

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	„Termomodernizacja dachu budynku biurowego Starostwa Powiatowego w Końskich oraz instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii”
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Starostwo Powiatowe w Końskich ul. Stanisława Staszica 2 26-200 Końskie
KATEGORIA OBIEKTU	XII
IDENTYFIKATORY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH	260503_4.0001.957/16
INWESTOR:	Powiat Konecki ul. Stanisława Staszica 2 26-200 Końskie
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	Skorut Systemy Solarne Sp. z o. o. ul. Wybickiego 71 32-400 Myślenice 

Specjalność	Funkcja	Imię i nazwisko Numer uprawnień Specjalność	Data	Podpis
Architektura	Projektant	mgr inż. arch. ANGELIKA FIREK nr upr.: MPOIA/02/2019 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi b.o. w spec. architektonicznej	Wrzesień 2025	

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego	4
2. Stan istniejący zagospodarowania terenu.....	4
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	5
4. Zestawienie powierzchni	5
5. Informacje i dane.....	5
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.....	7
7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych	8
8. Obszar oddziaływania inwestycji.....	8
II. OŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW	9
Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej	10
Uprawnienia oraz zaświadczenia o przynależności projektanta do Izby Inżynierów Budownictwa.	11
III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA	13

Rys. PZT – Plan zagospodarowania terenu

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest termomodernizacja dachu oraz montaż instalacji fotowoltaicznej z magazynem energii na budynku biurowym Starostwa Powiatowego w Końskich zlokalizowanego przy ul. Stanisława Staszica 2, w granicach działki ewidencyjnej nr. 957/16 w obrębie ewidencyjnym 0001, gmina Końskie, powiat konecki, województwo świętokrzyskie.

2. Stan istniejący zagospodarowania terenu

Projektowane przedsięwzięcie – „Termomodernizacja dachu budynku biurowego Starostwa Powiatowego w Końskich oraz instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii” zlokalizowane jest w Końskich przy ul. Stanisława Staszica 2, na działce o numerze ewidencyjnym 957/16 w obrębie ewidencyjnym 0001.

Teren, na którym będzie realizowana inwestycja jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica (Uchwała nr VI/37/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lutego 2007 r.) gdzie oznaczony został jako U-A1 – teren zabudowy usług administracyjnych – działka nr 957/16.

Przedmiotowa działka ma nieregularny kształt i zajmuje obszar o powierzchni 1,6897 ha.

Teren wokół budynku Starostwa Powiatowego w Końskich jest w pełni zagospodarowany i dostosowany do funkcji obiektu administracji publicznej. Na terenie tym zlokalizowany jest budynek administracyjno-biurowy składający się z zespołu trzech budynków wraz z łącznikiem pomiędzy budynkiem biurowym i socjalnym oraz z windą umieszczoną w szybie zewnętrznym, a także wolnostojący budynek kotłowni gazowej z częścią gospodarczo-garażową. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z ul. Staszica poprzez istniejący zjazd, który prowadzi na wewnętrzny plac manewrowo-parkingowy zlokalizowany od frontu budynku. Na terenie działki wyznaczone są miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają pracownicy urzędu oraz interesanci; w części frontowej zapewniono także miejsca dla osób z niepełnosprawnościami, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia głównego. Ruch pieszy odbywa się z chodnika biegnącego wzdłuż ulicy, skąd dojście do obiektu zapewniają utwardzone alejki. Zieleń urządzona ma charakter uzupełniający – obejmuje pojedyncze drzewa oraz niskie krzewy i trawniki stanowiące element estetyczny oraz izolacyjny. Obszar wyposażony jest w podstawową infrastrukturę techniczną, tj. oświetlenie zewnętrzne, przyłącza instalacyjne oraz kanalizację deszczową odprowadzającą wody opadowe z nawierzchni utwardzonych. Całość zagospodarowania terenu podporządkowana jest funkcji administracyjnej obiektu i zapewnia sprawną obsługę komunikacyjną budynku, z uwzględnieniem potrzeb użytkowników oraz dostępności dla osób z ograniczoną mobilnością.

Na terenie działki i w najbliższym sąsiedztwie znajdują się następujące urządzenia infrastruktury:

- sieć energetyczna
- sieć ciepłownicza,
- sieć gazowa,
- sieć wodociągowa,
- sieć telekomunikacyjna,

- sieć kanalizacyjna.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

Projektowane przedsięwzięcie swoim zakresem obejmuje:

- docieplenie stropu dodatkową warstwą granulatu z wełny mineralnej,
- wykonanie nowej hydroizolacji stropodachu w postaci membrany z papy renowacyjnej,
- wymianę orynnowania,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich,
- usunięcie tynków na całej wysokości kominów wentylacyjnych, wykonanie ocieplenia, tynku, okapów i nowych czapek kominowych,
- wymianę instalacji odgromowej,
- montaż dachowej instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii.

