Jednostka opracowująca	Polski Instytut Inżynierii Obiektów Budowlanych Sp. z o. o. Ul. Andersa 31 41-200 Sosnowiec
Opinia w sprawie możliwości adaptacji projektu hali sportowej Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu dla nowej lokalizacji w Zawierciu	
Inwestor	Gmina Zawiercie
Adres	ul. Leśna 2, 42-400 Zawiercie
Kategoria obiektu budowlanego	XV – budynki sportu i rekreacji
Numer działki oraz obręb ewidencyjny dla planowanej lokalizacji hali	dz. nr 210/50, obręb Zawiercie
Identyfikator działki	241602_1.0012.AR_11.210/50

Sosnowiec, październik 2025r.

Spis treści:

1. Cel opracowania 3

2. Podstawa opracowania 3

3. Opis hali Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu 5

4. Opis lokalizacji planowanej hali w Zawierciu 5

5. Analiza zgodności podstawowych parametrów hali sportowej Zagłębiowskiego Parku Sportowego z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego na terenie planowanej inwestycji w Zawierciu. 7

6. Ocena zgodności projektu z aktualnymi wymaganiami prawnymi 10

7. Opinia dotycząca możliwości adaptacji projektu hali sosnowieckiej w Zawierciu 14

8. Analiza proponowanych zmian 15

9. Analiza ekonomiczno – porównawcza 18

10. Podsumowanie 19

1. Cel opracowania

Celem opracowania jest opinia dotycząca możliwości adaptacji projektu hali sportowej Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu dla nowej lokalizacji w Zawierciu na działce nr 210/50 obręb Zawiercie id: 241602_1.0012.AR_11.210/50. Dokument stanowi analizę dostępnych danych dotyczących zrealizowanego projektu hali sportowej w Sosnowcu wraz z uwzględnieniem planowanego miejsca lokalizacji nowego obiektu w Zawierciu. Opracowanie ma też na celu wskazanie potencjalnych zagrożeń związanych z ewentualną adaptacją projektu, które mogą wystąpić w toku procesu inwestycyjnego.

2. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowi:

- umowa zawarta z Inwestorem,

- projekt budowlany Zagłębiowskiego Parku Sportowego,

- opracowanie pn. „Wstępne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 210/50 k. m. 11 ob. Zawiercie o pow. 14,9873 ha, dla posadowienia nowej hali widowiskowo-sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą",

- Uchwała nr LI/642/21 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 29 września 2021 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu - obszar „A", położonych w rejonie ulic: Inwestycyjnej i Technologicznej wraz z otoczeniem,

- Uchwała nr XIV/249/25 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zmiany części tekstowej Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu – Obszar „A", położonych w rejonie ulic: Inwestycyjnej i Technologicznej wraz z otoczeniem,

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2025, poz. 418),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454),

- Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) wraz z Rozporządzeniami Wykonawczymi, a w szczególności Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz. U. z 2025 r. poz. 932),

Przepisy (Rozporządzenia) dotyczące MDS w przygotowaniu:

- Rozporządzenie doprecyzowujące warunki techniczne i usytuowanie MDS (np. odległość, dostępność, minimalna konstrukcja),

- Rozporządzenie dotyczące monitoringu, utrzymania, eksploatacji MDS — analogiczne do tych dla budowli ochronnych,

- Rozporządzenie dotyczące procedur ewidencji, zgłoszeń i utrzymywania gotowości MDS,

- Rozporządzenie dotyczące finansowania, wsparcia inwestycyjnego dla MDS albo adaptacji istniejących budynków na MDS.

- inne przepisy Prawa Budowlanego oraz dane mogące mieć wpływ na opłacalność planowanej adaptacji.

3. Opis hali Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu

Przedmiotowy obiekt to Hala Sportowa stanowiąca część składową układu funkcjonalno-przestrzennego Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu. Obiekt wielofunkcyjny, spełniający wymagania światowych federacji piłki siatkowej, piłki ręcznej i koszykówki, stanowi miejsce rozgrywek sportowych lokalnych drużyn sportowych oraz jest areną wydarzeń kulturalnych i komercyjnych. Wyposażony jest w strefy funkcjonalne dla zawodników, kibiców, strefy VIP, powierzchnie dla mediów, obsługi bezpieczeństwa, obsługi medycznej, powierzchnie konferencyjne, biurowe oraz serwis cateringowy. Obiekt zapewnia możliwość organizacji meczy zarówno ligowych jak i międzynarodowych. Wykorzystywany jest także na potrzeby rozgrywek meczowych, treningów drużynowych, użytkowników komercyjnych, placówek oświaty oraz innych organizacji.

