



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
PRZEBUDOWY I REMONTU WRAZ Z PEŁNIENIEM NADZORU AUTORSKIEGO BUDYNKU
– PAWILONU WZASOWEGO UNIWERSYTETU GDAŃSKIEGO W ŁĄCZYNIE
(lokalizacja gmina Stężycza, miejscowość Łączyno działka 121/4 obręb Łączyno 0007 – budynek pawilon socjalny nr w ewidencji FK - B01208, budynek gospodarczy nr w ewidencji FK - B01638)



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

TEMAT : OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ BUDOWLANEJ I WYKONAWCZEJ ZE SPECYFKACJAMI TECHNICZNYMI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT, PRZEDMIAREM ROBÓT I CZĘŚCIĄ KOSZTOWĄ PRZEBUDOWY I REMONTU BUDYNKU – PAWILONU WZASOWEGO UNIWERSYTETU GDAŃSKIEGO W ŁĄCZYNIE WRAZ Z PEŁNIENIEM NADZORU AUTORSKIEGO

INWESTOR: UNIWERSYTET GDAŃSKI
UL. JANA BAŻYŃSKIEGO 8, 80-309 GDAŃSK

LOKALIZACJA: gmina Stężycza, miejscowość Łączyno działka 121/4 obręb Łączyno 0007

OPRACOWANIE: Marian Stokwisz

Opracowania branżowe:

- branża budowlana:

- branża sanitarna :

- branża eklektyczna:

DATA: lipiec 2019

SPIS TREŚCI:

1. Pkt. I - Opis przedmiotu zamówienia
2. Pkt. II – Zakres opracowań projektowych
3. Pkt. III - Szczegółowy zakres opracowań projektowych
4. Pkt. IV - Wytyczne organizacyjne – założenia

I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Dotyczy opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowej przebudowy i remontu wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego budynku – pawilonu czasowego (socjalnego) i budynku gospodarczego Uniwersytetu Gdańskiego w Łączyźnie w zakresie dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, przedmiarem robót i częścią kosztową.

1. Dane ogólne:

- a) adres planowanego zadania: gmina Stężyca, miejscowość Łączyńno działka 121/4 obręb Łączyńno 0007
- b) inwestor: Uniwersytet Gdański, ul. Jana Bażyńskiego 8, 80-309 Gdańsk

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

2.1 definicja zakresu przebudowy i remontu:

a) przedmiot zamówienia opisany w niniejszym opracowaniu obejmuje: przedmiotem opracowania projektowego jest poprawa funkcjonalności i komfortu użytkowania budynku, dostosowanie budynku do obowiązujących norm energooszczędności, uzyskanie wymaganego bezpieczeństwa pożarowego oraz modernizacja systemu zasilania w c.w.u. i ogrzewania budynku przy założeniu całorocznego użytkowania obiektów.

b) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego jego artykułu 7a i 8, zakres prac budowlanych winien być ograniczony do opisu w/w artykułach:

„art.7a)przebudowie –należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;

art.8)remontcie –należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;”

c) klasyfikacja prac dla w/w zadania zgodnie ze słownikiem zamówień CPV:

- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

d) lokalizacja zadania:

- gmina Stężyca, miejscowość Łączyńno działka 121/4 obręb Łączyńno 0007

2.2 Opis stanu istniejącego i założenia docelowe obiektu:

Szczegółowy opis stanu istniejącego w zakresie konstrukcyjnym zawiera w pkt. 2 „Ekspertyza konstrukcyjna wraz z analizą stanu formalno-prawnego”, która stanowi załącznik do opisu przedmiotu zamówienia (**zał. nr 2**)

Stan istniejący:

Ośrodek wybudowany w drugiej połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku (1977r. – pawilon socjalny i 1987 – budynek gospodarczy) jest zagospodarowany urbanistycznie oraz posiada niezbędną infrastrukturę. W ośrodku znajdują się:

a) Pawilon socjalno – wypoczynkowy i obiekt magazynowo - techniczny

- w części magazynowo - technicznej przyziemia, obiekt pełni funkcję magazynu sprzętu wodnego i pomieszczeń do gier sportowych jak tenis stołowy, bilard. Strop w tej części budynku jest wykorzystany jako taras widokowo-rekreacyjny.
- w części wypoczynkowej (parter) znajduje się 8 pokoi dwuosobowych bez węzłów sanitarnych, biuro administratora obiektu, kuchnia wspólna, sala telewizyjna oraz 2 węzły sanitarne (damski i męski), w których są po jednej kabinie natryskowej i kabinie w-c. Z poziomu części wypoczynkowej można wejść na taras widokowo-rekreacyjny.

- W części przyziemia osłoniętej z jednej strony skarpa (z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu) znajdują się:
 - hydrofornia z instalacją uzdatniania wody pobieranej z własnego ujęcia
 - pomieszczenie podręcznego warsztatu i magazynu
 - 2 pomieszczenia magazynowe sprzętu wodnego
 - 2 pomieszczenia do gry w tenisa stołowego i bilard
- Budynek w części przyziemia wykonany z elementów betonowych i żelbetonowych ze stropem żelbetonowym płytowym, a w części parteru tj. wypoczynkowej, z lekkiej konstrukcji
 - szkieletowej drewnianej. Stropodach drewniany z dźwigarów deskowych, płaski kryty papą. Taras wykończony płytkami ceramicznymi. Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na przyległy teren w granicach ośrodka. Budynek wyposażony w instalacje: energetyczną, kanalizacyjną, wodociagową i odgromową. Ciepła woda użytkowa dostarczana jest z przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy elektrycznych. Pomieszczenie kuchni wyposażone jest w piec elektryczny z płytą grzewczą oraz piec gazowy zasilany gazem propan-butan z butli.
- Ośrodek wypoczynkowy posiada dwa żelbetowe zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe, które wywożone są do gminnej oczyszczalni ścieków.
Na terenie nieruchomości zlokalizowane jest własne ujęcie wody do celów bytowo-sanitarnych i p. pożarowych. Woda uzdatniana jest w hydroforni w zakresie redukcji zawartości żelaza.
Ośrodek posiada abonencką słupową stację transformatorową zasilającą systemy odbiorcze.
Nr stacji T-7297, moc 63 kVA, przekładnia 15/04 kV, grupa połączeń Yzn5

b) Ponadto na terenie ośrodka zlokalizowane są:

- 10 domków wolnostojących rekreacyjno-wypoczynkowych w tym:
 - 5 domków zmodernizowanych, wyposażonych w kominki z pełnymi węzłami sanitarnymi i aneksem kuchennym
 - oraz 5 domków typu „wieżyca” niezmodernizowanych
 - **uwaga:** całkowita ilość osób przebywających jednorazowo w domkach - 40 osób wypoczywających
- domki wyposażone są w instalacje:
 - energetyczne
 - wodociagowo-kanalizacyjne
 - c.w.u. – zasilanie poprzez elektryczne podgrzewacze przepływowe

c) Infrastruktura terenowa


- droga wewnętrzna, chodniki, schody terenowe, oświetlenie, boisko do gry w siatkówkę, plac zabaw, parking dla samochodów, ogrodzenie terenu, pomost dla jednostek pływających. Wszystkie wymienione elementy infrastruktury są w stanie technicznym dobrym.

II. Zakres opracowań projektowych winien obejmować:

- integralną częścią opisu przedmiotu zamówienia są
 - **założenia dla inwestycji „Remont i przebudowa pawilonu wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą” Łączyno gm. Stężycza, zał. nr 1**
 - **ekspertyza konstrukcyjna wraz z analizą stanu formalno-prawnego** – remontu i przebudowy pawilonu wypoczynkowego i budynku magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą, **zał. nr 2**
- 1. zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia wody, które wymaga modernizacji w tym przebudowy hydroforni i wymiany urządzeń uzdatniania wody
- 2. zasilanie w energię elektryczną – z transformatorowej słupowej stacji abonenckiej UG - konieczna wymiana transformatora (zwiększenie mocy) oraz przebudowa układu zasilania
- 3. ilość miejsc w ośrodku ograniczają przepisy prawa miejscowego oraz rozporządzenie Wojewody dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego - maksymalna ilość miejsc w ośrodku wypoczynkowym – 65 osób, w tym:
 - a) w istniejących domkach wolnostojących – 40 miejsc

b) w pawilonie wczasowym po przebudowie – 25 miejsc (max. 12 pokoi dwuosobowych + jeden pokój 1- osobowy)

4. pawilon wczasowy wraz z salą rekreacyjno-konferencyjną będzie dostosowany po przebudowie (modernizacji) do przyjmowania gości przez okres całego roku. Przebudowa – modernizacja winna obejmować:
- Zmianę geometrii dachu (wg. wytycznych w części opisowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymagań Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 54/06 z dnia 15.05.2006r. „W sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego” (Dz.U. Nr 58 z dnia 16.06.2006r., poz. 1191) oraz Planie Ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego) z przebudową na dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną lub blachodachówką o spadku i kolorystyce wg. m.p.z.p.
 - uwzględniać faktyczny stan istniejącej konstrukcji budynku oraz stan projektowany z uwzględnieniem planowanego zakresu przebudowy opisanego w założeniach dla inwestycji „Remont i przebudowa pawilonu wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą” Łączyń gm. Stężycza. **zał. nr 1** oraz w „ekspertyzie konstrukcyjnej wraz z analizą stanu formalno-prawnego”, **zał. nr 2**
 - zaprojektowania wzmocnienia lub wykonanie nowych fundamentów (posadowienia) pawilonu (wg. opisu i wniosków zawartych w ekspertyzie technicznej budynku pawilonu)
 - zaprojektowania wzmocnienia ścian (lub wykonanie nowych) i stropu nad przyziemiem w części mieszkalnej jak i tarasu o ile wynika to z ekspertyzy konstrukcyjnej obiektu – zał. nr 2
 - zaprojektowania rozbiórki i wykonania nowych ścianek działowych dostosowanych do zmienionej funkcji pomieszczeń
 - zaprojektowania rozbiórki istniejącego stropodachu i wykonania nowego dachu dwuspadowego o nachyleniu i pokryciu zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wymagań Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 54/06 z dnia 15.05.2006r. „W sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego” (Dz.U. Nr 58 z dnia 16.06.2006r., poz. 1191). Zamontowania na dachu pawilonu od strony jeziora paneli fotowoltaicznych
 - dostosowania pomieszczeń gościnnych (hotelowych) pawilonu dla osób niepełnosprawnych z zaprojektowaniem windy (platformy) dla komunikacji pionowej z poziomu przyziemia
 - wykonania projektu nowej instalacji elektro-energetycznej, w-kan., sygnalizacji zagrożenia pożarowego, rtv, instalacji odgromowej oraz instalacji ciepłej wody i systemu ogrzewania budynku.
 - zaprojektowania nowych posadzek i wykładzin podłogowych
 - wykonania projektu aranżacji wyposażenia w nowy sprzęt i meble pokoi gościnnych oraz części wspólnych (np. kuchni – stołówki)
 - zaprojektowania zadaszenia nad istniejącym tarasem wraz z obudową ścianami (od strony jeziora przeszklenia) dla uzyskania pomieszczenia służącego spotkaniom, rekreacji w tym wspólnego oglądania imprez np. sportowych
 - uwzględnienia w projekcie przebudowy i modernizacji pomieszczeń przyziemia z dostosowaniem do zmienionej funkcji
 - zaprojektowania systemu odprowadzania wód deszczowych ze skarpy, dachu pawilonu i tarasu w tym ewentualnego uzyskania decyzji pozwolenia wodno-prawnego na podstawie opracowanego operatu (o ile będzie wymagany w opracowaniu projektowym)
5. projekt winien uwzględniać wyposażenie pomieszczeń gościnnych (hotelowych) i pomocniczych w:

- ogrzewanie poprzez system centralnego ogrzewania zasilanego z lokalnej kotłowni gazowej opalanej płynnym gazem ziemnym LNG, łącznie z systemem magazynowania płynnego gazu np. w zbiornikach firmy Gaspol
 - instalację ciepłej wody użytkowej – rozprowadzonej centralnie z lokalnej kotłowni gazowej zasilanej płynnym gazem ziemnym LNG oraz z wykorzystaniem energii ogniw fotowoltaicznych
 - instalację TV SAT – system centralny z rozprowadzeniem do wszystkich pokoi i punktów odbioru
 - oświetlenie, system energooszczędny typu LED w całym budynku pawilonu wczasowego
 - węzeł sanitarny wyposażony w instalację w-k, tj. ubikację, kabinę natryskową, umywalkę oraz instalację ciepłej wody użytkowej i centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni lokalnej
6. kuchnia + jadalnia o pojemności jednorazowej na ok. 12 osób wyposażona w:
- instalację w-k, w tym w zlewozmywaki dwukomorowe oraz instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z lokalnej kotłowni gazowej i paneli fotowoltaicznych
 - zmywarki
 - kuchnie elektryczne płytowe indukcyjne
 - wentylację mechaniczną z okapami kuchennymi
 - lodówki w ilości zabezpieczającej potrzeby wczasowiczów przebywających w pawilonie
7. biuro administratora obiektów wczasowych „Łączyno”
8. ubikacje ogólnodostępna damska i męska (po jednym stanowisku z umywalką i instalacją wody ciepłej)
9. taras zadaszony osłonięty, od strony jeziora z przesuwanymi szklanymi ścianami systemowymi dostosowany do:
- odpoczynku i rekreacji
 - zbiorowego oglądania imprez, organizowania spotkań osób przebywających w ośrodku wczasowym oraz spotkań z osobami zaproszonymi
10. w części poziomu piwnicy należy uwzględnić potrzeby w zakresie:
- zlokalizowania hydroforni z urządzeniami uzdatniania wody
 - zlokalizowania kotłowni lokalnej zasilanej gazem LNG z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej
 - sauny suchej i parowej z pomieszczeniami pomocniczymi jak pokój odpoczynku, natryski, ubikacje i szatnie oddzielne dla pań i panów
 - pokój rekreacji do ćwiczeń fizycznych wyposażony w urządzenia do tych ćwiczeń
 - warsztat podręczny z magazynkiem, którego powierzchnia ograniczona jest do wykonywania drobnych napraw
 - hangar na rowery
 - hangar na sprzęt pływający – kajaki
 - hangar na sprzęt pływający wraz z urządzeniami do jego przemieszczania po lądzie jak rowery wodne, łódki, żaglówki
11. projekt winien uwzględniać iż budynek pawilonu wczasowego dostosowany będzie do użytkowania dla osób niepełnosprawnych zarówno w zakresie przemieszczania się w poziomie (likwidacja progów, szerokość drzwi wielkość łazienki i ubikacji) jak również zapewnienia komunikacji pionowej dla tych osób. Przewiduje się że nie mniej niż 3 pokoje w pawilonie będą mogły być użytkowane przez osoby niepełnosprawne .
12. projekt winien uwzględnić wykorzystanie powierzchni dachu pawilonu wczasowego oraz ewentualnie dachu nad istniejącym tarasem do zamontowania ogniw fotowoltaicznych, a pozyskana energia winna być wykorzystana między innymi do oświetlenia i uzyskania ciepłej wody użytkowej.

13. Schemat funkcjonalny parteru i przyziemia pawilonu został pokazany w założeniach dla inwestycji „Remont i przebudowa pawilonu wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą” Łączyno gm. Stężyca. **zał. nr 1**, stanowi wytyczne dla projektu w zakresie funkcji obiektu po przebudowie.

III. Szczególne warunki założeń projektowych:

1. Dostępność pomieszczeń budynku dla osób niepełnosprawnych:
 - Wszystkie pomieszczenia przyziemia i parteru budynku służące przebywaniu i obsłudze gości winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Nie mniej niż trzy pomieszczenia gościnne (hotelowe) muszą spełniać warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych.
 - Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych winny być zlokalizowane możliwie najbliżej budynku pawilonu wczasowego.
2. Bezpieczeństwo pożarowe budynku pawilonu wczasowego:
 - a) Uzyskać uzgodnienie rzeczoznawcy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego projektu przebudowy i remontu pawilonu wczasowego wraz z częścią rekreacyjno-magazynową.
 - b) przewidzieć w projekcie zakres robót dostosowujących budynek do wymagań obowiązujących przepisów prawa budowlanego i innych przepisów szczególnych.
3. Projekt winien obejmować opracowanie:
 - a) Mapę do celów projektowych
 - b) Inwentaryzację budynku i instalacji w zakresie niezbędnym dla celów projektu + płyta CD w PDF i DWG
 - c) Projekt budowlany wszystkich branż + płyta CD w PDF i DWG
 - d) Projekt wykonawczy wszystkich branż + płyta CD w PDF i DWG
 - e) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót + płyta CD w PDF
 - f) Przedmiar robót + płyta CD w PDF
 - g) Kosztorysy inwestorskie + płyta CD w PDF
 - h) Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji uzgodniony z Użytkownikiem obiektu. Harmonogram winien w miarę możliwości uwzględniać obecną sezonowość użytkowania obiektu oraz prowadzenie robót na terenie użytkowanego obiektu w pozostałych obiektach wczasowych.
 - i) Uzgodnione z użytkownikiem karty wyposażenia i aranżacji wszystkich pomieszczeń

IV. Wytyczne organizacyjne – założenia:

- a) projekt winien uwzględniać prowadzenie prac na terenie czynnego obiektu – ośrodka wypoczynkowego.
- b) projektant uzyska w imieniu zamawiającego pełen wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania.
- c) projektant uzyska w imieniu zamawiającego decyzję o pozwoleniu na budowę.
- d) zamawiający będzie wymagał przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót przed ich włączeniem do dokumentacji budowlanej.
- e) prace projektowe należy wykonać w pełnym zakresie niezbędnym do realizacji ww. zadania inwestycyjnego. Opracowanie projektowe wielobranżowe winno obejmować cały zakres realizowanego zadania. Zakres i formę dokumentacji projektowej szczegółowo określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego - Dz. U. z dnia 16 września 2004r. nr 202, po.z. 2072.
- f) dokumentacja projektowa winna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz spełniać wymagania i ustalenia określone w przepisach ustawy Prawo Budowlane z

dnia 7 lipca 1994r. Dz.U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniach wydanych na podstawie ww. ustawy a w szczególności:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i form projektu budowlanego Dz. U. Nr 120 poz. 1133,
 - Polskich Normach i przepisach branżowych,
 - Przepisach pożarowych
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - Ustawy Prawo Zamówień Publicznych
- e) projektant zobowiązany jest wykonać i uzgodnić w pełnym zakresie w tym również z Zamawiającym dokumentację budowlaną.
- f) dokumentację wykonać w 5 egzemplarzach (w formie papierowej) i 2 egzemplarze (w formie elektronicznej – PDF na płycie oraz w DWG na płycie).
- g) Autorskie Biuro Projektowe – wykonawca dokumentacji budowlanej, zapewni nadzór autorski w okresie realizacji robót budowlano-montażowych zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz na warunkach ustalonych w istotnych postanowieniach umowy.
- h) Zamawiający oświadcza, że przebudowywany obiekt jest jego własnością i posiada dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania obiektem, z których wynika uprawnienie do przeprowadzenia przebudowy i remontu.
- i) Projektant w trakcie prac projektowych jest zobowiązane informować Zamawiającego o stopniu zaawansowania prac oraz proponowanych rozwiązaniach projektowych.
- j) Zamawiający zastrzega sobie prawo do oceny, korekty i akceptacji proponowanych rozwiązań w trakcie prowadzonych prac projektowych.

Załączniki:

1. założenia dla inwestycji „Remont i przebudowa pawilonu wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą” Łączyno gm. Stężycza, **zał. nr 1**
2. ekspertyza konstrukcyjna wraz z analizą stanu formalno-prawnego”, **zał. nr 2**
3. wypis i wyrys nieruchomości Łączyno, **zał. nr 3**
4. część tekstowa uchwały NR XXXVIII/357/2010 rady gminy Stężycza z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łączyno, w gminie Stężycza, **zał. nr 4**
5. dokumentacja zdjęciowa ośrodka, **zał. nr 5**

Główny Specjalista ds. Inwestycji
Centrum Inwestycji i Remontów

mgr inż. Mariah Stokwisz

ZAŁOŻENIA DLA INWESTYCJI

**„Remont i przebudowa pawilonu wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą”
ŁĄCZYNO gm. Stężyca**

I. Stan prawny:

Ośrodek wypoczynkowy „Łączyno” zlokalizowany w gminie Stężyca, miejscowość Łączyno na działce 121/4 obręb Łączyno 0007 o powierzchni 2,2421 m², która jest własnością Uniwersytetu Gdańskiego. Nieruchomość położona jest w bezpośredniej strefie brzegowej (< niż 100 m) jeziora, oraz na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Lokalizacja nieruchomości powoduje ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów prawa miejscowego oraz statusu krajobrazowego terenu.

STAROSTWA POWIATOWE
w Kartuzach
WYDZIAŁ GEODEZJI
(2)
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Jednostka ewidencyjna: Stężyca [220506_2]
Obręb ewidencyjny: Łączyno [Nr 0007]

Strona 1

Nr kancelaryjny:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 27.10.2006 09:14:59

Nr jednostki rejestrowej: G. 5 KW 11521

Władający: 1

Forma władania Udział	Nazwisko i imię (imiona rodziców) lub Nazwa	Adres
właściciel 1/1	UNIwersytet GDAŃSKI	80-952 Gdańsk ul. BAZYŃSKIEGO 1 a

Działy ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
2	121/4	5/99	2.2421	B-LsV B-RVI	0.1921 2.0500	KW 11521 (SR w Kartuzach)
Razem powierzchnia działek:			2.2421	ha		

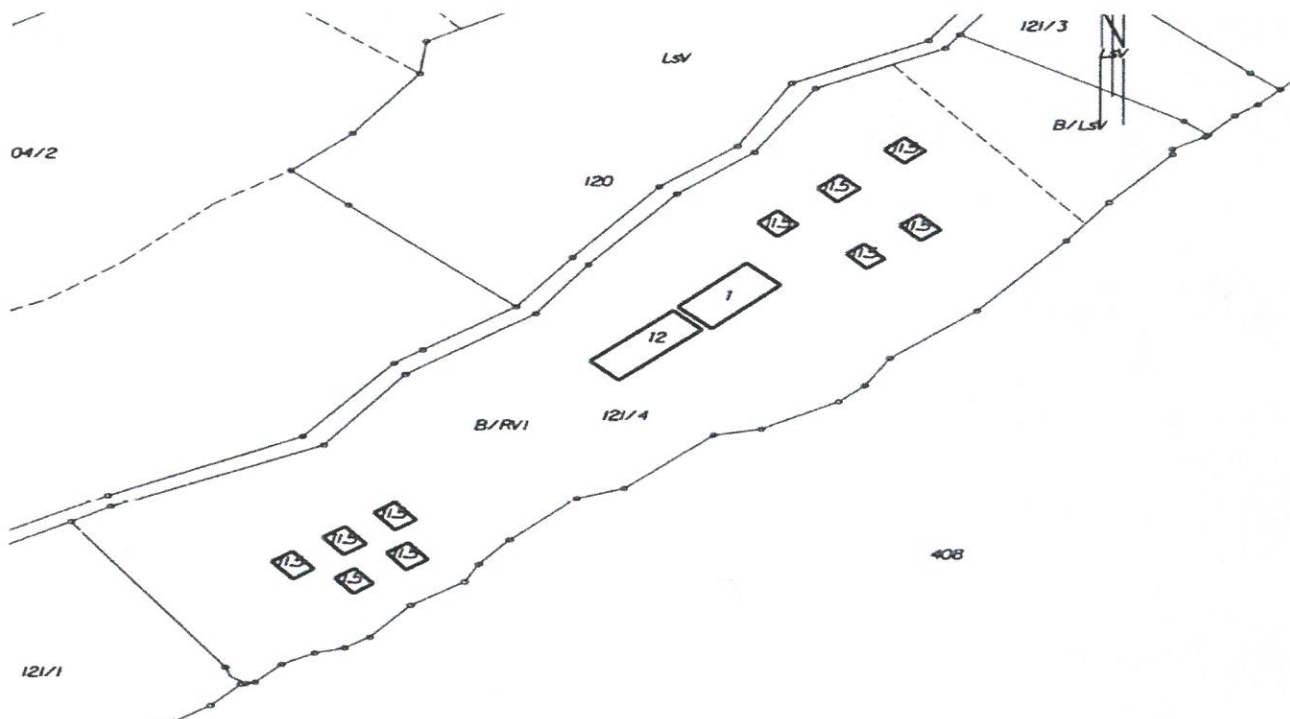
O B J A Ś N I E N I A

Oznaczenia klas i użytków:

B-LsV - Użytki rolne zabudowane
B-RVI - Użytki rolne zabudowane

STARSOSTWA POWIATOWE
w Kartuzach
Wydział Geodezji

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

II. Stan istniejący:

Ośrodek wybudowany w drugiej połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku jest zagospodarowany urbanistycznie oraz posiada niezbędną infrastrukturę.

Obejmuje on:

1. **pawilon socjalno-wypoczynkowo-techniczny** w części dwukondygnacyjny. Część obiektu pełni funkcję magazynu sprzętu wodnego i pomieszczenia do gier sportowych jak tenis stołowy, bilard. Strop tej części budynku jest wykorzystany jako taras widokowo-rekreacyjny.

W części wypoczynkowej (parter) znajduje się 8 pokoi dwuosobowych bez węzłów sanitarnych, biuro administratora obiektu, kuchnia wspólna, sala telewizyjna oraz 2 węzły sanitarne (damski i męski), w których są po jednej kabinie natryskowej i kabinie w-c. Z poziomu części wypoczynkowej można wejść na taras widokowo-rekreacyjny.

W części piwnicznej osłoniętej z jednej strony skarpą (z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu) znajdują się:

- hydrofornia z instalacją uzdatniania wody pobieranej z własnego ujęcia
- pomieszczenie podręcznego warsztatu i magazynu
- 2 pomieszczenia magazynowe sprzętu wodnego
- 2 pomieszczenia do gry w tenisa stołowego i bilard

Budynek w części piwnicznej wykonany z elementów betonowych i żelbetonowych ze stropem żelbetonowym płytowym, a w części przyziemia (parteru) wypoczynkowej z lekkiej konstrukcji szkieletowej drewnianej. Stropodach drewniany z dźwigarów deskowych, płaski kryty papą. Taras wykończony płytkami ceramicznymi.

Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na przyległy teren. Budynek wyposażony w instalacje: energetyczną, kanalizacyjną, wodociągową i instalacji odgromowej.

Ciepła woda użytkowa dostarczana jest z przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy elektrycznych. Pomieszczenie kuchni wyposażone jest w piec elektryczny z płytą grzewczą oraz piec gazowy zasilany gazem propan-butan z butli.

Ośrodek wypoczynkowy posiada dwa żelbetowe zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe, które wywożone są do gminnej oczyszczalni ścieków.

Na terenie nieruchomości zlokalizowane jest własne ujęcie wody do celów bytowo-sanitarnych i p. pożarowych. Woda uzdatniana jest w hydroforni w zakresie redukcji zawartości żelaza.

Ośrodek posiada abonencką słupową stację transformatorową zasilającą systemy odbiorcze. Nr stacji T-7297, moc 63 kVA, przekładnia 15/04 kV, grupa połączeń Yzn5

2. 10 domków wolnostojących rekreacyjno-wypoczynkowych w tym:

a) 5 domków zmodernizowanych, wyposażonych w kominki z pełnymi węzłami sanitarnymi i aneksem kuchennym

b) oraz 5 domków typu „wieżyca” niezmodernizowanych

Całkowita pojemność domków - 40 osób wypoczywających

Domki wyposażone są w instalacje:

- energetyczne
- wodociągowo-kanalizacyjne
- c.w.u. – zasilanie poprzez elektryczne podgrzewacze przepływowe

3. Infrastrukturę terenową

jak droga wewnętrzna, chodniki, schody terenowe, oświetlenie, boisko do gry w siatkówkę, plac zabaw, parking dla samochodów, ogrodzenie terenu, pomost dla jednostek pływających, która jest w stanie technicznym dobrym.

III. Ograniczenia urbanistyczno-architektoniczne:

Teren, na którym jest zlokalizowany ośrodek objęty jest ograniczeniami wynikającymi z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXXVIII/357/2010 Rady Gminy Stężyca z dnia 15.06.2010r. dla obrębu geodezyjnego łącznie w gminie Stężyca.

Ośrodek Uniwersytetu Gdańskiego położony jest w 3 strefie – strefa rekreacyjna oznaczona jako tereny usług obsługi turystyki i rekreacji w tym pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, SPA.

W pkt. 2 części opisowej planu zagospodarowania „Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego jest zapis mówiący że cały obszar opracowania położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują zakazy i nakazy wynikające z Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 54/06 z dnia 15.05.2006r. „W sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego” (Dz.U. Nr 58 z dnia 16.06.2006r., poz. 1191) oraz Planie Ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego w tym w szczególności zakaz:

- wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej z wyjątkiem:

- Zakazy wymienione powyżej nie dotyczą jeżeli w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione: krajobrazy, siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin, grzybów i zwierząt, w tym:

a. Istniejących ośrodków wypoczynkowych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc z dniem 1.01.2004r. – gdzie możliwa jest przebudowa i modernizacja istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony Środowiska i walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód...

Wszystkie ewentualne uciążliwości związane z działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

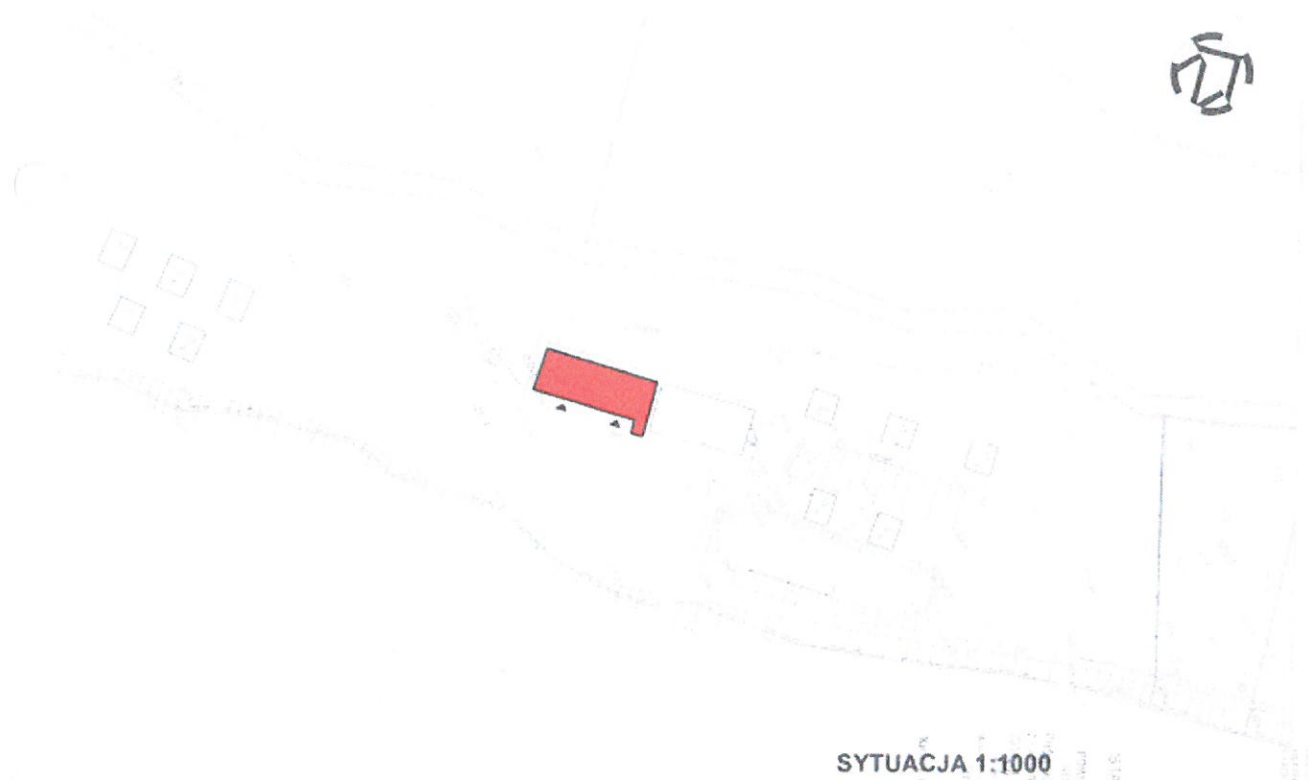
IV. Podstawowe założenia przebudowy (modernizacji) istniejącego pawilonu wczasowo-magazynowego:

1. zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia wody, które wymaga modernizacji w tym przebudowy hydroforni i wymiany urządzeń uzdatniania wody
2. zasilenie w energię elektryczną – z transformatorowej słupowej stacji abonenckiej UG - konieczna wymiana transformatora (zwiększenie mocy) oraz przebudowa układu zasilania
3. ilość miejsc w ośrodku ograniczają przepisy prawa miejscowego oraz rozporządzenie Wojewody dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego - maksymalna ilość miejsc w ośrodku wypoczynkowym – 65 osób, w tym:

- a) w istniejących domkach wolnostojących – 40 miejsc
- b) w pawilonie wczasowym po przebudowie – 25 miejsc (max. 12 pokoi dwuosobowych + jeden pokój 1- osobowy)**

4. pawilon wczasowy wraz z salą rekreacyjno-konferencyjną będzie dostosowany po przebudowie (modernizacji) do przyjmowania gości przez okres całego roku. Przebudowa – modernizacja winna obejmować:

- Zmianę geometrii dachu (wg. wytycznych w części opisowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymagań Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 54/06 z dnia 15.05.2006r. „W sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego” (Dz.U. Nr 58 z dnia 16.06.2006r., poz. 1191) oraz Planie Ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego) z przebudową na dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną lub blachodachówką o spadku i kolorystyce wg. m.p.z.p.



- Wzmocnienia fundamentów (posadowienia) pawilonu od strony skarpy (wg. opisu i wniosków zawartych w ekspertyzie technicznej budynku pawilonu)
- Wzmocnienia stropu nad przyziemiem w części mieszkalnej jak i tarasu o ile będzie wynikało to z ekspertyzy technicznej obiektu
- Rozbiórki i wykonania nowych ścianek działowych dostosowanych do zmienionej funkcji pomieszczeń
- Rozbiórki istniejącego stropodachu i wykonania nowego dachu dwuspadowego o nachyleniu i pokryciu zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wymagań Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 54/06 z dnia 15.05.2006r. „W sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego” (Dz.U. Nr 58 z dnia 16.06.2006r., poz. 1191). Zamontowania na dachu pawilonu od strony jeziora paneli fotowoltaicznych
- Dostosowania pomieszczeń gościnnych pawilonu dla osób niepełnosprawnych z wykonaniem windy (platformy) dla komunikacji pionowej z poziomu piwnicy - przyziemia
- Wykonania nowej instalacji elektro-energetycznej, w-kan., sygnalizacji zagrożenia pożarowego, rtv, instalacji odgromowej oraz instalacji ciepłej wody i systemu ogrzewania budynku.

- Wykonania nowych posadzek i wykładzin podłogowych
- Wyposażenia w nowy sprzęt i meble pokoi gościnnych oraz wspólnej kuchni – stołówki
- Wykonania zadaszania nad istniejącym tarasem wraz z obudową ścianami (od strony jeziora przeszklenia) dla uzyskania pomieszczenia służącego spotkaniom, rekreacji w tym wspólnego oglądania imprez sportowych
- Przebudowy i modernizacji pomieszczeń piwnic z dostosowaniem do zmienionej funkcji
- Wykonania systemu odprowadzania wód deszczowych ze skarpy, dachu pawilonu i tarasu

5. wszystkie pokoje w pawilonie wyposażone:

- ogrzewanie poprzez system centralnego ogrzewania zasilanego z lokalnej kotłowni gazowej zasilanej płynnym gazem ziemnym LNG z systemem magazynowania płynnego gazu np. w zbiornikach firmy Gaspol
- instalację ciepłej wody użytkowej – rozprowadzonej centralnie z lokalnej kotłowni gazowej zasilanej płynnym gazem ziemnym LNG oraz z wykorzystaniem energii ogniw fotowoltaicznych
- instalację TV SAT – system centralny z rozprowadzeniem do wszystkich pokoi i punktów odbioru
- oświetlenie, system energooszczędny typu LED w całym budynku pawilonu wczasowego
- węzeł sanitarny wyposażony w instalację w-k, tj. ubikację, kabinę natryskową, umywalkę oraz instalację ciepłej wody użytkowej i centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni lokalnej

6. kuchnia + jadalnia o pojemności jednorazowej na 12 osób wyposażona w:

- instalację w-k, w tym w zlewozmywaki dwukomorowe oraz instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z lokalnej kotłowni gazowej i paneli fotowoltaicznych
- zmywarki
- kuchnie elektryczne płytowe indukcyjne
- wentylację mechaniczną z okapami kuchennymi
- lodówki w ilości zabezpieczającej potrzeby wczasowiczów przebywających w pawilonie

7. biuro administratora obiektów wczasowych „Łączyno”


8. ubikacje ogólnodostępna damska i męska (po jednym stanowisku z umywalką i instalacją wody ciepłej)

9. taras zadaszony osłonięty, od strony jeziora z przesuwanymi szklanymi ścianami systemowymi dostosowany do:

- odpoczynku i rekreacji
- zbiorowego oglądania imprez oraz organizowania spotkań osób przebywających w ośrodku wczasowym

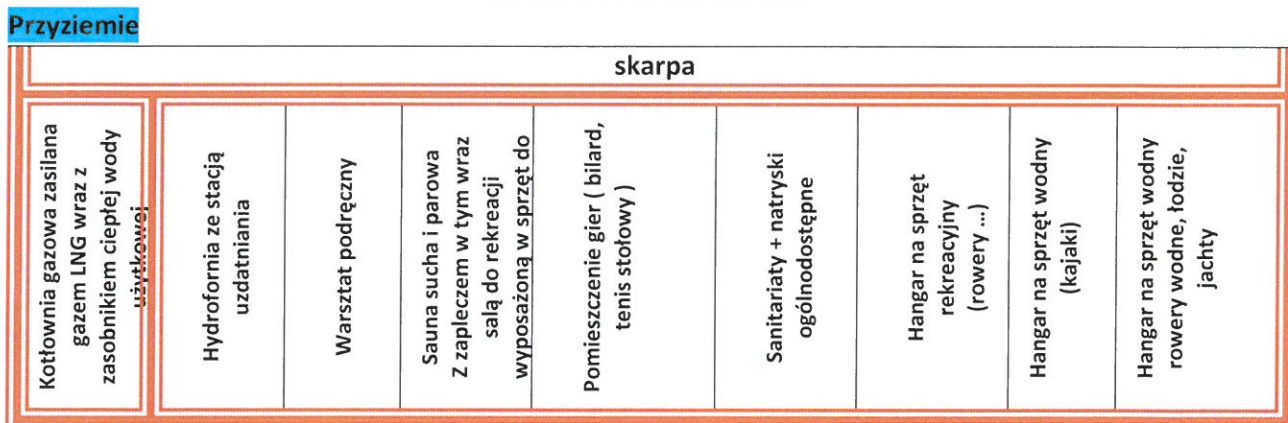
10. w części poziomu piwnicy należy uwzględnić potrzeby w zakresie:

- zlokalizowania hydroforni z urządzeniami uzdatniania wody
- zlokalizowania kotłowni lokalnej zasilanej gazem LNG z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej
- sauny suchej i parowej z pomieszczeniami pomocniczymi jak pokój odpoczynku, natryski, ubikacje i szatnie oddzielne dla pań i panów
- pokój rekreacji do ćwiczeń fizycznych wyposażony w urządzenia do tych ćwiczeń
- warsztat podręczny z magazynkiem, którego powierzchnia ograniczona jest do wykonywania drobnych napraw
- hangar na rowery
- hangar na sprzęt pływający – kajaki
- hangar na sprzęt pływający wraz z urządzeniami do jego przemieszczania po ładzie – jak rowery wodne, łódki, żaglówki

11. budynek – pawilonu wczasowego dostosowany do użytkowania dla osób niepełnosprawnych zarówno w zakresie przemieszczania się w poziomie (likwidacja progów, szerokość drzwi wielkość łazienki i ubikacji) jak również zapewnienia komunikacji pionowej dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się że nie mniej niż 3 pokoje w pawilonie będzie dostosowanych dla osób niepełnosprawnych .

