

# ANDRZEJ RAFAŁ OLCZYK

PRACOWNIA PROJEKTOWA

ŁÓDŹ ul. Piotrkowska 269/12 ☎ 601 331116

## PROJEKT KONSEPCYJNY

Temat :

Rewitalizacja centrum Sulejowa poprzez utworzenie Miejskiego Centrum Przesiadkowego

Adres :

Sulejów, ul. Dworcowa 2

Obręb ewidencyjny: 101009\_4.0017 Sulejów

Nr działek: 54, 56/1, 56/2, 57/7, 57/8,

Projektant :

arch. IARP Andrzej Rafał Olczyk

upr. proj. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 84/00 WŁ

Sprawdził:

arch. IARP SŁAWOMIR FORNAL

upr. proj. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń GP.IV.7342/78/94



Data opracowania: styczeń 2026

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1.	CZĘŚĆ OPISOWA	3
1.1	Przedmiot opracowania	3
1.2	Analiza uwarunkowań urbanistycznych	3
1.3	Analiza uwarunkowań technicznych i prawnych	6
1.4	Koncepcja zagospodarowania terenu	6
1.5	Uzbrojenie terenu	7
1.6	Zestawienie powierzchni	7
2.	Część opisowa do koncepcji PAB	8
2.1	Przedmiot opracowania	8
2.2	Rozwiązania architektoniczne	8
2.3	Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe	8
2.4	Charakterystyka funkcjonalna	9
2.5	Wykaz powierzchni pomieszczeń	9
2.6	Wyposażenie instalacyjne	10

## 2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

.....

## Wizualizacje

Rys. PZT 01	Koncepcja zagospodarowania terenu	1 : 500
Rys. A01	Rzut - parter	1 : 100
Rys. A02	Rzut - piętro	1 : 100
Rys. A03	Przekrój S04	1 : 100
Rys. A04	Przekrój S06	1 : 100
Rys. A05	Elewacje wschodnia & południowa	1 : 100
Rys. A06	Elewacje zachodnia & północna	1 : 100

## Wizualizacje

# 1. CZĘŚĆ OPISOWA ZAGOSPODAROWANIA

## 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Projekt Koncepcji Architektoniczno Urbanistycznej przystanku przesiadkowego w ramach zadania inwestycyjnego pn.

## REWITALIZACJA CENTRUM SULEJOWA poprzez UTWORZENIE MIEJSKIEGO CENTRUM PRZESIADKOWEGO

– zlokalizowanego w Sulejowie ul. Dworcowa  
jedn. ew. 101009\_4 Sulejów, obr. 0017 Sulejów, dz. nr ew. 54, 56/1, 56/2, 57/7, 57/8,

## 1.2. ANALIZA UWARUNKOWAŃ URBANISTYCZNYCH

### Wjazd do Sulejowa od strony Piotrkowa Trybunalskiego (z mostu)



Dla kierunku z Piotrkowa na zamknięciu osi widokowej będącej przedłużeniem mostu zaprojektowano Dominanta w postaci wieży zegarowej górującej nad Przystankiem Przesiadkowym.

## Droga Piotrków Radom założenia dla jednokierunkowego Przystanku Przesiadkowego



Dla kierunku do Piotrkowa przy dużym ruchu zalecany jest skręt w jedną z ulic poprzecznych.



Dla kierunku do Piotrkowa przy niewielkim ruchu możliwe jest skręt w lewo na rozwidleniu dróg i wjazd na Przystanek od ul. Koneckiej.



Dla kierunku do Piotrkowa w zależności od natężenia ruchu na obydwu drogach możliwe są dwie wersje przejazdu przez Przystanek Przesiadkowy.



Dla kierunku do Radomia zapewniony jest przejazd w naturalnym przebiegu

## Droga Piotrków Kielce założenia dla jednokierunkowego Przystanku Przesiadkowego



Dla kierunku do  
Piotrkowa  
zapewniony jest  
przejazd  
w naturalnym  
przebiegu



Dla kierunku do Kielc  
w zależności od  
natężenia ruchu na  
obydwu drogach  
możliwe są dwie  
wersje przejazdu  
przez Przystanek  
Przesiadkowy.



Dla kierunku do Kielc  
przy niewielkim ruchu  
możliwe jest skręt  
w lewo i powrót do  
rozvidlenia dróg.



Dla kierunku do Kielc  
przy dużym ruchu  
zalecany jest skręt  
w prawo i powrót do  
właściwej drogi jedną  
z ulic poprzecznych.

### **1.3. 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.
- Uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - wytycznych konserwatorskich dla planowanej inwestycji, jeśli będą wymagane z uwagi na położenie nieruchomości na terenie objętym strefą ochrony układu przestrzennego Sulejowa.
- Wykonanie mapy do celów projektowych.
- Opracowanie Projektu budowlanego w zakresie do uzyskania Pozwolenia na Budowę (PZT,PAB), uzgodnionego z Rzecznikiem do spraw zabezpieczeń p.poż.
- Uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, jeśli będzie wymagane.
- Uzyskanie prawomocnej Decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Opracowanie Projektu budowlanego 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.

### **1.4. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU - PZT**

➔ Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren inwestycji stanowią Działki nr 54, 56/1, 56/2, 57/7, 57/8, w Obrębie ewidencyjnym: 101009\_4.0017 Sulejów.

Teren położony jest między dwoma drogami krajowymi o ponad przeciętnej intensywności ruchu. Od północy w ciągu drogi Krajowej DK 12 (ulica Opoczyńska) oraz od południa w ciągu drogi krajowej DK 74 (ulica Konecka). Obecnie ulica Dworcowa wykorzystywana jest w większości przez transport zbiorowy, przewozy lokalne oraz dalekiego zasięgu. Autokary i busy wjeżdżają na te ulice z obu kierunków a ich częstotliwość jest różna w zależności od pory dnia. Wschodnią pierzeję ulicy Dworcowej stanowią pawilony handlowe z Żabką, kebabem i apteką; zachodnią pierzeję, zdegradowany budynek będący kiedyś poczekalnia i barem.

### ➔ Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektuje się zmianę kierunku ruchu na ulicy Dworcowej, wszystkie wjazdy Busów i Autokarów realizowane będą z ulicy Koneckiej wyjazdy zaś na ulicę Opoczyńską.

Pozwoli to na wybudowanie dodatkowego peronu na środku ulicy i segregację ruchu na peronach.

Projektuje się wiatę dla centrum przesiadkowego składającą się z trzech części, nad przejazdem zadaszenie szklane o wysokości do 6,7 m oraz z dwóch stron dachy nad strefą pierwszą, dachy drewniane nawiązujące do tradycji kolejki wąskotorowej.

Budynek po zachodniej stronie zostanie przebudowany tak aby pozwolił umieścić wygodną poczekalnię z ewentualną Informacją Turystyczną oraz bar a także windę i zewnętrzne schody ażurowe na piętro, na którym zostaną wydzielone pomieszczenie o funkcji społecznej.

Dodatkowo w północno-zachodniej części projektuje się publiczną toaletę dostępną dla osób na wózkach z podziałem na część męską i damską.

Elementem łączącym a zarazem dominantą całego zespołu będzie nowoczesna w formie Wieża Zegarowa.

W obecnym momencie nie da się zorganizować wydzielonej drogi rowerowej w tym rejonie miasta jednak na podstawie informacji o przebudowie układu drogowego zakładamy, że w najbliższej przyszłości dojazd do centrum przesiadkowego na rowerze będzie możliwy. Proponujemy więc zorganizowanie dwóch parkingów rowerowych jednego przy ulicy Dworcowej, drugiego na skwerze, w zachodniej części terenu inwestycji. Przy tych parkingach znajdą się również miejsca odpoczynku z ławkami latarniami i śmietnikami.

W efekcie konsultacji społecznych projektuje się dodatkowo Wiatę Przystankowa po wschodniej stronie, zabudowaną z trzech stron aby zapewnić ochronę przed warunkami atmosferycznymi pasażerom czekającym na przesiadki w czasie kiedy poczekalnia będzie wyłączona lub zamknięta.

## 1.5 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 budynków i wiat 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.

## 1.6. ZESTAWIENIE SZACOWANYCH POWIERZCHNI

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem	1 699,00 m <sup>2</sup>	100%
<b>Powierzchnia projektowanej zabudowy</b>	<b>188,46 m<sup>2</sup></b>	<b>11,09%</b>
Powierzchnia utwardzona drogi	460,49 m <sup>2</sup>	27,11%
Powierzchnia utwardzona chodniki	640,00 m <sup>2</sup>	37,67%
Powierzchnia przyrodniczo czynna	410,05 m <sup>2</sup>	24,13%

## 2. CZĘŚĆ OPISOWA DO KONCEPCYJNEGO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNOBUDOWLANEGO

### 2.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Projekt Koncepcji Architektoniczno Urbanistycznej przystanku przesiadkowego w ramach zadania inwestycyjnego pn.

