

# KONCEPCJA

Inwestycja: PRZEBUDOWA PLACU TARGOWEGO WRAZ  
Z BUDOWĄ BUDYNKU SOCJALNEGO PRZY ULICY FORNAŁSKIEJ  
W KAMIENNEJ GÓRZE

**Inwestor :**

**Gmina Miejska Kamienna Góra**  
Plac Grunwaldzki 1, 58-400 Kamienna Góra

**Jednostka  
projektowa**

*U.O. „WILBUD ” mgr inż. Włodzimierz Wilk  
ul. Benedyktyńska 25 , 58-405 Krzeszów*

**Data  
opracowania**

LUTY 2016

**Projektant**

mgr inż. Włodzimierz Wilk upr.  
557/01/DUW, 2204/91/ JG

**Asystent**

mgr inż. Jarosław Zbrzyzny

## Spis treści

1. DANE OGÓLNE .....	3
1.1. Przedmiot opracowania.....	3
1.2. Zakres opracowania .....	3
1.3. Podstawa prawna opracowania .....	3
1.4. Podstawa opracowania .....	3
1.5. Lokalizacja .....	3
1.6. Inwestor .....	3
2. PLAC TARGOWY .....	4
2.1. Stan istniejący .....	4
2.2. Opis projektowanego rozwiązania.....	7
2.2.1 Zestawienie stanowisk handlowych .....	8
2.2.3. Zgodność z planem przestrzennym .....	9
2.2.4. Projektowane elementy zagospodarowania terenu.....	9
BUDYNEK SOCJALNY .....	11
3.1. Stan istniejący .....	11
3.2. Opis projektowanego rozwiązania.....	11
3.2.1. Wytyczne do projektowania budynku:.....	11
3.2.2. Przyłącza: .....	12
3.2.3. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni: .....	12
4. BUDYNKI HANDLOWE.....	14

Rys. 1PZT – zagospodarowanie placu targowego – wariant I

Rys. 2PZT - zagospodarowanie placu targowego – wariant II

Rys. 1 – rzut budynku socjalnego

### Załączniki:

- zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów
- uzgodnienie z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym
- zbiór danych bazy danych EGIB – dotyczący podmiotów
- mapa zasadnicza
- mapa ewidencyjna
- wyciąg z planu zagospodarowania przestrzennego

# **1. DANE OGÓLNE**

## **1.1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie koncepcji zagospodarowania istniejącego placu targowego (część dolna i górna) na targowisku miejskim oraz opracowanie koncepcji budynku socjalnego służącego do obsługi targowiska.

## **1.2. Zakres opracowania**

Opracowanie obejmuje:

- koncepcję zagospodarowania istniejącego placu targowego (część dolna i górna) z wyznaczeniem stanowisk handlowych,
- koncepcję budynku socjalnego służącego do obsługi targowiska wraz z ogólnodostępną, otwartą przez całą dobę toaletą publiczną,
- uzgodnienie układu pomieszczeń budynku socjalnego przez Powiatową Stację Sanitarno - Epidemiologiczną w Kamiennej Górze,

## **1.3. Podstawa prawna opracowania**

Koncepcję sporządzono według stanu prawnego z lutego 2016 roku. W opracowaniu uwzględniono obowiązujące przepisy techniczno-prawne.

## **1.4. Podstawa opracowania**

- umowa z inwestorem nr 4/XI/2015,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- koncepcja zagospodarowania terenu przylegającego przyległego terenu do górnej części placu targowego,
- wizja lokalna w terenie,
- informacje od inwestora,
- obowiązujące normy i przepisy.

## **1.5. Lokalizacja**

ul. Lubawska, 58-400 Kamienna Góra  
dz. nr 218/1  
obręb Kamienna Góra 6

## **1.6. Inwestor**

Gmina Miejska Kamienna Góra  
Plac Grunwaldzki 1  
58-400 Kamienna Góra

## 2. PLAC TARGOWY

### 2.1. Stan istniejący

Obecnie działka 218/1 wykorzystywana jest jako targowisko i parking. W części dolnej placu targowego zlokalizowany jest budynek z toaletami, budynek gospodarczy, w którym mieści się punkt poboru wody oraz kilka obiektów przeznaczonych do handlu (budki drewniane, wiaty, blaszaki, namioty, itp.). Pozostałą część niższego poziomu targowiska zajmuje plac utwardzony. Z poziomu niższego na wyższy prowadzą schody. Na górnej płycie, częściowo utwardzonej, znajdują się budki drewniane i obiekty blaszane.

