

g a m a

Martyna Gadzinowska  
ul. Bukowa 41  
42-290 Błachownia  
NIP: 5732915871  
REGON: 384907320

## **KONCEPCJA** **PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA**

**Projekt przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą sposobu  
użytkowania istniejącego budynku  
Starej Gminy na Bibliotekę Publiczną w ramach zadania  
"Przebudowa, remont i adaptacja zdegradowanego  
budynku Starej Gminy na bibliotekę Publiczną"**

Lipowa , ul. Ks. F. Sznejdrowicza 3  
(dz. nr ewid. 3707, 3706, obr. Lipowa 0001, jedn. ewid. Lipowa)

Kat. obiektu bud. IX

**INWESTOR:**

Gmina Lipowa  
Ul. Wiejska 44  
34-324 Lipowa

**AUTORZY:**

Projektował:

mgr inż. arch. Małgorzata Gołębek  
nr upr. UAN – VIII-7342/154/92

Opracował:

mgr inż. arch. Katarzyna Gadzinowska

Częstochowa, listopad 2022 r.

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- I. KSEROKOPIE DOKUMENTÓW:
  - 1. Zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane
  - 2. Mapa zasadnicza
- II. INWENTARYZACJA BUDOWLANA
  - 1. Opis istniejącego zagospodarowania działki
  - 2. Opis stanu technicznego budynku
- III. PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA I NADBUDOWA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA POTRZEBY CENTRUM USŁUG SPOŁECZNOŚCIOWYCH W PRZYSTAJNI
  - 4.1. Podstawa opracowania
  - 4.2. Opis projektowanego zagospodarowania terenu
  - 4.3. Zestawienie powierzchni
  - 4.4. Opis projektowanych robót budowlanych
  - 4.5. Opis projektowanych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych
  - 4.7. Część graficzna:
    - Rys. nr 1 Zagospodarowanie terenu skala 1:500
    - Rys. nr 2 Rzut parteru skala 1:100
    - Rys. nr 3 Rzut piwnic skala 1:100

I.  
**KSEROKOPIE DOKUMENTÓW**

1. Zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane
2. Mapa zasadnicza

## II. INWENTARYZACJA BUDOWLANA

### 1. Opis istniejącego zagospodarowania działek:

Teren inwestycji położony jest na działkach o numerach ewidencyjnych 3707 i 3706 w obrębie ewidencyjnym Lipowa 0001 w jednostce ewidencyjnej Lipowa, pod adresem: Lipowa, ul. Ks. Ferdynanda Sznajdrowicza 3.

Działki Inwestora nr ewid. 3707, 3706, objęte opracowaniem położone są w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipowa oznaczonym na rysunku planu A – 12MN/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej.

Objęte opracowaniem działki posiadają dostęp do dróg publicznych.

Teren ma kształt nieregularny a objęty opracowaniem budynek położony jest w jego centralnej części. Teren mocno zróżnicowany wysokościowo, opadający z zachodu na wschód.

Teren inwestycji jest częściowo ogrodzony, częściowo utwardzony i porośnięty niską zielenią z pojedynczymi krzewami i drzewami. Działka jest nie w pełni uzbrojona: prąd, woda, istniejący budynek wymaga doprowadzenia kanalizacji sanitarnej, gazu, teletechniki. Obsługa parkingowa odbywa się na terenie działki 3707 oraz istniejącego parkingu przy placu ks. F. Sznajdrowicza.

Działka jest zabudowana w części północno-zachodniej budynkiem szaletu z szambem. Wejście główne na teren działki i do budynku odbywa się z dr nr ew. 3706 w zakresie opracowania. Od południa obiekt posiada dodatkowe wejście do piwnicy i od zachodu drugie wejście na parter budynku.

### 2. Opis stanu istniejącego budynku:

Budynek oznaczony jako wybudowany został ok. roku 1900, budynek parterowy, podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek figuruje w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

W budynku znajduje się 6 pomieszczeń użytkowych oraz komunikacja pozioma i pionowa parter – piwnice, parter – poddasze nieużytkowe.

Od strony wschodniej znajduje się główne wejście do budynku, drugie wejście znajduje się od strony zachodniej i od południowej do piwnicy.

Działka, na której znajduje się budynek graniczy z terenami publicznymi, rolnymi i mieszkalnymi.

Od strony wschodniej znajduje się parking utwardzony kostką betonową, do którego dojazd prowadzi pośrednio z działki Inwestora, który wykorzystany zostanie jako parking dla czytelników przyszłej biblioteki.