4. Opis lokalizacji planowanej hali w Zawierciu

Przedmiotowy teren stanowi działka ewidencyjna nr 210/50, obręb Zawiercie, identyfikator działki: 241602_1.0012.AR_11.210/50. Działka we władaniu Gminy Zawiercie. Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 14,9873 ha. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta z wycięciami od strony południowo-wschodniej. Długość działki ok. 490 m, szerokość 350 m. Rodzaj użytków gruntowych na przedmiotowym terenie: Bi, dr, ŁIV, RIVa, RIVb. Działka wolna od zabudowy, nieliczne zadrzewienia występują na obrzeżach działki: północnym, wschodnim oraz południowym. Media na działce: we wschodniej części przebiega sieć wodociągowa ozn. wID100 oraz sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W granicy południowej przebiega sieć wodociągowa. W południowej części działki przebiega sieć gazowa ozn. gs150. Wskazane sieci przebiegają w pobliżu granic działki, brak kolizji istniejącej infrastruktury podziemnej z przedmiotową inwestycją. Pomimo to należy dokonać szczegółowego wywiadu branżowego na dalszych etapach inwestycji.

Otoczenie działki ma zróżnicowany charakter przestrzenny i funkcjonalny. W bezpośrednim sąsiedztwie występują tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a także strefy inwestycyjne i usługowe. W pobliżu znajdują się również ogródki działkowe oraz tereny zielone.

Inwestor uzyskał zapewnienia przyłączy mediów dla przedmiotowej inwestycji. W szczególności uzyskano następujące dokumenty:

- oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostawie energii elektrycznej – pismo nr kancelaryjny TD25-03-0419639-03 z dnia 09.04.2025r. wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.

Zgodnie z oświadczeniem istnieje możliwość przyłączenia planowanego obiektu hali sportowej mocą 1000kW jako zasilanie podstawowe oraz 1000kW zasilanie rezerwowe. Ponadto przyłączenie będzie możliwe do sieci średniego napięcia po wykonaniu jej rozbudowy oraz wybudowaniu przez Inwestora własnym kosztem i staraniem od miejsca rozgraniczenia własności do terenu inwestycji linii kablowej 20kV oraz stacji transformatorowej SN/nN wg potrzeb.

- pismo znak TS/3911/MM/2024r. dotyczące zapewnienia dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych z planowanego obiektu wydane przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w dniu 7.10.2024r.

Zasilanie w wodę planowanego obiektu może być realizowane z istniejącej sieci wodociągowej ø350 mm zlokalizowanej w ul. Zachodniej. Wskazane rozwiązanie wymaga rozbudowy sieci wodociągowej od istniejącej sieci w ul. Zachodniej do wysokości planowanej hali. W celu rozbudowy przedmiotowej sieci wodociągowej wskazanym jest wydzielenie drogi dojazdowej od ul. Zachodniej/Cerefisko umożliwiającej umieszczenie w niej przedmiotowej sieci wodociągowej. W zakresie odbioru ścieków sanitarnych gestor sieci wskazuje sieć kanalizacji sanitarnej ø200 mm zlokalizowaną w ulicy Rekreacyjnej. Ponadto po uwzględnieniu i wydzieleniu drogi dojazdowej od ul. Zachodniej/Cerefisko, możliwa jest również rozbudowa sieci i odprowadzenie ścieków sanitarnych do końcówki sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Cerefisko. W dokumencie zawarto informację, iż w przypadku braku technicznych możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych należy rozważyć budowę tłoczni/przepompowni ścieków.

Wskazano również, że przedmiotowa inwestycja dot. rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej nie została ujęta w zatwierdzonym i obowiązującym Planie Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2024 – 2026.