Przy górnej części targowiska znajduje się parking. Targowisko w całości jest ogrodzone. Od strony ul. Fornalskiej usytuowany jest parking z obiektem przeznaczonym dla inkasenta (działka nr 203/1). Targowisko jest obsługiwane od strony działki drogowej nr 204 oraz od drogi przy ul. Lubawskiej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Fornalskiej i Lubawskiej w Kamiennej Górze (uchwała Rady Miejskiej w Kamiennej Górze nr XXIV/141/12 z dnia 26.12.2012), działka nr 218/1, obręb nr 6 położona jest w konturach:

- 4.KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- 3.U – tereny usług komercyjnej.

Parametry techniczne:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - powierzchnia działki 218/1                                   | - 3671 m <sup>2</sup> |
| - powierzchnia przeznaczona do zagospodarowania pod targowisko | - 2587 m <sup>2</sup> |

Fotografie:



Fot. 1 i 2 Widok placu targowego – część górna



Fot. 3 i 4 Widok placu targowego – część dolna



Fot. 5 i 6. Budynek socjalny z pomieszczeniem socjalnym i punktem czerpania wody



Fot. 7 i 8 pomieszczenie socjalne z punktem poboru wody



Fot. 9 i 10 Budynek z toaletami na placu targowym



Fot. 11, 12, 13, 14 Toaleta męska



Fot. 15 i 16 Toaleta damska



Fot. 17 i 18 Pomieszczenie biurowe do obsługi targowiska

## **2.2. Opis projektowanego rozwiązania**

Projektuje się wyburzenie istniejących budynków i obiektów budowlanych znajdujących się na placu targowym (budynku z toaletami, budynku gospodarczego, budynków drewnianych, blaszaków, wiat, itp.).

Teren działki 218/1 obr. 6, który jest objęty opracowaniem z uwagi na jego ukształtowanie podzielono na :

### **Część dolna**

W części dolnej placu zaprojektowano wiatę konstrukcji stalowej o wymiarach 15,0x34,0m i wysokości min. 3,50m, pod którą znajdować będą się stanowiska handlowe 3,0x3,0m z drewnianymi stołami o wymiarach 1,80x2,40m. Komunikacja pomiędzy rzędami stanowisk wynosi 4,0m. Wiata zlokalizowana jest na granicy nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy. Część wschodnia wiaty o wymiarach 7,0x15,0m zabudowana w celu stworzenia budynku socjalnego z toaletą publiczną. Pomiędzy wejściem do toalet i drogą zaprojektowano chodnik. Wjazd na plac dolny z drogi (dz. 204) odbywał się będzie projektowanym przejazdem pod wiatą. Przy wjeździe i chodniku w obszarze do obowiązkowego zagospodarowania zielenią (zgodnie z MPZP) zaprojektowano stanowiska 3,0x3,0m utwardzone płytami ażurowymi obsianymi trawą. Pomiędzy dolną i górną częścią zaprojektowano mur oporowy. Przy murze oporowym, między istniejącymi schodami, zlokalizowano budynek o wymiarach 4,0x18,0m z wydzielonymi pomieszczeniami handlowymi.

W pomieszczeniu technicznym budynku socjalnego należy zapewnić wózki do transportu produktów z parkingu i drogi do miejsca sprzedaży (wiat, pawilonów, itp.) oraz składane stoły i parasole do sprzedaży na utwardzonych płytach ażurowych.

### **Część górna**

Opracowano dwa warianty zagospodarowania. Zgodnie z pierwszym plac zostałby utwardzony i pokryty stanowiskami handlowymi. Drugi przewiduje wzniesienie, w miejsce stanowisk otwartych, budynku o wymiarach 3,0x24,0m z wydzielonymi pomieszczeniami handlowymi, który nie przekroczy wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy.

