

**OPIS TECHNICZNY  
DO PROJEKTU TECHNICZNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
DLA INWESTYCJI: REMONT I PRZEBUDOWA FUNKCJONALNA BUDYNKU  
URZĘDU GMINY W LUBASZU  
64-720 Lubasz, ul. Chrobrego 37, działki nr 841/3, 842/8**

**1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

1. Umowa o prace projektowe,
2. Mapa zasadnicza do celów projektowych,
3. Wizja lokalna w terenie,
4. Projekt budowlany dla zadania „Przebudowa budynku Urzędu Gminy w tym likwidacja barier architektonicznych” opracowany firmę Budconsult Doradztwo Budowlane mgr Błażej Mróz, opracowanie z 2021r.
5. Decyzja o pozwoleniu na budowę z dn. 10.08.2021r, nr 552/2021, znak AB.6740.122.2021.MMW wydana przez Starostwo Powiatowe w Czarnkowie,
6. Dokumentacja archiwalna budynku
7. Program użytkowy i uzgodnienia robocze z Inwestorem,
8. Opinia geotechniczna z dokumentacją badań geotechnicznych i projektem geotechnicznym opracowana przez firmę Hydrologia i Geologia Inżynierska Jacek Świst, z Chodzieży, opracowanie z 2023r,
9. Obowiązujące przepisy i normy w zakresie projektowania i wykonawstwa

**2. DANE O INWESTYCJI**

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 2.1. Nazwa inwestycji:      | Remont i przebudowa funkcjonalna<br>Budynku Urzędu Gminy w Lubaszu                    |
| 2.2. Adres:                 | Lubasz, ul. Chrobrego 37  |
| 2.3. Identyfikator działek: | 300205_2.0009.841/3, 300205_2.0009.842/6  |
| 2.4. Inwestor:              | Gmina Lubasz<br>64-720 Lubasz ul. Chrobrego 37  |
| 2.5. Biuro Projektów:       | Spółdzielnia Obsługi Inwestycyjnej „DOMPIL”<br>w Pile 64-920 Piła, ul. Sikorskiego 33 |

**3. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt techniczny remontu i przebudowy budynku Urzędu Gminy w Lubaszu przy ul. Chrobrego 37.

Niniejsza część projektu dotyczy rozwiązań w zagospodarowaniu terenu. Projekt stanowić będzie podstawę wykonania robót budowlanych, a także stanowić będzie załącznik do przetargu na roboty budowlane.

**4. LOKALIZACJA TERENU**

Teren inwestycji stanowią działki o numerach ewidencyjnym 841/3 i 842/6 położone w Lubaszu przy ul. Chrobrego 37, stanowiące teren Urzędu Gminy Lubasz. Ponadto planuje się roboty budowlane (remont i przebudowa zjazdów) na działce o numerze 772, stanowiącej pas drogowy ul. Chrobrego.

**5. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI**

Za obszar oddziaływania inwestycji uznaje się teren ograniczony bryłą budynku w granicach działek stanowiących własność inwestora, tj. działek nr 841/3 i 842/6, a także działkę nr 772, będącą pasem drogowym ul. Chrobrego.

Uzasadnienie:

Odległości budynku od granic działek sąsiednich są zgodne z §12.1 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tzn. odpowiednio 4,0m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy i 3,0m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Obiekt nie narusza również przepisów rozdziału 2 rozporządzenia jak wyżej odnośnie oświetlenia i nasłonecznienia a także §13 dotyczącego przesłaniania innych obiektów, a także działu VI dotyczącego bezpieczeństwa pożarowego. Zachowane są także minimalne odległości urządzeń budowlanych od granic działki.

## **6. WYMAGANIA PRZEPISÓW O PLANOWANIU PRZESTRZENNYM**

Dla działek stanowiących teren planowanej inwestycji obowiązuje uchwała Rady Gminy w Lubaszu nr XIX/252/05 z dn. 30.06.2005r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego teren inwestycji znajduje się w jednostce urbanistycznej U o przeznaczeniu – tereny zabudowy usługowej, usługi publiczne.

