telefoniczna, internetowa, RTV dostosowana do odbioru telewizji kablowej z możliwością współpracy z kilkoma operatorami.  
- INSTALACJA ODGROMOWA.

#### 1.4.7. ZAKRES FUNKCJONALNY STRAŻNICY

(wg Ramowych Wytycznych Projektowania Strażnic OSP):

- a) ilość i wymiary stanowisk w garażu – 2 stanowiska (o wym. 5 x 10 m),
- b) drzwi garażowe ich funkcjonalność i sprawność (o wym. 4,0 x 4,0 m),
- c) posadzki, wymogi bhp oraz obciążenia – kanał rewizyjny,
- d) system wentylacji i oświetlenia (wentylacja mechaniczna wyciągowa w garażu),
- e) zabezpieczenie miejsca na wyposażenie indywidualne strażaków-ratowników oraz sprzętu zapasowego ( w hali garażowej i szatni),
- f) urządzenia łączności i alarmowania,  
sprzęt informatyczny,  
telefon stacjonarny,  
radiostacja stacjonarna,  
syrena alarmowa/ system zdalnego alarmowania,  
komputer z dostępem do Internetu,  
radiostacje przenośne,  
urządzenia pomocnicze, urządzenia zasilania itp.
- g) na zewnątrz przed garażem miejsce odpraw i przeglądu sprzętu, parking dla przybyłych na alarm, hydrant nadziemny DN 100 o przepustowości co najmniej 15dm<sup>3</sup>/s, do szybkiego tankowania samochodów pożarniczych, maszt flagowy 10 m,
- h) monitoring oraz oświetlenie zewnętrzne.