Komunikacja na placu została dostosowana do terenu objętego odrębnym opracowaniem. Nawierzchnię i spadki terenu należy powiązać z tym zagospodarowaniem.

## 2.2.1 Zestawienie stanowisk handlowych

### WARIANT I

ZESTAWIENIE ZBIORCZE STANOWISK HANDLOWYCH - WARIANT I			
LP	Nazwa i rodzaj stanowiska	Wymiar	Ilość
<b>STANOWISKA ZAMYKANE W BUDYNKACH</b>			<b>7</b>
1	Stanowiska w budynku sprzedaży	3,0mx4,0m	6
2	Stanowisko w budynku socjalnym	16,90 m2	1
<b>STANOWISKA POD WIATĄ I NA PLACU DOLNYM</b>			<b>39</b>
3	Stanowiska pod wiatą ze stołami	3,0mx3,0m	25
4	Stanowiska na nawierzchni z płyt ażurowych	3,0mx3,0m	9
5	Stanowiska na nawierzchni z kostki	3,0mx3,0m	5
<b>STANOWISKA DLA SAMOCHODÓW - PLAC GÓRNY</b>			<b>20</b>
6	Stanowiska sprzedaży z samochodu	4,50mx6,50m	7
7	Stanowiska sprzedaży z samochodu	3,0mx6,0m	7
8	Stanowiska sprzedaży z samochodu	3,0mx8,0m	6
<b>ŁĄCZNA ILOŚĆ STANOWISK</b>			<b>66</b>

### WARIANT II

ZESTAWIENIE ZBIORCZE STANOWISK HANDLOWYCH - WARIANT II			
LP	Nazwa i rodzaj stanowiska	Wymiar	Ilość
<b>STANOWISKA ZAMYKANE W BUDYNKACH</b>			<b>15</b>
1	Stanowiska w budynku sprzedaży	3,0mx4,0m	6
2	Stanowiska w budynku sprzedaży	3,0mX3,0m	8
3	Stanowisko w budynku socjalnym	16,90 m2	1
<b>STANOWISKA POD WIATĄ I NA PLACU DOLNYM</b>			<b>39</b>
4	Stanowiska pod wiatą ze stołami	3,0mx3,0m	25
5	Stanowiska na nawierzchni z płyt ażurowych	3,0mx3,0m	9
6	Stanowiska na nawierzchni z kostki	3,0mx3,0m	5
<b>STANOWISKA DLA SAMOCHODÓW - PLAC GÓRNY</b>			<b>13</b>
7	Stanowiska sprzedaży z samochodu	4,50mx6,50m	7
8	Stanowiska sprzedaży z samochodu	3,0mx8,0m	6
<b>ŁĄCZNA ILOŚĆ STANOWISK</b>			<b>67</b>

### 2.2.2. Zestawienie powierzchni:

- powierzchnia do zagospodarowania pod targowisko: - 2587 m<sup>2</sup>
- istniejący teren biologicznie czynny: - 331 m<sup>2</sup>
- łączna powierzchnia objęta opracowaniem: - 2918 m<sup>2</sup>

### WARIANT I

- powierzchnia zabudowy budynków wraz z wiatą: - 582 m<sup>2</sup>
- powierzchnia placu utwardzonego kostką: - 1311 m<sup>2</sup>
- powierzchnia placu utwardzonego płytami ażurowymi: - 81m<sup>2</sup>

- powierzchnia pozostałych elementów (schody, mur oporowy): - 62 m<sup>2</sup>
- powierzchnia trawników: - 882 m<sup>2</sup>

#### WARIANT II

- powierzchnia zabudowy budynków wraz z wiatą: - 654 m<sup>2</sup>
- powierzchnia placu utwardzonego kostką: - 1212 m<sup>2</sup>
- powierzchnia placu utwardzonego płytami ażurowymi: - 81 m<sup>2</sup>
- powierzchnia pozostałych elementów (schody, mur oporowy): - 62 m<sup>2</sup>
- powierzchnia trawników: - 909 m<sup>2</sup>