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: istniejący

c) Układ komunikacyjny: istniejący

d) Sposób dostępu do drogi publicznej: istniejący

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu: bez zmian

f) Ukształtowanie terenu i układu zieleni: bez zmian

Projektowane prace budowlano-montażowe nie prowadzą do zmiany zagospodarowania lub zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego terenu.

4. Zestawienie powierzchni

- powierzchnia działki: 16 897 m²
- powierzchnia zabudowy budynku: 1 916,10 m²

5. Informacje i dane

a) Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego:

Zagospodarowanie terenu inwestycji zaprojektowano w oparciu o wymogi zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica (Uchwała nr VI/37/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lutego 2007 r.). Działka nr 957/16, na której projektowana jest inwestycja położona jest w obszarze o symbolu U-A1 – teren zabudowy usług administracyjnych.

Według ustaleń MPZP w granicach przedmiotowego terenu ustalono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

§80.

1. Przeznaczenie terenu.

- Tereny usług administracji,

- adaptacja obiektów istniejących
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 2.1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie.
 - Nie ustala się
 - 2.2. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania.
 - Nie ustala się.
 - 2.3. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji.
 - Nie ustala się.
 - 2.4. Zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
 - Dopuszcza się adaptacje istniejących obiektów,
 - Dopuszcza się szyldy i tablice reklamowe umieszczone na budynkach oraz wolnostojące nośniki reklamowe o maksymalnej powierzchni 1,5 m².
- 3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.
 - Ustala się zgodnie z rozdziałem nr 4.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.
 - Ustala się zgodnie z rozdziałem nr 3.
 - 4.1. Obiekty i tereny chronione
 - Nie ustala się.
- 5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów.
 - Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu skablowania linii
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 6.1. Linie zabudowy
 - Ustala się według rysunku planu.
 - 6.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
 - Ustala się nie więcej niż 30%.
 - 6.3. Powierzchnia biologicznie czynna
 - Ustala się nie mniej niż 50%.
 - 6.4. Gabaryty zabudowy
 - Dopuszcza się budynki do 5 kondygnacji nadziemnych i wysokości max do kalenicy do 20 m.
 - 6.5. Geometria dachu.
 - Dopuszcza się dachy płaskie i strome i kombinacje tych dachów.
- 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - 7.1. Minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m².
 - 7.2. Wydzielone działki, jak również części terenów pozostałych po podziale nie mogą tracić wartości użytkowych i muszą mieć zapewniony odpowiedni dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej.
- 8. Określenie wysokości stawek procentowych służących ustaleniu podstawy opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.
 - 0,1%
- 9. Inne ustalenia.
 - Ustala się realizację parkingów zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.

Planowana inwestycja nie zmienia dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu ani jego przeznaczenia. Nie stwierdza się dodatkowych ograniczeń lub zakazów wynikających z aktów prawa miejscowego w zakresie planowanej inwestycji.

- a) Informacja czy teren objęty inwestycją jest wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską:

Budynek Starostwa Powiatowego w Końskich nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków, nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest zlokalizowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

- b) Wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego:

Działka wchodząca w skład terenu objętego inwestycją nie znajduje się w rejonie objętym eksploatacją górniczą.

- c) Informacje o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi:

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2023.0.1336 t.j.) i nie spowoduje naruszenia przepisów ww. Ustawy oraz nie będzie miała wpływu na obniżenie wartości i spowodowanie jakichkolwiek zmian w zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony środowiska.

Projektowane prace termomodernizacyjne i instalacyjne nie będą stanowiły zagrożenia dla środowiska naturalnego ani zdrowia ludzi. Nie zostały również wyszczególnione, jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w związku z czym niniejsza inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Przedmiotowe instalacje nie wymagają zaopatrzenia w wodę, nie są źródłem emisji czynników szkodliwych dla otoczenia takich jak wibracje, promieniowanie w tym jonizujące i radioaktywne.

Inwestycja nie pogorszy standardów użytkowania działek sąsiednich oraz nie zakłóci funkcjonowania i użytkowania tych terenów. Montowane urządzenia techniczne nie będą źródłem hałasu. Realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko głównie na etapie remontu ze względu na powstawanie odpadów, hałas związany z pracą maszyn i urządzeń. Uciążliwości te będą miały krótkotrwały charakter i ustąpią po zakończeniu robót budowlanych. Warunkiem ich minimalizacji jest prawidłowa organizacja prac budowlanych oraz dopuszczenia do robót sprzętu technicznie sprawnego.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Projektowane prace remontowe i instalacyjne nie stwarzają dodatkowego zagrożenia pożarowego dla istniejącego budynku. Obiekt zachowuje dotychczasowe kategorie zagrożenia ludzi (ZLIII) oraz dotychczasowe strefy pożarowe. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji budynku pozostają bez zmian. Projektowane rozwiązania nie powodują zwiększenia obciążenia ogniowego ani

nie wprowadzają nowych zagrożeń pożarowych. Nie ingerują również w parametry dotyczące dojść i przejść ewakuacyjnych. Te dla przedmiotowego obiektu pozostają bez zmian.