- pismo znak TS/4281/MM/2024r. dotyczące zapewnienia dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych z planowanego obiektu wydane przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w dniu 7.10.2024r.

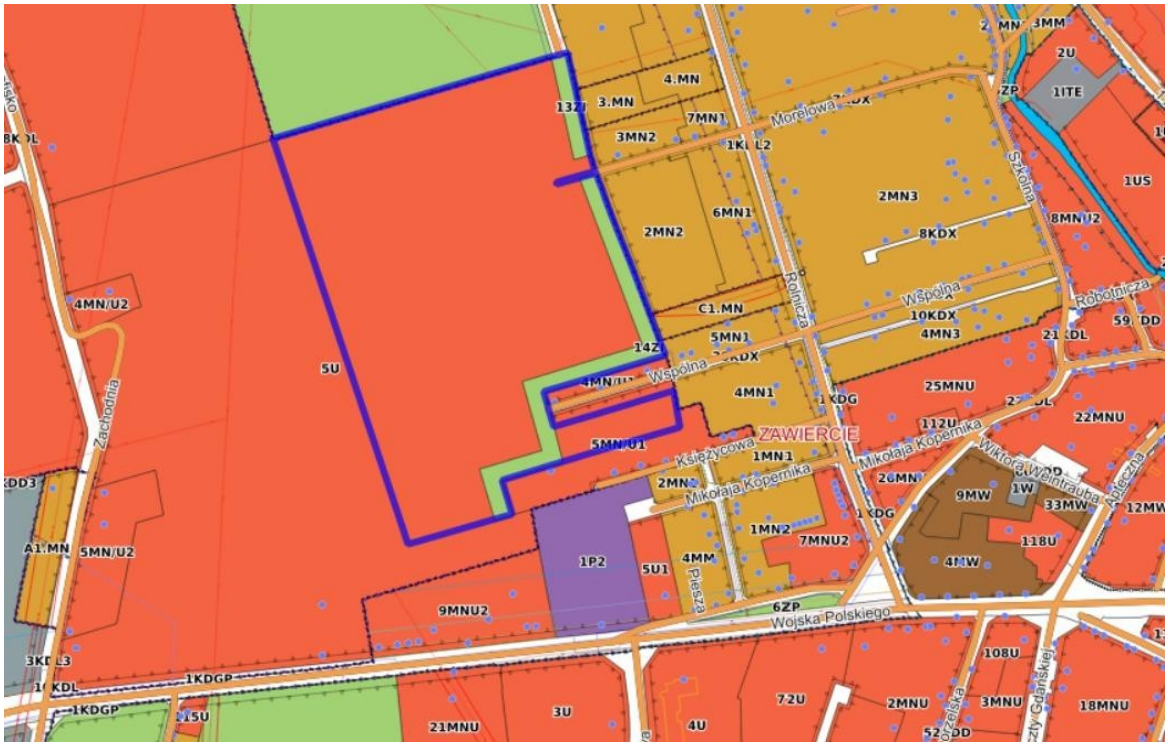
W ww. piśmie zmieniono koncepcję zasilania w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych. Zgodnie z tym dokumentem dostawa wody i odbiór ścieków mogłyby być realizowane z istniejących sieci w ul. Wojska Polskiego z zastrzeżeniem rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej wraz z wydzieleniem drogi dojazdowej od ul. Wojska Polskiego umożliwiającej usytuowanie w niej sieci.

Również w tym piśmie wskazano, że przedmiotowa inwestycja dot. rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej nie została ujęta w zatwierdzonym i obowiązującym Planie Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2024 – 2026.

5. Analiza zgodności podstawowych parametrów hali sportowej Zagłębiowskiego Parku Sportowego z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego na terenie planowanej inwestycji w Zawierciu.

Przedmiotowy teren planowanej inwestycji w Zawierciu objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała nr LI/642/21 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 29 września 2021 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu – Obszar „A", położonych w rejonie ulic: Inwestycyjnej i Technologicznej wraz z otoczeniem wraz ze zmianami zawartymi w uchwale nr XIV/249/25 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zmiany części tekstowej Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu – Obszar „A", położonych w rejonie ulic: Inwestycyjnej i Technologicznej wraz z otoczeniem.

Poniższa grafika stanowi fragment załącznika graficznego do obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Niebieską linią oznaczono granicę działki nr 210/50- planowanego miejsca inwestycji budowy hali sportowej:



<u>Teren przedmiotowej działki w większości oznaczony jest symbolem 5U – zabudowa usługowa, w tym także handlowa. W części wschodniej oraz południowej działki występują pasy o oznaczeniu 13ZI oraz 14ZI, które stanowią wymóg zastosowania zieleni izolacyjnej.</u> W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w Miejscowym Planie wskazuje się położenie części obszaru, w tym terenów w oznaczonych na rysunku planu granicach udokumentowanego złoża rud cynku i ołowiu „Zawiercie 3" oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 Zbiornik Olkusz - Zawiercie i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika. Na podstawie posiadanych danych dotyczących istniejącej hali sportowej ZPS w Sosnowcu dokonano analizy porównawczej dotyczącej zgodności planowanej inwestycji z zapisami obowiązującymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla planowanej lokalizacji inwestycji w Zawierciu. Wyniki zebrano w formie tabeli zaprezentowanej poniżej:

Lp.	Dane charakterystyczne	Obowiązujące zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu planowanej inwestycji w Zawierciu	Parametry planowanej hali sportowej w Zawierciu przyjęte na podstawie: projektu sosnowieckiej hali sportowej oraz danych ewidencyjnych działki inwestycyjnej, tj. dz. nr 210/50, obręb Zawiercie	Zgodność/ uwagi
1	Przeznaczenie terenu	w przeważającej części 5U - zabudowa usługowa, w tym także handlowa 13ZI, 14ZI - zieleń izolacyjna	Funkcja usługowa - obiekt usług sportu i rekreacji	zgodne
2	Maksymalna wysokość zabudowy	25m	17m, trzy kondygnacje nadziemne	zgodne
3	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	60%	4,3% (6371,41m2)	zgodne
4	Forma dachu	dowolna	płaski	zgodne
5	Minimalna szerokość elewacji frontowej	3m	89,9m	zgodne
6	Minimalny udział powierzchni	25%	Około 93%	zgodne

	biologicznie czynnej			
7	Minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,01	Około 0,04	zgodne
8	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2,5	Około 0,04	zgodne
9	Maksymalna intensywność zabudowy	3,0	Około 0,04	zgodne

W zakresie parametrów zawartych w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego projekt sosnowiecki jest zgodny i możliwy do realizacji we wskazanej lokalizacji. Niemniej jednak należy zwrócić szczególną uwagę na zapisy dotyczące przedmiotowej działki inwestycyjnej odnośnie jej częściowej lokalizacji w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 Zbiornik Olkusz – Zawiercie oraz w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, co może wymagać dalszych szczegółowych analiz i wiązać się z koniecznością poczynienia uzgodnień z odpowiednimi jednostkami oraz ryzykiem ograniczeń inwestycyjnych.

6. Ocena zgodności projektu z aktualnymi wymaganiami prawnymi

Od 2018 roku, kiedy opracowano projekt hali sportowej w ramach Zagłębiowskiego Parku Sportowego w Sosnowcu, nastąpiły istotne zmiany w przepisach prawa budowlanego. Zmiany te mają bezpośredni wpływ na sposób opracowywania dokumentacji projektowej oraz na wymagania techniczno-energetyczne, jakie muszą spełniać nowoprojektowane obiekty budowlane.

Przepisy dotyczące szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej

W szczególności, w latach 2020–2021 zmodyfikowano strukturę projektu budowlanego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454), obecnie projekt budowlany składa się z trzech odrębnych części: projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego.

Opracowanie wykonane w 2018 r. nie spełnia aktualnych wymagań w tym zakresie, co oznacza konieczność dostosowania lub opracowania nowej dokumentacji zgodnej z obowiązującymi przepisami.

Przepisy dotyczące efektywności energetycznej obiektów budowlanych

Kolejnym istotnym aspektem są zmiany w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88). Wskazany akt dotyczy między innymi efektywności energetycznej budynków. Od 2021r. obowiązują bardziej rygorystyczne wartości współczynników przenikania ciepła U dla przegród zewnętrznych, dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, a także niższe dopuszczalne wartości wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną EP. W konsekwencji projekt z 2018 r., opracowany według ówczesnych standardów, nie spełnia obecnych wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej budynków oraz charakterystyki energetycznej.