#### 2.2.3. Zgodność z planem przestrzennym

- przeznaczenie terenu uzupełniające – targowisko miejskie,
- usytuowanie obiektów kubaturowych zgodnie z linią obowiązującą i nieprzekraczalną zabudowy,
- wskaźnik zabudowy wariant I – 0,20 wymagany maksymalny wskaźnik 0,7,
- wskaźnik zabudowy wariant II – 0,22 wymagany maksymalny wskaźnik 0,7,
- geometria dachu - dach płaski – zgodnie MPZP,
- powierzchnia biolog. czynna wariant I – 882 m<sup>2</sup> – wymagane 875,4 m<sup>2</sup> (min.30%) – warunek spełniony z MPZP,
- powierzchnia biolog. czynna wariant II – 909 m<sup>2</sup> – wymagane 875,4 m<sup>2</sup> (min.30%) – warunek spełniony z MPZP,

#### 2.2.4. Projektowane elementy zagospodarowania terenu

##### Utwardzenie placu:

Projektuje się place utwardzone z kostki betonowej w kolorystyce nawiązującej do zagospodarowania objętego odrębnym projektem. Spadek nawierzchni wynosić powinien 2% w kierunku projektowanych wpustów kanalizacji deszczowej.

##### Zieleń:

Przewiduje się, że nieutwardzony teren zostanie obsiany trawą. Na dolnej części od strony działki nr 217/1 nasadzony zostanie szpaler drzew i żywopłot. Od strony drogi niskie ozdobne krzewy. Na górnej części od strony działki 217/1 wzdłuż ogrodzenia żywopłot.

##### Ogrodzenie:

Wokół części dolnej placu targowego zaprojektowano nowe ogrodzenie panelowe wysokości 2,0m z bramą wjazdową przesuwą szerokości 5,0m i furtkami przesuwymi szerokości 2,0m i 4,0m. Lokalizację poszczególnych elementów pokazano na zagospodarowaniu terenu.

##### Kanalizacja deszczowa

W części dolnej i górnej placu targowego należy zaprojektować kanalizację deszczową, która zostanie wpięta do istniejącej kanalizacji deszczowej.

## **Oświetlenie**

Wiatą winna zostać wyposażona w oświetlenie nad stanowiskami sprzedaży oraz wg. potrzeb można zainstalować kilka gniazd wtykowych (np. zawieszonych z dachu). Konstrukcję wiaty należy także wykorzystać do oświetlenia przylegającego terenu (np. oświetlenie ledowe po obwodzie dachu wiaty).

W górnej części placu przewidziano zamontowanie podwójnej lampy na trawniku.

## **Monitoring**

W związku z charakterem i lokalizacją obiektu zaleca się zmontowanie kamer w celu jego zabezpieczenia.

**W części graficznej przedstawiono koncepcję przebudowy placu targowego (dwa warianty) oraz lokalizację poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.**

## **BUDYNEK SOCJALNY**

### **3.1. Stan istniejący**

Na działce 218/1, na placu dolnym znajdują się dwa budynki przeznaczone do obsługi targowiska. Przy murze oporowym zlokalizowany jest budynek gospodarczy z punktem poboru wody i pomieszczeniami technicznymi, natomiast przy drodze budynek z toaletami. Na parkingu od strony ul. Fornalskiej znajduje się pomieszczenie służące obecnie do obsługi targowiska (miejsce dla inkasenta).

Budynek gospodarczy wykonany został w technologii tradycyjnej, murowany, parterowy z płaskim dachem. Jest w złym stanie technicznym. Przeznaczony do wyburzenia.

Budynek z toaletami murowany w technologii tradycyjnej, parterowy z dachem czterospadowym. Jego stan techniczny jest również zły. Parametry pomieszczeń niezgodne są z obecnymi przepisami. Przeznaczony do wyburzenia.

Budynek na parkingu od strony Fornalskiej wykonany w technologii tradycyjnej, parterowy z dachem czterospadowym. Budynek przeznaczony do innego zagospodarowania.

### **3.2. Opis projektowanego rozwiązania**

Projektuje się wyburzenie istniejących obiektów na placu targowym oraz likwidację biura przy parkingu.