Zamierzenie budowlane nie powoduje dodatkowych obostrzeń w zakresie ilości wody potrzebnej do zewnętrznego gaszenia pożaru, a także nie ingeruje w zasady prowadzenia dróg pożarowych do obiektu.

Projektowana termomodernizacja dachu ma na celu polepszenie warunków termoizolacyjności przegród budowlanych i ich stanu technicznego i nie zmienia warunków przeciwpożarowych obiektu. Prace termomodernizacyjne w żaden sposób nie pogarszają warunków ochrony . obiektu.

Wszelkie materiały i systemy użyte w celu wykonania prac objętych projektem muszą posiadać właściwe certyfikaty, atesty i dopuszczenia. Materiały użyte do docieplenia budynku muszą posiadać parametry co najmniej NRO - nierozprzestrzeniające ognia i niekapiące.

7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Projektowane prace będą prowadzone na czynnym obiekcie użyteczności publicznej, co wymaga uwzględnienia szczególnych środków bezpieczeństwa, w tym zabezpieczenia terenu budowy i zapewnienia ciągłości funkcjonowania placówki w trakcie realizacji zadania. Ze względu na zróżnicowany charakter robót budowlano-instalacyjnych oraz konieczność koordynacji prac różnych branż, wymagane jest prowadzenie robót zgodnie z harmonogramem minimalizującym zakłócenia w użytkowaniu obiektu.

8. Obszar oddziaływania inwestycji

W świetle Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r .poz. 418) Art. 34 ust. 3 pkt. 5) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U.2022.1679 t.j.) § 18 oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.0.1225 t.j.) zasięg obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany tj. działce 957/16, obręb 0001, położonej przy ul. Stanisława Staszica 2 w Końskich i nie będzie oddziaływał na działki sąsiednie.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, oraz możliwości korzystania z istniejącej infrastruktury (wody, gazu, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności). Rozwiązania techniczne, usytuowanie obiektu oraz sposób zagospodarowania obiektu nie będą powodować uciążliwości związanych z hałasem i wibracjami.

II. OŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW

OŚWIADCZENIE

PROJEKTANTA O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ

Po zapoznaniu się z art. 34 ust. 3d Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 tekst jednolity) oświadczam, że projekt zagospodarowania działki lub terenu pn.:

„Termomodernizacja dachu budynku biurowego Starostwa Powiatowego w Końskich oraz instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii”

Lokalizacja: ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie

Identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany:

260503_4.0001.957/16

sporządzony został zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, przepisami, oraz zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Jakiegokolwiek odstępstwa od rozwiązań przyjętych w dokumentacji projektowej dokonane bez zgody projektanta zwalniają go od wszelkiej odpowiedzialności za skutki wynikłe z dokonanej zmiany.

Funkcja	Imię i nazwisko Numer uprawnień Specjalność	Data	Podpis
Projektant	mgr inż. arch. ANGELIKA FIREK nr upr.: MPOIA/02/2019 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi b.o. w spec. architektonicznej	Wrzesień 2025	



MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: OKK/UP-UW/B/14/18/MP

Kraków, dnia 10.06.2019 r.

DECYZJA nr MPOIA/002/2019

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 oraz art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r., poz. 1725) w związku z art. 12, art. 13, art. 14 ust. 1 pkt 1 oraz art. 14 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096)

stwierdza się, że:

Pani mgr inż. arch. Angelika Firek

urodzona w dniu 29 października 1992 r., w Myślenicach

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie obejmującej: projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego, kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi, kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów, wykonywanie nadzoru inwestorskiego oraz sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096) odstępuje się od uzasadnienia decyzji jako uwzględniającej w całości żądanie strony.

Od powyższej decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Witold Sztorc, Przewodniczący OKK

mgr inż. arch. Stanisław Nesterski, V-ce Przewodniczący OKK

mgr inż. arch. Dorota Zaucha-Rybka, Sekretarz OKK

dr hab. inż. arch. Wojciech Chmielewski, Członek OKK

mgr inż. arch. Piotr Czerwiński, Członek OKK

mgr inż. arch. Adam Jymarczyk, Członek OKK

dr inż. arch. Bogdan Siedlecki, Członek OKK

mgr inż. arch. Jan Skąpski, Członek OKK

mgr inż. arch. Artur Trzaskowski, Członek OKK

Otrzymują:

1. Pani Angelika Firek;
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji);
3. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji);
4. a/a.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. ANGELIKA MAGDALENA FIREK

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MPOIA/002/2019**, jest wpisana na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-2586**.

Członek czynny od: 01-09-2020 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 01-07-2025 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-2586-YBEA-C86B-AFCE-A727

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA