

# **OPIS TECHNICZNY**

## **DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Dane ogólne o projektowanej inwestycji**

- 1.1 **Nazwa zadania :** Rozbudowa i przebudowa budynku po hostelu dla uzależnionych od alkoholu na potrzeby Oddziału Leczenia Uzależnień WZOP sp. z o.o. w Sokołowie
- 1.2 **Lokalizacja obiektu :** Wojewódzki Zakład Opieki Psychiatrycznej sp. z o.o. w Sokołowie  
Działka nr 101/1, Obręb Krzyżówki
- 1.3 **Zamawiający :** Wojewódzki Zakład Opieki Psychiatrycznej sp. z o.o. w Sokołowie  
Sokołówce 1,  
62-840 Koźminek
- 1.4 **Stadium projektu :** Projekt zagospodarowania terenu
- 1.5 **Jednostka projektowa :** INWESTPROJEKT  
Al. Wolności 17  
62-800 Kalisz

### **2. Podstawa opracowania**

- Decyzja o Ustaleniu Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego nr GPMB.6733.10.2019 z dnia 07.10.2019r. wydana przez Wójta Gminy Koźminek;
- Umowa zawarta z WZOP sp. z o.o. w Sokołowie na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na Rozbudowę i przebudowę budynku po hostelu dla uzależnionych od alkoholu na potrzeby Oddziału Leczenia Uzależnień WZOP sp. z o.o. w Sokołowie;
- wizja lokalna w terenie;
- mapa sytuacyjno-wysokościowa terenu lokalizacji do celów projektowych w skali 1:500.

### **3. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu związanego z projektowaną rozbudową i przebudową budynku po hostelu na potrzeby Oddziału Leczenia Uzależnień WZOP sp. z o.o. w Sokołowie.

### **4. Istniejący stan zagospodarowania terenu**

Przebudowywany i rozbudowywany budynek po hostelu jest budynkiem wolnostojącym o dwóch kondygnacjach naziemnych położonym na działce nr 101/1 należącej do Wojewódzkiego Zakładu Opieki Psychiatrycznej sp. z o.o. w Sokołowie. Ww. działka graniczy bezpośrednio z drogą powiatową nr 4594P prowadzącą do Koźminka. Na działce 101/1 jest usytuowany zespół budynków szpitalnych i towarzyszących wraz z centralnym parkingiem i układem wewnętrznych dróg i chodników stanowiących dojazd i dojście do poszczególnych budynków.

Projektowany rozbudowany i przebudowany budynek usytuowany jest w części środkowej działki przy wewnętrznej drodze dojazdowej oraz w sąsiedztwie budynków gospodarczych i garażowych. 2 budynki gospodarczo - garażowe kolidujące z planowaną rozbudową przeznaczona są do rozbiórki. Demontażu wymagać będzie nieczynny kabel energetyczny n-n zalicznikowy doprowadzający energię elektryczną do budynków gospodarczo-magazynowych przeznaczonych do rozbiórki. W strefie projektowanej rozbudowy budynku istniejące nawierzchnie komunikacyjne wymagać będą częściowej przebudowy i rozbudowy zgodnie z projektem. Teren działki jest wygrodzony oraz uzbrojony w zakładową sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, gazową oraz energetyczną i teletechniczną.

## 5. Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektowane zagospodarowanie terenu działki obejmuje rozbudowę i przebudowę budynku hostelu na Oddział Leczenia Uzależnień wraz z przebudową istniejących ciągów komunikacyjnych w obrębie rozbudowanego budynku.

Projektowana inwestycja nie spowoduje zasadniczych zmian w istniejącym zagospodarowaniu i ukształtowaniu terenu. oraz w uzbrojeniu sieci nie będących przyłączami a także w istniejących nasadzeniach drzew znajdujących się w pobliżu planowanej rozbudowy.

## 6. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu

### 6.1 PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE ELEMENTÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

•	Projektowana rozbudowa budynku OLU P <sub>z</sub>	378,55 m <sup>2</sup>
•	Schody zewnętrzne i podesty	12,83 m <sup>2</sup>
•	Projektowane drogi i chodniki, m. postojowe	474,29 m <sup>2</sup>
•	Opaska obwodowa budynku	42,49 m <sup>2</sup>
•	Projektowana zieleń – trawniki	410,65 m <sup>2</sup>

### 6.2 ISTNIEJĄCE POWIERZCHNIE ELEMENTÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

•	Projektowana przebudowa budynku hostelu	473,90 m <sup>2</sup>
•	Istniejące drogi, chodniki i place	453,51 m <sup>2</sup>
•	Istniejąca zieleń przyobiektowa (trawniki i krzewy, drzewa)	1254,19 m <sup>2</sup>
•	Istniejący budynek stacji TRAFO	64,59 m <sup>2</sup>

### 6.3 OGÓŁEM powierzchnia zabudowy budynku po rozbudowie 852,45 m<sup>2</sup>

Ogółem powierzchnia wydzielonej działki nr 101/1 oznaczonej literami A-B-C-D-E-F-G-H **3565,00 m<sup>2</sup>**

6.4	Struktura procentowa	-	100,00 %
	▪ Zabudowa	-	25,72 %
	▪ Komunikacja	-	27,58 %
	▪ Zieleń (powierzchnia biologicznie czynna)	-	46,70 %

### 6.5 Warunek minimalnej powierzchni biologicznie czynnej

1664,84 m<sup>2</sup> - 46,70%

46,70% > 10,00 % powierzchni terenu objętego opracowaniem oznaczonego ABCDEFGH

**- warunek spełniony.**

**7. Dane informacyjne czy obiekt jest wpisany do rejestru zabytków oraz czy podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Przebudowywany i rozbudowany obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać pracę i powiadomić organ służby ochrony zabytków.

**8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej**

Działka na której projektowana jest rozbudowa i przebudowa budynku po hostelu na Oddział Leczenia Uzależnień nie znajduje się w granicach terenu górniczego i nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

**9. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, a także sposób użytkowania obiektu nie spowodują negatywnego wpływu po jego rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz na obiekty budowlane. Obiekt nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce przestrzeni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowania obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowaną i strefami komunikacji.

Na przedmiotowej inwestycji nie stwierdza się występowania gniazd i siedlisk gatunków chronionych.

**10. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania obiektu – teren wyznaczony w otoczeniu obiektu na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

**10.1 Przepisy w oparciu o które dokonano określenia oddziaływania obiektu dotyczące:**

- Oddziaływanie obiektu w zakresie funkcji:
  - Ustawa z dnia 7.lipca 1994r Prawo budowlane Dz.U. z 2019 poz.1186 wraz z późniejszymi zmianami;
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z dn. 3 grudnia 2004 r);
- Oddziaływanie obiektu w zakresie bryły (formy):

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie Dz.U z 2019 poz.1065 z późniejszymi zmianami;

- Oddziaływanie obiektu w zakresie formalno-prawnym:

Decyzja Wójta Gminy Koźminek nr GPMB.6733.10.2019 r z dnia 07.10.2019r  
wydana przez Wójta Gminy Koźminek;

#### 10.2 Informacja dotycząca zasięgu oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego mieści się w całości na działce na której został zaprojektowany i nie stworzy uciążliwości na tereny przyległe. Nie spowoduje zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia jego użytkowników i najbliższego otoczenia oraz nie spowoduje ponadnormatywnego zacienienia działek sąsiednich.

#### 11. Dane o instalacjach i infrastrukturze technicznej

W obrębie projektowanej rozbudowy usytuowane są zakładowe sieci kanalizacji sanitarnej, wody i energetyczna które nie kolidują z projektowaną rozbudową. Zasilanie budynku w wodę, energię elektryczną a także odprowadzenie ścieków komunalnych odbywać się będzie projektowanymi przyłączami podłączonymi do istniejących zakładowych sieci usytuowanych na terenie działki 101/1.

Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące projektowanych przyłączy do sieci zakładowych ujęto w projektach branżowych.

Zapotrzebowanie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody projektowanego budynku zapewnione będzie z lokalnej kotłowni znajdującej się w budynku hostelu po jej projektowanej modernizacji.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po terenie biologicznie czynnym.

Po dokonaniu analizy warunków podłączenia rozbudowy do istniejących sieci stwierdza się, że istniejąca sieć przyłączeniowa zapewnia wymaganą ilość, jakość przesyłanych mediów bez konieczności zwiększenia zapotrzebowania.

Zadysponowane moce energetyczne dla szpitala zabezpieczają potrzeby wynikające ze zwiększonego zapotrzebowania dla projektowanej rozbudowy.

#### 12. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Projektowana rozbudowa i przebudowa budynku hostelu na Oddział Leczenia Uzależnionych należy do grupy obiektów technicznie i technologicznie nie –  
- skomplikowanych. W projekcie przyjęto i zastosowano prosty (nieskomplikowany) układ i schemat konstrukcyjny (statyczny) o powszechnie znanych i stosowanych rozwiązaniach w budownictwie.

#### 13. Szczegółowe warunki zabudowy wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Rozbudowę i przebudowę hostelu na Oddział Leczenia Uzależnień zaprojektowano zgodnie z Decyzją o Ustaleniu Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego nr GPMB.6733.10.2019 z dnia 07.10.2019r. wydaną przez Wójta Gminy Koźminek w tym w szczególności zgodnie z:

##### 13.1 Ustaleniami dot. warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- Lokalizację budynku zaprojektowano w miejscu określonym na załączonej do ww. decyzji mapie;

- Projektowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie opisanym w ewidencji gruntów jako użytki leśne;
  - W projekcie zachowano dopuszczalne odległości budynku od granicy lasu;
  - W projekcie rozbudowy i przebudowy zachowano wymogi dotyczące zachowania wielkości i wymiarów projektowanego budynku, kształtu dachu, obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego i przepisów RMI dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i przepisy dot. wymagań jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą.
- 13.2 Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i krajobrazu – nie zalicza się do wymienionych w RRM z dnia 9.11.2010 ustawy z dnia 16.04.2004r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przy realizacji przedmiotowej inwestycji nie wystąpi potrzeba usunięcia drzew kolidujących z projektowanymi obiektami.
- 13.3 Ustalenia obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- Dostęp do drogi publicznej z działki zapewniony z istniejącego zjazdu z drogi publicznej nr 4594P ( numer działki 104);
  - Miejsca postojowe – zapewnione na istniejących parkingach szpitalnych. Dodatkowo zaprojektowano 2 miejsca postojowe dla niepełnosprawnych w sąsiedztwie projektowanej rozbudowy.
  - Dostawa wody - z istniejącego przyłącza z zakładowej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie przedmiotowej działki;
  - Zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej zakładowej sieci elektroenergetycznej zalicznikowej;
  - Zasilanie w energię ciepłą – z istniejącej zmodernizowanej kotłowni lokalnej znajdującej się w przebudowanym budynku;
  - Odprowadzenie ścieków - przyłączem kanalizacyjnym do istniejącej na terenie działki zakładowej kanalizacji sanitarnej;
  - Gospodarowanie odpadami – bez zmian, gromadzenie odpadów do pojemników usytuowanych na wydzielonym miejscu na terenie szpitala, składowane i usuwane zgodnie z obowiązującymi w gminie zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi;
  - Gospodarowanie odpadami medycznymi zgodnie z zawartą umową na odbiór, transport i unieszkodliwienie odpadów medycznych;
  - Łączność – istniejącym na terenie szpitala systemem łączności;
  - W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne, rów melioracyjny „R-L” zlokalizowany jest poza granicą opracowania ww. inwestycji i nie ma z nią związku ze względu jego usytuowanie w znacznej odległości od projektowanego budynku wynoszącą ok. 370m.
- 13.4 Wymagania ochrony interesów osób trzecich:
- Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ograniczy osobą trzecim dostępu do drogi publicznej dla innych działek;

- Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ograniczy korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach;
- Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie ograniczy dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich);
- W projekcie budowlanym ww. inwestycji zastosowano rozwiązania które nie wnoszą dodatkowej uciążliwości na tereny sąsiadujące w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań;
- Realizacja inwestycji nie zmieni stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

#### 13.5 Dostępność do budynku osób niepełnosprawnych

Do budynku jest zapewniona dostępność dla osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich - istniejącą pochylnią usytuowaną przy wejściu bocznym do budynku od strony windy.

### 14. Opis projektowanych elementów zagospodarowania terenu i robót

#### 14.1 Droga dojazdowa do budynku

W związku z projektowaną rozbudową budynku w jego sąsiedztwie zostanie przebudowany i rozbudowany fragment drogi dojazdowej do projektowanego budynku.

Przebudowę i rozbudowę drogi dojazdowej do rozbudowanego budynku projektuje się o nawierzchni z następujących warstw podanych w kolejności od góry:

- nawierzchnia z kostki betonowej o grubości 8 cm układana na podsypce cementowo-piaskowej o grubości 5 cm;
- tłuczeń drogowy łamany 0-63 o grubości 15 cm;
- grunt rodzimy ( piasek drobny ) nośny zagęszczony do  $I_s 0,98$ .

Wyrównanie poziomów w formie podsypki piaskowej zagęszczanej mechanicznie warstwami co 15 cm.

#### 14.2 Droga pożarowa

Droga dojazdowa do budynku przebiegająca wzdłuż dłuższego jego boku pełni jednocześnie funkcję drogi pożarowej która pozostaje bez zmian.

#### 14.3. Chodniki

Chodniki projektuje się z kostki betonowej prostokątnej o wym. 20x10x8 cm wykończone obrzeżem betonowym o gr. 6 cm na ławie betonowej z betonu B15 na podbudowie z warstw od góry:

- kostka betonowa układana na podsypce cementowo-piaskowa o grubości 5 cm;
- podsypka piaskowa 10 cm.

#### 14.4 Podest wejściowy i schody zewnętrzne

Wykonane o nawierzchni z kostki betonowej o wym. 10x20x8 cm, ułożonej na podbudowie cementowo-piaskowej C8/10 wykończone obrzeżem betonowym 8x30x100cm, w kolejności warstw od góry:

- warstwa konstrukcyjna z betonu C8/10 o grubości min. 15 cm;
- warstwa nasypu z piasku zagęszczona warstwami co 15 cm do  $I_s 0,98$ ; ograniczona po obwodzie zewnętrznym murem z bloczków betonowych murowanych na zaprawie cementowej M10;
- grunt rodzimy nośny lub piasek zasypowy zagęszczony warstwami do  $I_s 0,98$ .

#### 14.5 Rozbiórki i demontaże

Zakres robót rozbiórkowych kolidujących z projektowaną rozbudową: :

##### 14.5.1 Obiekty kubaturowe –budynki gospodarczo-garażowe

- budynek gospodarczy- garaż 5-stanowiskowy wolnostojący jednokondygnacyjny usytuowany w części północnej terenu lokalizacji o wymiarach 7,30 x 20,00 m;
- budynek gospodarczo-garażowy wolnostojący jednokondygnacyjny usytuowany w części wschodniej terenu lokalizacji o wymiarach 9,70 x 24,30 m.

Budynki wykonane są w technologii tradycyjnej, ściany i fundamenty murowane z cegły pełnej i pustaków, przykryte dachem konstrukcji drewnianej z poszyciem pełnym z desek, z pokryciem papą asfaltową. Dach z okapem bez rynien i rur spustowych. Budynki nie są wyposażone w czynne instalacje.

Budynki w całości wraz z fundamentami przeznaczone są do rozbiórki.

Kolejność robót rozbiórkowych

- d-ż bram i wrót
- d-ż pokrycia dachu
- d-ż konstrukcji drewnianej dachu;
- rozbiórka ścian murowanych;
- rozbiórka fundamentów.

Roboty rozbiórkowe winny być wykonane ręcznie z użyciem elektronarzędzi.

Przy robotach rozbiórkowych zachować przepisy BHP i P-poż.

W ramach robót rozbiórkowych wszystkie materiały pochodzące z rozbiórki zostaną wywiezione na składowisko materiałów budowlanych odpadowych, a w przypadku papy asfaltowej do zakładu utylizacji papy.

##### 14.5.2 Rozbiórkę części chodników usytuowanych przy budynku hostelu przeznaczonych do przebudowy nawierzchni z wykorzystaniem materiałów pochodzących z rozbiórki na projektowane nawierzchnie.

##### 14.5.3 Rozbiórka linii kablowej n-n

Linia kablowa n-n zalicznikowa zasilająca budynki przeznaczone do rozbiórki jest odłączona z zasilania energetycznego. Linia jest własnością Inwestora i koszty związane z jej demontażem ponosi inwestor.

#### 15. Powierzchnia zabudowy (zgodnie z PN)

Powierzchnia zabudowy projektowanej rozbudowy oddziału OLU wynosi 378,55 m<sup>2</sup>

#### 16. Dane o planie bioz

Zgodnie z PB Art.20, ust.1, pkt.1b, Art.21a., ust. 1a, pkt. 1,2, dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest opracowanie informacji do planu BIOZ.

Informacja o planie BIOZ jest załącznikiem do projektu zagospodarowania terenu.

Sporządził:

mgr inż. arch. Wojciech Gubała  
upr. Nr UAN. 7342-71/91  
w specjalności architektonicznej

Kalisz listopad 2019 r.