Na placu dolnym pod częścią wiaty zaprojektowano budynek o wymiarach 7,0x15,0m do obsługi targowiska miejskiego. W budynku znajdować będą się wszystkie niezbędne pomieszczenia potrzebne do obsługi placu targowego oraz toalety publiczne dostępne przez całą dobę od strony drogi (działka nr 204). Toalety te (toaleta damska, męska, dla niepełnosprawnych) sprzątane będą przez firmę zewnętrzną. Pozostałe pomieszczenia wyposażone w zaplecze porządkowe. Układ pomieszczeń pokazano na rzucie budynku.

#### **3.2.1. Wytyczne do projektowania budynku:**

- konstrukcja stalowa,
- ściany z płyt warstwowych tłoczonych,
- wysokość pomieszczeń 3,0m,
- stolarka PCV lub aluminiowa antywłamaniowa, okno w biurze z okienkiem podawczym,
- dach kryty blachą,
- ściany pomieszczeń sanitarnych do wysokości 2,00m wykończone wykładzinami PCV dostosowane do mycia pod ciśnieniem i odporne na środki chemiczne,
- podłogi wykończone wykładziną PCV,
- ścianki wydzielające kabiny z płyt laminowanych odpornych na wilgoć i środki chemiczne,
- w pomieszczeniach mokrych (przedsionki, toalety, pomieszczenie poboru wody, pomieszczenie porządkowe) należy wykonać wpusty podłogowe, oraz złączki z ciepłą i zimną wodą.

- w toalecie publicznej damskiej, męskiej i dla niepełnosprawnych sugeruje się zastosowanie ogrzewania podłogowego.

### 3.2.2. Przyłącza:

Do projektowanego budynku socjalnego należy wykonać nowe przyłącza:

- elektroenergetyczne,
- wodociągowe,
- kanalizacyjne,
- gazowe.

W obrębie projektowanego budynku znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna. Przed przystąpieniem do projektowania, należy wystąpić do odpowiednich zarządców sieci o wydanie warunków technicznych przyłączenia obiektu.

Przed wejściem do budynku, szczególnie od strony toalet, zaleca się wykonanie monitoringu.

### 3.2.3. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni:

Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]
1	Przedsionek	3,90
2	Toaleta męska	7,90
3	Toaleta dla niepełnosprawnych	4,30
4	Przedsionek	4,60
5	Toaleta damska	7,20
6	Korytarz	9,20
7	Biuro	7,70
8	Przedsionek	2,10
9	Toaleta	1,90
10	Umywalnia	5,70
11	Pom. Socjalne	5,40
12	Pom. Porządkowe	2,90
13	Pom. Techniczne	8,40
14	Pom. Sprzedaży	16,90
	<b>RAZEM</b>	<b>88,20</b>

Powierzchnia zabudowy budynku:

- 105,0m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa budynku:

- 88,20 m<sup>2</sup>



Poglądowe zdjęcie budynku socjalnego

## 4. BUDYNKI HANDLOWE

W dolnej części targowiska zaprojektowano budynek parterowy o wymiarach 4,0x18,0m z sześcioma stanowiskami sprzedaży. W wariantcie drugim, w górnej części targowiska, zlokalizowano budynek o wymiarach 4,0x18,0m z ośmioma stanowiskami handlowymi. Budynek konstrukcji stalowej z dachem płaskim. Ściany budynku z płyt warstwowych tłoczonych. Każde stanowisko wyposażone od strony frontowej w roletę antywłamaniową szerokości 2,0-2,50m lub drzwi uchylne. Poniżej załączono poglądowe zdjęcie dotyczące formy i wyglądu obiektu.

Do stanowisk należy wyprowadzić przyłącze energetyczne. Stanowiska w budynku należy wyposażać w oświetlenie i gniazdo wtykowe.

Przyłącza:

Do budynków przewidziano tylko przyłącza elektroenergetyczne poprowadzone z projektowanego budynku socjalnego.

### Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy budynku 6 – stanowiskowego:	- 72,0m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynku 8 – stanowiskowego:	- 72,0m <sup>2</sup>



Poglądowe zdjęcie budynku sprzedaży