Przepisy przeciwpożarowe

Dla przedmiotowej inwestycji kluczowymi aktami prawnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej obiektu są:

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe.

Pomimo braku zasadniczych zmian w przepisach ochrony przeciwpożarowej dotyczących przedmiotowego obiektu należy zwrócić uwagę iż, nowy projekt budowlany każdorazowo podlega obowiązkowemu uzgodnieniu z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Procedura ta jest niezbędna dla potwierdzenia zgodności przyjętych rozwiązań z aktualnymi wymaganiami oraz zapewnienia właściwy poziom bezpieczeństwa pożarowego obiektu.

Przepisy o ochronie ludności i obronie cywilnej

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) oraz rozporządzeń wykonawczych, w tym Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań dla miejsc doraźnego schronienia (Dz. U. z 2025 r. poz. 932), wprowadzono nowe obowiązki dotyczące projektowania obiektów użyteczności publicznej.

Zgodnie z aktualnymi przepisami, w budynkach wyposażonych w kondygnacje podziemne należy uwzględniać możliwość utworzenia miejsc doraźnego schronienia (MDS). W przypadku planowanej hali sportowej w Zawierciu obowiązek ten nie ma zastosowania, gdyż dotyczy wyłącznie obiektów posiadających lub przewidujących kondygnacje podziemne. Przepisy nie nakładają również konieczności projektowania podziemia wyłącznie w celu utworzenia MDS. Inwestor nie naruszy więc prawa, jeśli hala sportowa będzie parterowa lub wielokondygnacyjna bez podziemia.

Pomimo braku formalnego obowiązku realizacji podziemia, przepisy wskazują na potrzebę zapewnienia możliwości schronienia ludności, szczególnie w obiektach mogących gromadzić dużą liczbę osób. Rozporządzenie MSWiA z 9 lipca 2025 r. dopuszcza wyznaczenie na potrzeby MDS także innych pomieszczeń budynku – niekoniecznie podziemnych – pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących m.in. ograniczenia dostępu światła dziennego i powietrza z zewnątrz, odpowiedniej konstrukcji oraz zapewnienia możliwości bezpiecznego przebywania osób przez co najmniej 6 godzin. Mogą to być np. pomieszczenia magazynowe bez okien, zaplecza techniczne, szatnie czy pomieszczenia gospodarcze.

W praktyce projektowej oznacza to konieczność wyznaczenia w obiekcie strefy ochronnej o wzmocnionej konstrukcji, z minimalną liczbą otworów, wentylacją, oświetleniem awaryjnym oraz dostępem do wody – np. w obrębie zaplecza sanitarno-technicznego.

Projekt hali w Sosnowcu nie przewiduje kondygnacji podziemnej ani wydzielonej strefy ochronnej spełniającej obowiązujące wymagania, co uniemożliwia jego zaadaptowanie do aktualnych przepisów.

W związku z tym zasadne jest opracowanie projektu hali sportowej w Zawierciu od podstaw, z uwzględnieniem nowych regulacji w zakresie ochrony ludności. Projekt powinien obejmować m.in. odpowiednie rozwiązania konstrukcyjne, umożliwiające przebywanie w obiekcie osób przez określony czas, a także spełnienie wymagań dotyczących warunków sanitarnych, wentylacji i oświetlenia awaryjnego.

Konsekwencją opisanych zmian jest brak możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o dotychczasową dokumentację. Jej dostosowanie wymagałoby kompleksowych zmian formalnych i projektowych, co w praktyce oznacza konieczność opracowania nowego projektu budowlanego, który może zachować wybrane rozwiązania funkcjonalne lub architektoniczne hali ZPS, lecz musi zostać wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami.

7. Opinia dotycząca możliwości adaptacji projektu hali sosnowieckiej w Zawierciu

Wskazuje się, iż projekt sosnowieckiej hali sportowej nie stanowi projektu typowego, a zatem nie ma możliwości bezpośredniej adaptacji istniejącej dokumentacji do nowej lokalizacji w Zawierciu.