Bryła budynku zwarta, w kształcie prostokąta, krytych dachówką ceramiczną.

Więźba dachowa drewniana.

Mury wykonane z cegły i kamienia, pokryte tynkiem nakrapianym, tynki wewnętrzne cem.-wapienne, zewnętrzne cementowe nakrapiane. Schody zewnętrzne wylewane, wewnętrzne wylewane i drewniane.

Stropy drewniane i w formie sklepień łukowych.

Budynek posiada 2 wejścia na poziom parteru i 1 do piwnicy.

Rynny i rury spustowe stalowe, z licznymi uszkodzeniami.

Stolarka okienna drewniana, nieszczelna.

Długość budynku – 20,00 m ; szerokość – 10,50 -11,00 m,

Wysokość w kalenicy ok. 8,20m; wysokość okapu ok. 4,00m – mocno zróżnicowane ukształtowanie terenu.

Kubatura budynku – 1680,00 m<sup>3</sup>

Powierzchnia użytkowa – 254,68 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy – 227,00 m<sup>2</sup>

Wysokość kondygnacji parteru – 3,07m do 3,70m

Kanały spalinowe tradycyjne murowane.

W budynku brak mediów , przyłącza istniejące : woda i prąd; instalacja elektryczna do wymiany , zasilania obecnie odcięte.

### III.

#### **PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU STAREJ GMINY NA BIBLIOTEKE PUBLICZNĄ W RAMACH ZADANIA : "PRZEBUDOWA, REMONT I ADAPTACJA ZDEGRADOWANEGO BUDYNKU STAREJ GMINY NA BIBLIOTEKĘ PUBLICZNĄ**

##### 3.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Mapa zasadnicza
- Wypis z Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego
- Wizje i pomiary na obiekcie;
- Ustalenia z Inwestorem;

##### 3.2. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka położona na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, oznaczonym A-12MN/U2

Inwestycja zgodna z zapisami planu:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , usługowa , mieszkaniowo-usługowa.

2. dopuszczenie – garaże , budynki gospodarcze i pomocnicze, dojścia, dojazdy niewydzielone , miejsca postojowe, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

3. nakazy:

Wysokość budynku max. 12,00m

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki budowlanej – wskaźnik zachowany w granicach działki 3707

Max. wskaźnik intensywności zabudowy 1,0

Maksymalny gabaryt budynków 24,00m

Dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni

- działka o kształcie nieregularnym, częściowo ogrodzona;
- teren zabudowany przedmiotowym budynkiem i szaletem do wyburzenia;
- obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z ul. Ks. F. Sznajdrowicza
- istniejące uzbrojenie terenu: woda, energia elektryczna,
- planowana inwestycja nie spowoduje zmiany poziomu hałasu
- obsługa parkingowa zostanie zapewniona w 100% na działce inwestora – 2 projektowane miejsca parkingowe w zachodniej części działki oraz parking na sąsiedniej działce Inwestora
- zaopatrzenie w brakujące media: kanalizacja sanitarna, gaz, teletechnika z projektowanych przyłączy;
- zaopatrzenie w ciepło i c.w.u. z projektowanego kotła na gaz i pompy ciepłą , dodatkowo pompa ciepła
- odprowadzanie wód opadowych jak dotychczas na nieutwardzony teren własny Inwestora (nie występują powierzchnie narażone na zanieczyszczenie);
- nieprzekraczalna linia zabudowy – bez zmian
- miejsce gromadzenia selektywnego odpadów bytowo-gospodarczych - projektowane w tylnej części działki; postępowanie odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;

### 3.3. OPIS PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANYCH

Budynek objęty opracowaniem zostanie przebudowany i rozbudowany w zakresie niezbędnym dla zmiany sposobu użytkowania jako Biblioteka Publiczna oraz dla dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Na poziomie przyziemia zaprojektowano nowe toalety z podziałem na pracowniczą i ogólnodostępną, która będzie jednocześnie przeznaczona dla osób niepełnosprawnych dostępną dla osób niepełnosprawnych. Wejście główne od wschodu prowadzi schodami zewnętrznymi do korytarza, wejście dla osób niepełnosprawnych od strony zachodniej z poziomu terenu. Przy korytarzu zlokalizowano schowek porządkowy.