Istotniejsze ustalenia wynikające z planu miejscowego dla jednostki urbanizacyjnej U (patrz. §13):

1. Utrzymuje się istniejącą wysokość budynków usługowych (3 kondygnacje),
2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – (§18, pkt.7)  
 $I_{\max} = 0.30$ ,
3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% (§18, pkt.9),
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

## **7. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA**

Elementy istniejącego zagospodarowania terenu inwestycji:

1. Budynek istniejącego Urzędu Gminy – Jest to o 3 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z dachem typu płaskiego,
  2. Budynek garażowy – parterowy, z dachem typu płaskiego.
  3. Utwardzenie terenu – droga wewnętrzna, plac gospodarczy, chodniki.
  4. Uzbrojenie podziemne – woda, kanalizacja sanitarna, przyłącze gazowe, zasilanie energetyczne, oświetlenie terenu.
  5. Inne elementy – schody terenowe, murki oporowe, ogrodzenie.
- Obiekty budowlane do rozbiórki – nie występują.

## **8. PROJEKTOWANE WYBURZENIA**

Do rozbiórki przeznaczono następujące elementy:

1. Obiekty kubaturowe – nie przewiduje się, brak elementów kolidujących.
2. Utwardzenia terenu – rozbiórka istniejących nawierzchni betonowych i asfaltowych z uwagi na planowaną wymianę nawierzchni.
3. Chodniki – częściowa rozbiórka, dotycząca chodników w złym stanie technicznym,
4. Murki oporowe od strony południowej – planowana wymiana z uwagi na zużycie techniczne.

## **9. PROJEKTOWANE I ISTNIEJĄCE OBIEKTY KUBTUROWE**

### **9.1. Budynek Urzędu Gminy**

Jest to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, z dachem typu płaskiego. Konstrukcja budynku tradycyjna, ze ścianami murowanymi i stropami żelbetowymi. Funkcja budynku – usługi publiczne, budynek biurowy Urzędu Gminy Lubasz.

Budynek w zakresie głównej bryły budynku do zachowania. Przy ścianie szczytowej od strony południowej przewiduje się dobudowę szybu windowego w celu zapewnienia dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym. Rozbudowa o segment szybu windowego realizowana będzie na podstawie wydanego pozwolenia na budowę, decyzja Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr 552/2021 z dn. 10.08.2021r.

#### Dane liczbowe

1. Kubatura część istniejąca	3 916.72 m <sup>3</sup>
2. Kubatura części rozbudowanej	137.11 m <sup>3</sup>
3. Kubatura razem	4 053.83 m <sup>3</sup>
4. Powierzchnia zabudowy istniejąca	335.71 m <sup>2</sup>
5. Powierzchnia zabudowy części rozbudowanej	8.34 m <sup>2</sup>
6. Powierzchnia zabudowy razem	344.05 m <sup>2</sup>

### **9.2. Budynek garażowy**

Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia, z dachem typu płaskiego. Konstrukcja budynku tradycyjna, ze ścianami murowanymi. Funkcja budynku – uzupełniająca do funkcji głównej terenu usług publicznych, budynek gospodarczo garażowy Urzędu Gminy Lubasz.

Budynek przeznaczono do zachowania. W zakresie robót – montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.

#### Dane liczbowe

Powierzchnia zabudowy	79.72 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

## **10. PROJEKTOWANE OBIEKTY NIEKUBATUROWE**

### **10.1. Drogi dojazdowe, place, chodniki**

Komunikacja w obrębie terenu Urzędu Gminy:

1. Istniejący zjazd i miejsca postojowe (w tym miejsce postojowe dla niepełnosprawnych) przy wejściu głównym do budynku – do zachowania. Planowany remont nawierzchni polegający na jego wymianie wrz z podbudową.

2. Istniejący zjazd przejazd od strony północnej budynku – do zachowania. Planowany remont nawierzchni polegający na jego wymianie.

3. Utwardzenie placu za budynkiem urzędu od strony wschodniej – wykonanie nowego placu o nawierzchni utwardzonej wraz z podbudową.

4. Chodniki – przebudowa i wymiana nawierzchni.

Opis zakresu i technologii planowanych robót:

1. Drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe dla samochodów – zakładana wymiana nawierzchni wraz z krawężnikami. Projektowany zakres robót:

a/ zdjęcie istniejącej nawierzchni asfaltowej i betonowej oraz krawężników,

b/ korytowanie pod nową nawierzchnię,

c/ zagęszczenie mechaniczne dna wykopu,

d/ warstwa odsączająca z piasku grubego lub pospółki o grubości 15cm,

- e/ podbudowa z betonu C12/15 o grubości 12cm, zagęszczona mechanicznie,
- f/ podsypka cementowo-piaskowa o grubości 5cm,
- g/ nawierzchnia z kostki betonowej o grubości 8cm.
- 2. Plac utwardzony z tyłu budynku o układzie warstw:
  - a/ korytowanie pod nową nawierzchnię,
  - b/ zagęszczenie mechaniczne dna wykopu,
  - c/ warstwa odsączająca z piasku grubego lub pospółki o grubości 15cm,
  - d/ podbudowa z betonu C12/15 o grubości 12cm, zagęszczona mechanicznie,
  - e/ podsypka cementowo-piaskowa o grubości 5cm,
  - f/ nawierzchnia z kostki betonowej o grubości 8cm.
- 3. Chodniki w strefie wejścia głównego typu najazdowego o układzie warstw jak w punkcie 1. Nawierzchnię wyróżnić innym kolorem kostki.
- 4. Chodniki nowe i przeznaczone do wymiany o funkcji wyłącznie pieszej – wymiana nawierzchni. W zakresie robót zdjęcie istniejącej nawierzchni z płytek chodnikowych betonowych, nawierzchnia nowa z kostki betonowej o grubości 6cm na podsypce piaskowej 5cm.
- 5. Opaski przy budynku – o konstrukcji jak w punkcie 4.

#### **10.2. Murki oporowe, ogrodzenia**

Zaprojektowano jako żelbetowe wylewane na mokro z betonu klasy C16/20, zbrojone stalą klasy A-III B500, Wykonanie na podstawie rysunku roboczego.

Ogrodzenie terenu od strony wschodniej oddzielające od posesji na działce nr 842/9 – typu panelowego, wysokość 1.6m, posadowione na murkach oporowych jak wyżej.

#### **10.3. Ukształtowanie terenu**

Ukształtowanie terenu przy budynku urzędu – zakłada się zachowanie istniejącego ukształtowania. W ramach robót modelowanie w nawiązaniu do poziomu przyległych utwardzeń.

#### **10.4. Zieleń**

Zieleń wysoka – Z uwagi na bliskość istniejących drzew od istniejącej zabudowy oraz wymagania przepisów ochrony przeciwpożarowej planuje się wycinkę 2 drzew w sąsiedztwie budynku garażowego. Drzewa przeznaczone do wycinki oznaczono w części graficznej.

Zieleń niska i krzewy – W sąsiedztwie projektowanej rozbudowy planuje się renowację istniejących trawników (nawiezenie ziemi roślinnej i wysiew trawy). W sąsiedztwie budynku istniejącego trawniki i krzewy zostaną zachowane w stanie istniejącym.

#### **10.5. Sposób dostępu do drogi publicznej**

Dojazd do nieruchomości z drogi publicznej od strony zachodniej z ulicy Chrobrego. Są to 2 zjazdy istniejące, które zostaną zachowane.

W ramach projektowanych robót przewiduje się wymianę nawierzchni. Konstrukcja nawierzchni zgodnie z wytycznymi w rozdz. 10.1.

#### **11. UZBROJENIE TERENU**

- 1. Kanalizacja sanitarna obrębie działki istniejąca.
- 2. Woda zimna – istniejące przyłącze przeznaczone do wymiany.

3. Gaz – przyłącze gazowe istniejące Ø40mm do zachowania.
4. Energia elektryczna – istniejące przyłącze do zachowania.
5. Wody opadowe – przyłącze istniejące do zachowania. W Ramach planowanych robót planuje się wymianę uszkodzonego odcinka od strony wschodniej oraz wykonanie dodatkowego wpustu.

## **12. DOSTĘPNOŚĆ DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

W projekcie zagospodarowania przewidziano rozwiązania umożliwiające dostęp dla osób niepełnosprawnych, to jest:

1. Komunikację po terenie umożliwiającą poruszanie się osób na wózkach bez barier architektonicznych,
2. Pochylnie dla niepełnosprawnych przy wejściu do budynku

## **13. OCHRONA ZABYTEKÓW**

Budynek nie jest wpisany jest do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego i nie podlega ochronie konserwatorskiej.

## **14. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Nie dotyczy. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## **15. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW**

W planie miejscowym nie nałożono szczególnych warunków w tym zakresie. Inwestycja nie kwalifikuje do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – podstawa prawna rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 26.09.2019r (Dz.U. z 2019r. poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać.

Zagrożenia dla higieny i ochrony zdrowia dla użytkowników – nie występują szczególne zagrożenia w tym zakresie.