Zmiana miejsca inwestycji wiąże się z występowaniem odmiennych warunków gruntowo-wodnych oraz różnych uwarunkowań inwestycyjnych, takich jak założenia dotyczące zagospodarowania terenu, przyłączy, sieci, mediów czy układu komunikacyjnego. Każdy z powyższych czynników stanowi istotne i złożone zagadnienie projektowe, którego właściwe rozwiązanie wymaga szczegółowych analiz. Na obecnym etapie brak jest wielu danych wyjściowych do przeprowadzenia takich analiz, w szczególności aktualnych informacji o uzbrojeniu terenu i planowanym zagospodarowaniu działki.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że źródłem ciepła dla hali w Sosnowcu jest głównie gaz ziemny, natomiast w Zawierciu planuje się zastosowanie jako podstawowego źródła ogrzewania pomp ciepła uzupełnianych szczytowo instalacją gazową. Dodatkowo w nowej lokalizacji przewiduje się również montaż instalacji fotowoltaicznej. Zmiany te mają charakter istotny i wymagają dokonania odpowiednich modyfikacji w projektach branżowych obejmujących system ogrzewania oraz instalację elektryczną.

Geologia

Inwestor jest w posiadaniu opracowania pn. „Wstępne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 210/50, k.m. 11, obręb Zawiercie, o powierzchni 14,9873 ha, dla posadowienia nowej hali widowiskowo-sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

Zgodnie z opracowaniem, na podstawie przeprowadzonych analiz dokonano wstępnej oceny stopnia skomplikowania warunków gruntowych. Ocena ta wskazuje na występowanie prostych warunków gruntowych w podłożu projektowanej inwestycji. Jednocześnie podkreślono, że w przypadku potwierdzenia silnych właściwości ekspansywnych gruntów ilastych, warunki gruntowe należałoby zakwalifikować jako skomplikowane.

Wstępne rozpoznanie sugeruje, że warunki gruntowe mogą pozwolić na realizację obiektu w zakładanej formie. Opracowanie nie daje jednak jednoznacznej oceny i dopuszcza możliwość, że warunki gruntowe mogą okazać się skomplikowane. Z tego względu wskazane jest wykonanie dodatkowych badań geologiczno-inżynierskich dla przedmiotowej inwestycji.

8. Analiza proponowanych zmian

Inwestor planuje wprowadzenie do projektu sosnowieckiego szeregu istotnych zmian funkcjonalnych i technicznych, które w znacznym stopniu wpływają na dotychczasowe rozwiązania projektowe. W szczególności planowane jest wprowadzenie następujących zmian:

I. Zwiększenie ilości trybun VIP

Zwiększenie ilości trybun VIP wymaga wprowadzenia zmian w częściach graficznych oraz opisowych dokumentacji projektowej: na rysunkach rzutów architektonicznych, na rysunkach detali architektonicznych, na rysunkach montażowych, w zestawieniach materiałów, w treści opisów technicznych części architektonicznej.

II. Zmiana balustrad i wygrodzeń

Zmiana wymaga doboru nowych balustrad i wygrodzeń o odpowiednich właściwościach technicznych dostosowanych do rodzaju obiektu. Konieczne jest również wprowadzenie zmian na rysunkach rzutów architektonicznych, zmian na rysunkach detali architektonicznych, zmian na rysunkach montażowych, zmian zestawień materiałów, zmian w treści opisów technicznych części architektonicznej oraz dodanie do dokumentacji projektowej kart technicznych nowo dobranych produktów.

III. Zmiana lokalizacji toalet bądź zwiększenie ich ilości

Zmiana prosta technicznie, czasochłonna. Wymaga zmiany w projekcie architektonicznym oraz zmiany powierzchni użytkowej, która wpływa na szereg kolejnych zmian w całości dokumentacji. Zachodzi konieczność wprowadzenia zmian w projekcie instalacyjnym, m.in. ponownych obliczeń hydraulicznych a w szczególności obliczenia nowego, zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Zmiana ta oznacza zmianę przebiegu instalacji wodociągowej. Zmiany obejmą też instalację wentylacji. Konieczne do wprowadzenia są zmiany w części graficznej opracowania - 20 rysunków instalacyjnych, w zestawieniu materiałów oraz w treści opisów technicznych części instalacyjnej.