### REWITALIZACJA CENTRUM SULEJOWA poprzez UTWORZENIE MIEJSKIEGO CENTRUM PRZESIADKOWEGO

### 2.2. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

Projektuje się budynki Poczekalni oraz Toalety jako przebudowę istniejącej zabudowy na terenie co pozwoli na lokalizację tych budynków przy granicy działki. Generalna zasada wykończenia elewacji to ściany szczytowe licowane kamieniem, ściany frontowej zaś wykonane z okładziny drewnianej lub drewnopodobnej. Na ścianie Poczekalni projektuje się dwie tablice informacyjne z rozkładem jazdy oraz zegar widoczny z terenu całego Centrum Przesiadkowego. Na zachodniej elewacji budynku Toalety projektuje się mural przedstawiający widok Opactwa Cystersów. Stanowiąca dominantę całego zespołu Wieża Zegarowa oraz schody zewnętrzne wykonane w konstrukcji stalowej z panelami z siatki cięto ciągnionej. W podobny sposób projektuje się również wykonanie Wiaty we wschodniej części terenu. Umożliwi to obsadzenie ścian schodów oraz wiaty bluszczem co stworzą formę wertykalnych ogrodów. Dla uzyskania wspólnego efektu projektuje się wykonanie 40 cm murków przy parkingach dla rowerów oraz miejsce wypoczynku z gabionów wypełnionych piaskowcem podobnym do użytego do licowania ścian.

### 2.3. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

Z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu poziom parterów zostanie dobrany indywidualnie i może wahać się od 0 do 2 cm nad terenem przed wejściem głównym do budynku.

Wysokość attyki projektuje się na wysokości 710 cm nad poziomem parteru dla budynku poczekalni oraz 410 cm dla budynku toalety, przy kącie nachylenia dachu 5°.

Budynek przewiduje się wykonać w technologii tradycyjnej :

- fundamenty - Żelbetowe wylewane,
- ściany fundamentowe - z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne nadziemne:
  - Dwuwarstwowe (graniczne od strony sąsiada): bloczki silikatowe drążone o grubości 24 cm, docieplone wełną mineralną gr. 15 cm, wykończone tynkiem cienkowarstwowym,
  - Trójwarstwowe (szczytowe): bloczki silikatowe drążone o grubości 24 cm, docieplone wełną mineralną gr. 15 cm, warstwa licowa z piaskowca łamanego
  - Trójwarstwowe (frontowe): bloczki silikatowe drążone o grubości 24 cm, docieplone wełną mineralną gr. 15 cm, warstwa licowa z drewna lub okładziny drewnopodobnej
- ściany nośne wewnętrzne – bloczki silikatowe drążone o grubości 24 cm,
- ściany działowe – bloczki gazobetonowe o grubości 12 cm,
- strop - prefabrykowane płyty kanałowe
- dach - o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką bitumiczną
- stolarka okienna - Al o współczynniku  $U = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

## 2.4. CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

Budynek toalety przeznaczone w całości na toaletę publiczną dostępna dla osób niepełnosprawnych oraz podzielona na część damską i męską

Budynek Poczekalni zaprojektowano jako piętrowy na parterze zlokalizowano poczekalnię z miejscem na ewentualną informację turystyczną oraz osobny lokal małej gastronomii. Na piętrze pozostało miejsce na zlokalizowanie funkcji społecznej do której poza schodami prowadzi też winda dla niepełnosprawnych.

W lokalu gastronomicznym oraz w lokalu na piętrze wydzielono dodatkowe toalety dla pracowników.

## 2.5. WYKAZ POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ (szacowane parametry)

Budynek Poczekalni:

	PARTER	m <sup>2</sup>
011.	Poczekalnia	35,53
012.	Zaplecze	4,42
021.	Bar	30,59
022.	Zaplecze	5,76
	razem	76,30
	PIĘTRO	
111.	Funkcja społeczna	71,15
112.	Zaplecze	5,42
	razem	76,57
<b>Razem bud Poczekalni</b>		<b>152,87</b>

Budynek Toalety:

	PARTER	m <sup>2</sup>
031.	Przedsionek	7,35
032.	wc	7,29
033.	wc dla niepełnosprawnych	6,79
041.	Przedsionek	7,35
042.	wc	7,29
043.	wc dla niepełnosprawnych	6,79
<b>Razem bud Toalety</b>		<b>42,86</b>

### DANE OGÓLNE

Powierzchnia użytkowa	195,73 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynku	188,46 m <sup>2</sup>
Kubatura	1 200 m <sup>3</sup>
Wysokość attyki budynku	7,10 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	2

## 2.6. 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 projektowanych lokalnych kotłowni gazowych w pom. zaplecza lub z zastosowaniem pompy ciepła.
- ➔ WENTYLACJA GRAWITACYJNA - pomieszczeń 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.
- ➔ Przewiduje się zastosowanie urządzeń i rozwiązań wykorzystujących źródła energii odnawialnej, co pozwoli ograniczyć wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie co najmniej o 15% od wartości granicznej E<sub>o</sub> określonej w przepisach techniczno budowlanych.