## **16. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

### **16.1. Informacja o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji**

Powierzchnia zabudowy	344m <sup>2</sup>
Wysokość budynku	10.7m
Liczba kondygnacji nadziemnych	3 kondygnacje + suterena
Liczba kondygnacji podziemnych	1 kondygnacja
Razem liczba kondygnacji	4 kondygnacje
Kategoria wysokościowa budynku	budynek niski

### **16.2. Klasyfikacja pożarowa budynku**

Budynek o funkcji biurowej zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi – ZLIII.

### **16.3. Klasa odporności pożarowej**

Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

Konstrukcja główna (ścian, słupy)	R240
Konstrukcja dachu	R60

Stropy	REI60
Ściana zewnętrzna	EI60
Ściany wewnętrzne	EI60
Budynek spełnia wymagania w klasie odporności pożarowej – B.	

#### **16.4. Występowanie zagrożenia wybuchem**

Zagrożenie wybuchem pomieszczeń i przestrzeni zewnętrznych – nie występuje.

#### **16.5. Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe**

Odległość budynku od granicy sąsiadujących działek budowlanych – 4m  
 Odległość projektowanego budynku od innych obiektów budowlanych – 4m

#### **16.6. Przygotowanie obiektu do działań ratowniczych**

Drogi pożarowe – istniejące, dojazd do działki z ul. Chrobrego.  
 Zaopatrzenie w wodę zewnętrznego gaszenia pożaru z gminnej sieci hydrantowej.

#### **16.7. Informacja o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań**

Nie dotyczy – Nie występowano o zgodę na odstępstwo od przepisów.

### **17. BILANS TERENU**

#### **17.1. Bilans w granicach działek 841/3, 842/8**

Bilans obejmuje teren inwestycji tj. działki nr 841/3 i 842/8, stanowiących własność inwestora.

1. Powierzchnia zabudowy	
a/ istniejąca zabudowa	416 m <sup>2</sup>
b/ projektowana rozbudowa	8 m <sup>2</sup>
<b>Razem powierzchnia zabudowy</b>	<b>424 m<sup>2</sup></b>
2. Powierzchnie utwardzone	
a/ istniejące place utwardzone do zachowania	153 m <sup>2</sup>
b/ drogi wewnętrzne, place utwardzone, miejsca postojowe – projektowane oraz remont nawierzchni	719 m <sup>2</sup>
c/ istniejące chodniki do zachowania	31 m <sup>2</sup>
d/ projektowane chodniki o nawierzchni typu najazdowego	54 m <sup>2</sup>
e/ projektowane chodniki o nawierzchni typu pieszego	97 m <sup>2</sup>
f/ schody terenowe, murki oporowe, elementy budynku poza zabudową	42 m <sup>2</sup>
g/ opaska przy budynku	28 m <sup>2</sup>
<b>Razem powierzchnie utwardzone</b>	<b>1 124 m<sup>2</sup></b>
3. Tereny biologicznie czynne	
a/ tereny zielone	333 m <sup>2</sup>
<b>Razem tereny biologicznie czynne</b>	<b>333 m<sup>2</sup></b>
<b>4. Ogółem powierzchnia działek</b>	<b>1 881 m<sup>2</sup></b>

#### **17.1. Bilans w granicach działki 772**

Bilans obejmuje działkę nr 772, stanowiącej pas drogowy ul. Chrobrego.

1. Powierzchnia zabudowy	
<b>Razem powierzchnia zabudowy</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
2. Powierzchnie utwardzone	

a/ istniejące zjazdy utwardzone – planowany remont nawierzchni	83 m <sup>2</sup>
b/ miejsca postojowe dla samochodów osobowych – projektowany oraz remont nawierzchni	30 m <sup>2</sup>
c/ istniejące chodniki do zachowania	67 m <sup>2</sup>
d/ chodniki o nawierzchni typu najazdowego – remont nawierzchni	15 m <sup>2</sup>
e/ chodniki o nawierzchni typu pieszego – remont nawierzchni	7 m <sup>2</sup>
f/ murki oporowe, inne elementy	8 m <sup>2</sup>
<b>Razem powierzchnie utwardzone</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>
3. Tereny biologicznie czynne	
<b>Razem tereny biologicznie czynne</b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>
<b>4. Ogółem powierzchnia działki</b>	<b>286 m<sup>2</sup></b>

opracował:

mgr inż. Tomasz Zasada