12. przewiduje się wykorzystanie powierzchni dachu pawilonu wczasowego oraz dachu nad istniejącym tarasem do zamontowania ogniw fotowoltaicznych, a pozyskana energia zostanie wykorzystana do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.




SCHEMAT FUNKCJONALNY



Opis funkcji pomieszczeń na poziomie piwnicy

- pomieszczenie kotłowni gazowej zasilanej gazem LNG wraz z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej zlokalizowane w części przyziemia w obecnym pomieszczeniu istniejącej hydroforni. System podgrzewania wody użytkowej poprzez wymiennik zasilany z kotłowni gazowej oraz system grzałek elektrycznych zasilanych z paneli fotowoltaicznych
- istniejąca hydrofornia ze stacją uzdatniania – zlokalizowana obok projektowanej kotłowni gazowej w części przyziemia, całkowicie zmodernizowana w zakresie dostosowania jej do zwiększonych potrzeb ośrodka jak również uzyskania właściwej jakości wody pobieranej z własnego ujęcia wody (z głębokości < 30,00 m)
Celem modernizacji jest uzyskanie pewności i niezawodności działania systemu zasilania w wodę.
- Istniejący warsztat podręczny z magazynkiem wymaga remontu oraz dostosowania jego funkcji i powierzchni do rzeczywistych potrzeb ośrodka – planuje się znaczne zmniejszenie jego powierzchni
- pomieszczenia odnowy tj. „sauna sucha i parowa” oprócz kabin sauny właściwej będą zapewniały pomieszczenie rekreacji, odpoczynku i ćwiczeń wyposażone w leżaki i przyrządy do ćwiczeń fizycznych oraz pomieszczenie natrysków i ubikacji z podziałem na część żeńską i męską. Należy również uwzględnić pomieszczenie przebieralni z wydzieleniem części żeńskiej i męskiej.
Pojemność sauny suchej i parowej – każda nie większa niż dla 4 osób
- pomieszczenie gier (bilard, tenis stołowy) – wielkość dostosowana do jednego stanowiska gry w bilard i jednego stanowiska do gry w tenisa stołowego
- sanitariaty + natryski ogólnodostępne – przewiduje się wydzielenie części żeńskiej i męskiej w każdej jedna ubikacja i kabina prysznicowa z przebieralnią
- hangar na sprzęt rekreacyjny – w tym rowery w ilości nie większej niż 20 szt.
- hangar na sprzęt wodny (kajaki) – wyposażony w wózki na kołach do przemieszczania sprzętu i stanowisko do magazynowania wiosł i suszenia kapoków
- hangar na sprzęt wodny jak rowery, łódzie małe jachty wyposażony w wózki do ich przemieszczania oraz stanowiska do magazynowania osprzętu – żagle, wiosła, kapoki

Parter

<p style="text-align: center;">Podjazd do budynku pawilonu</p>		<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój administratora</p>
<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>
<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>
<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>	<p>Pokój dla osoby niepełnosprawnej z opiekunem gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2- osobowy </p>	<p style="text-align: center;">Korytarz</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>
<p>Pokój dla osoby niepełnosprawnej z opiekunem gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy </p>	<p>Pokój dla osoby niepełnosprawnej gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 1- osobowy </p>	<p>Kuchnia zbiorcza wraz z częścią jadalną na 12 osób – na jedną zmianę</p>	<p>Pokój gościnny z łazienką i węzłem sanitarnym 2-osobowy</p>
<p>Pomieszczenie szybu windy - platformy dla osób niepełnosprawnych</p>	<p>Sala - powierzchnia dawnego tarasu, zadaszona osłonięta ścianami, z przeznaczeniem do wspólnych spotkań osób przebywających w ośrodku wczasowym, rekreacji w tym oglądania imprez sportowych</p>	<p>Węzeł sanitarny męski</p>	<p>Węzeł sanitarny damski</p>

V. Czynności jakie należy wykonać przed opracowanie dokumentacji projektowej:

1. wykonać ekspertyzę techniczną budowlano-konstrukcyjną w zakresie rzeczywistego stanu technicznego pawilonu, w tym w szczególności:

- badań podłoża gruntowego
- fundamentowania obiektu pawilonu wczasowego
- ścian konstrukcyjnych obiektu i ich nośności
- stropu nad piwnicą i jego nośności
- oceny bezpieczeństwa pożarowego obiektu z uwzględnieniem przyszłej przebudowy
- możliwości zlokalizowania kotłowni gazowej zasilanej gazem LNG w tym zbiornika na gaz LNG na terenie ośrodka

2. dokonać analizy i wstępnych uzgodnień (w kontekście planowane przebudowy i modernizacji pawilonu) w zakresie zapisów planu zagospodarowania miejscowego, rozporządzenia Wojewody o ograniczeniach zlokalizowania obiektu na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisów prawa budowlanego w odniesieniu do definicji zawartej w prawie budowlanym:

przebudowy – którą należy rozumieć jako wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;

modernizacji – remontu - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

3. na bazie dotychczasowych materiałów tj. wstępnego programu funkcjonalno-użytkowego oraz założeń dla inwestycji należy uzyskać ekspertyzę techniczną budynku pawilonu w zakresie jak pkt 1, a następnie wykonanie pełnej dokumentacji wielobranżowej budowlanej i kosztorysowo-wykonawczej. Na jej podstawie uzyskać decyzję pozwolenia na budowę przebudowy (modernizacji) pawilonu wczasowego „Łączyno”.