W obiekcie salę biblioteki, czytelnię z możliwością podziału na dwa mniejsze pomieszczenia o zbliżonej funkcji, biuro z aneksem socjalnym dla obsługi budynku, salę spotkań autorskich i integracyjnych mieszkańców gminy w części objętej rozbudową. Sala spotkań na ok 31 osób. Zlokalizowano również część techniczną w piwnicy, która zostanie zamknięta od strony parteru przez wykonanie płyty żelbetowej w miejscu istniejącej klatki schodowej z pozostawieniem schodów do piwnicy. Rozwiązanie to ma dać możliwość powrotu do pierwotnego rozwiązania klatki schodowej jeśli zaistnieje taka potrzeba w przyszłości. Wejście na strych zostanie zlikwidowane poprzez uzupełnienie sklepienia nad parterem, a wyjście w przestrzeń nieużytkową zapewnią systemowe schody strychowe chowane w stropie. Piwnica dostępna od zewnątrz zostanie zamknięta przedsionkiem ze względu na odległość od granicy działki sąsiedniej poniżej 3,00m, a otwory okienne w tej ścianie zamurowane ze względu na warunek dla ścian oddzieleni pożarowego. W piwnicy istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń technicznych jak: pompa ciepła, centrala wentylacyjna itp.

W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych i socjalnym planuje się układanie płytek ceramicznych na ścianach i podłogach. W salach biblioteki, czytelnicy, spotkań, szkoleń i biurowych, korytarzach posadzki z płytek gres.

Konieczne jest wykonanie nowego stropu nad częścią korytarza w miejscu likwidowanej klatki schodowej.

W obiekcie projektuje wentylację mechaniczną z odzyskiem i chłodzeniem.

Wysokość pomieszczeń min. 3,00m.

Drzwi wewnętrzne drewniane w ościeżnicach drewnianych, okna drewniane nowe na wzór historycznych lub odnowione istniejące. Drzwi zewnętrzne drewniane z odwzorowaniem pierwotnych historycznych.

Nowa więźba dachowa drewniana a w miarę możliwości odrestaurowana istniejąca, tak samo pokrycie dachu nowe na wzór istniejącego lub wykorzystanie ponowne istniejącego z dachówki w kolorze naturalnym ceramiki. Poddasze ocieplić na stropie wełną mineralną gr. min. 25cm po zatwierdzeniu WKZ.

Ściany fundamentowe do 1,00m poniżej poziomu terenu; istniejące odkopać, osuszyć, zaizolować przeciwwilgociowo z zastosowaniem technologii wstrzykiwania izolacji poziomej. Wykończenie zewnętrzne ścian tynkiem renowacyjnym mineralnym gładkim.

Budynek jak i jego otoczenie zostanie wyposażony w elementy wykończenia wnętrz usprawniające korzystanie z obiektu osobom niepełnosprawnym, niewidomym i słabo widzącym, np.: tablice i opisy w języku Brail'a, pasy wykładziny i płytek oraz kostki brukowej integracyjnej, plan tyflograficzny, listwy prowadzące i pinezki, system przyzywowy i domofonowy.

W obiekcie zostanie zamontowany system monitoringu i alarmu.

Budynek należy wyposażać w instalację oświetlenia awaryjnego i instalację hydrantową zgodnie z warunkami technicznymi (jeżeli będzie wymagane) oraz zapewnić dostęp do hydrantu zewnętrznego w odległości nie większej niż 75m od budynku.

W budynku konieczne jest wykonanie instalacji wewnętrznych: c.o., c.w.u., wod.-kan., elektryczną z uzupełnieniem głównego wyłącznika prądu, odgromowej, teletechnicznej: tv, telefonicznej, internetowej, monitoringu, alarmu, domofonu.

Wykonać należy daszki nad drzwiami głównymi i tylnymi ze szkła hartowanego na podkonstrukcji stalowej.

Teren działki zostanie oświetlony lampami zewnętrznymi.

Należy wykonać nowe ogrodzenie terenu , utwardzenie terenu z miejscem postojowym dla pracowników i osób z niepełnosprawnością. Do likwidacji przewidziany jest szalet w północno-zachodniej części działki. Należy wyremontować osłonę istniejącej studni w północnej części działki. Uporządkowania wymaga zieleń wokół budynku . Schody zewnętrzne należy wykończyć okładziną z kamienia naturalnego.

UWAGA

Należy uwzględnić zalecenia Wojewódzkiego Konserwatora zabytków.

### 3.4. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. nr 1 Projekt zagospodarowanie terenu

skala 1:500

Rys. nr 2 Rzut parteru

skala 1:100

Rys. nr 3 Rzut piwnic

skala 1:100