IV. Powiększenie hali treningowej o małą widownię i stanowiska sędziowskie

Powiększenie hali treningowej może oznaczać konieczność wprowadzenia zmian w projekcie konstrukcji obiektu. Oprócz zmian konstrukcyjnych należałoby uzupełnić rysunki rzutów architektonicznych o dodatkowe trybuny i stanowiska sędziowskie, dodać rysunki detali, rysunki montażowe, uzupełnić zestawienia wyposażenia obiektu oraz poprawić treści opisów technicznych.

V. Poprawa komunikacji strefy pomiędzy boiskiem i szatniami a strefą dla mediów

Poprawa komunikacji strefy pomiędzy boiskiem i szatniami a strefą dla mediów stanowi zasadniczą zmianę w zakresie układu funkcjonalnego obiektu. Może oznaczać konieczność wprowadzenia zmian w projekcie konstrukcji obiektu. Zmiana czasochłonna o średnim stopniu skomplikowania, trudna do wprowadzenia do istniejącej dokumentacji projektowej.

VI. Zwiększenie strefy odnowy biologicznej i siłowni

Zwiększenie ww. stref stanowi zasadniczą zmianę w zakresie układu funkcjonalnego obiektu oraz może oznaczać konieczność wprowadzenia zmian w projekcie konstrukcji. Zmiana czasochłonna, trudna do wprowadzenia do istniejącej dokumentacji projektowej,

VII. Modernizacja konstrukcji dachu pod kątem montażu instalacji nagłośnienia, dodatkowego oświetlenia a także montaż instalacji fotowoltaicznej

Modernizacja konstrukcji dachu w związku z montażem instalacji nagłośnienia, dodatkowego oświetlenia a także montaż instalacji fotowoltaicznej to zmiana zasadnicza w zakresie konstrukcji obiektu. Wiąże się ze zwiększeniem obciążeń działających na konstrukcję dachu. Należy uwzględnić zarówno obciążenia stałe i zmienne, m.in. od balastów montażowych jak i zmianę rozkładu obciążeń od śniegu.

VIII. Wydzielenie powierzchni biurowej dla Klubu Sportowego i właściciela obiektu lub spółki zarządzającej halą

zasadnicza zmiana w zakresie układu funkcjonalnego obiektu. Może oznaczać konieczność wprowadzenia zmian w projekcie konstrukcyjnym. Zmiana czasochłonna o średnim stopniu skomplikowania, trudna do wprowadzenia do istniejącej dokumentacji projektowej

Zakres proponowanych modyfikacji jest na tyle rozległy, że układ funkcjonalny obiektu ulegnie zasadniczej zmianie, co w praktyce oznacza konieczność opracowania nowego układu przestrzenno-konstrukcyjnego.

Powyższe czynniki stanowią poważny problem konstrukcyjny, wymagający ponownego przeliczenia co w efekcie może spowodować konieczność przeprojektowania całości konstrukcji nośnej dachu. Dodatkowo, wprowadzenie nowych rozwiązań funkcjonalnych może skutkować zwiększeniem gabarytów obiektu, co z kolei będzie miało na konieczność zaprojektowania całkowicie nowej konstrukcji obiektu.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz skalę niezbędnych zmian, należy stwierdzić, że czas potrzebny na opracowanie projektu hali według nowego układu funkcjonalnego będzie porównywalny z czasem koniecznym na dostosowanie projektu sosnowieckiego do potrzeb inwestycji w Zawierciu.

W praktyce oznacza to, że nabycie istniejącej dokumentacji projektowej nie przyspieszy procesu projektowego. Zakres niezbędnych zmian adaptacyjnych, obejmujących zarówno układ funkcjonalny, konstrukcję, instalacje, jak i dostosowanie do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych oraz wymagań dotyczących ochrony ludności, będzie zbliżony do nakładu pracy potrzebnego przy opracowaniu nowego projektu od podstaw.

9. Analiza ekonomiczno – porównawcza

Analizę ekonomiczno – porównawczą wykonano w oparciu o zasady wyceny prac projektowych służące do określenia cen projektów wielobranżowych - Uchwałą nr 70 z dnia 5 kwietnia 2014 r. Zarządu Głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich (SARP) pn. „Zasady wyceny prac projektowych".

W odniesieniu do punktu 10. zasad wycen prac projektowych SARP wskazuje się, iż przedmiotowy projekt hali sportowej w Sosnowcu może być traktowany w przybliżeniu jako opracowanie koncepcyjne (wielobranżowe) – stanowiące wstępną koncepcję inwestycji oraz punkt odniesienia do dalszych prac projektowych, w szczególności w zakresie poszczególnych rozwiązań funkcjonalnych, przestrzennych i technicznych.

Ze względu na odmienną lokalizację inwestycji w Zawierciu, różne uwarunkowania terenowe oraz planowane modyfikacje funkcjonalne i branżowe, nie jest możliwe uznanie projektu sosnowieckiej hali za pełnowartościowy projekt koncepcyjny w rozumieniu Zasad Wyceny Prac Projektowych SARP. Może on jednak stanowić materiał wyjściowy do opracowania nowej dokumentacji projektowej, w której wykorzystane zostaną wybrane rozwiązania techniczne i przestrzenne z pierwowzoru.

W związku z powyższym, wartość takiego opracowania należy szacować orientacyjnie na poziomie 7–15% wartości pełnej dokumentacji projektowej zgodnie z pkt. 10 Zasad Wyceny Prac Projektowych SARP.

10. Podsumowanie

Po przeanalizowaniu dostępnej dokumentacji oraz zakresu planowanych zmian stwierdza się, że projekt hali sportowej opracowany pierwotnie dla lokalizacji w Sosnowcu nie stanowi projektu typowego i nie może być bezpośrednio zaadaptowany do realizacji w Zawierciu. Oprócz wskazanych w opinii zagrożeń, warto mieć na uwadze, że każde z nich może prowadzić do szeregu kolejnych, ujawnianych w toku dokładnych analiz.

Rozwiązania projektowe, konstrukcyjne i instalacyjne zawarte w projekcie sosnowieckim mogą być traktowane wyłącznie jako koncepcja lub materiał poglądowy, stanowiący punkt odniesienia przy opracowaniu nowego projektu budowlanego. Nowa lokalizacja może wymagać zastosowania innych technologii oraz przekształcenia układu funkcjonalnego i konstrukcyjnego obiektu a same wymagania Inwestora dotyczące zmian w stosunku do pierwotnej dokumentacji obligują do opracowania nowego projektu.

Ze względu na różnice lokalizacyjne, zakres adaptacji i zmienne uwarunkowania kosztowe, nie jest możliwe jednoznaczne określenie konkretnej wartości dokumentacji. Możliwe jest jedynie szacunkowe odniesienie wartości opracowania do poziomu 7–15% wartości dokumentacji projektowej hali w Sosnowcu, co stanowi orientacyjny punkt odniesienia przy ocenie wartości przedmiotowej dokumentacji.

W związku z powyższym należy uznać, że adaptacja istniejącego projektu nie jest rozwiązaniem technicznie ani ekonomicznie uzasadnionym. Koszty opracowania nowego projektu budowlanego będą porównywalne z kosztami niezbędnych zmian, przeróbek i analiz wymaganych dla dostosowania dokumentacji sosnowieckiej. Nabycie istniejącej dokumentacji projektowej nie przyspieszy procesu projektowego, gdyż zakres koniecznych modyfikacji oraz dostosowań byłby zbliżony do nakładu pracy wymaganego przy opracowaniu projektu od podstaw.

Podsumowując, projekt hali z Sosnowca powinien być traktowany wyłącznie jako koncepcja lub punkt odniesienia przy opracowaniu nowego projektu budowlanego dla nowej lokalizacji w Zawierciu. Nowy projekt powinien uwzględniać obowiązujące przepisy prawa budowlanego oraz aktualne wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej.

Z tego względu bardziej zasadnym i efektywnym rozwiązaniem jest opracowanie nowego projektu hali sportowej w pełni zgodnego z obowiązującymi przepisami, wymaganiami technicznymi oraz oczekiwaniami Inwestora.