

**Opracowanie oceny efektywności przedsięwzięcia pn.**

***„Budowa domów pomocy społecznej wraz z systemem usprawniającym ich zarządzanie w powiecie koszalińskim”***

**ETAP 1 - wstępne analizy i rekomendacje przedsięwzięcia**

Zamawiający:

**Powiat Koszaliński  
ul. Raławicka 13  
75 – 620 Koszalin**

Warszawa, maj 2021

### **Zespół projektowy**

dr radca prawny Rafał Cieślak  
radca prawny Przemysław Kocielski  
mgr Marcin Domanowski  
mgr inż. Mirosława Rybczyńska-Szewczyk  
mgr arch. Szymon Ciszkowski  
mgr arch. Dominik Górecki  
mgr inż. Jarosław Szewczyk

1. Wstęp.....	13
2. Synteza prac - podsumowanie zarządcze .....	13
3. Zestawienie materiałów będących podstawą opracowania Raportu .....	17
3.1. Przekazane przez Zamawiającego .....	17
3.2. Materiały ogólnodostępne .....	18
4. Definicje i skróty .....	18
5. Analiza instytucjonalna i organizacyjna DPS.....	20
5.1. Opis stanu obecnego .....	20
5.2. Opis stanu docelowego w modelu opieki w systemie „rodzinnym”; .....	25
5.3. Analiza interesariuszy .....	27
5.4. Analiza popytu określająca ilość miejsc dla mieszkańców w nowo budowanych i remontowanych DPS.....	30
6. Analiza formalno-prawna działek niezabudowanych wraz z rekomendacją.....	36
6.1. Działki o nr ewid. 17, 16/2, 19/5 i 19/6 - Polanów .....	36
6.1.1. Lokalizacja i prawo do terenu.....	37
6.1.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	39
6.1.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	39
6.1.4. Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	39
6.1.5. Obszary chronione.....	39
6.1.6. Tereny zalewowe.....	40
6.1.7. Obszar rewitalizacji.....	40
6.1.8. Dostęp do dróg publicznych .....	40
6.1.9. Uzbrojenie .....	40
6.2. Działka o nr ewid. 100/2 – Nowe Bielice .....	40
6.2.1. Lokalizacja i prawo do terenu.....	42
6.2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	42
6.2.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	42
6.2.4. Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	43

6.2.5.	Obszary chronione.....	43
6.2.6.	Tereny zalewowe.....	43
6.2.7.	Obszar rewitalizacji.....	43
6.2.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	43
6.2.9.	Uzbrojenie .....	43
6.2.10.	Inne ograniczenia .....	44
6.3.	Działka o nr ewid. 47/8 – Nowe Bielice .....	45
6.3.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	46
6.3.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	47
6.3.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	47
6.3.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	47
6.3.5.	Obszary chronione.....	47
6.3.6.	Tereny zalewowe.....	47
6.3.7.	Obszar rewitalizacji.....	47
6.3.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	47
6.3.9.	Uzbrojenie .....	47
6.3.10.	Inne ograniczenia .....	48
6.4.	Działka o nr ewid. 47/9 – Nowe Bielice .....	48
6.4.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	50
6.4.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	50
6.4.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	50
6.4.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	50
6.4.5.	Obszary chronione.....	50
6.4.6.	Tereny zalewowe.....	50
6.4.7.	Obszar rewitalizacji.....	51
6.4.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	51
6.4.9.	Uzbrojenie .....	51
6.4.10.	Inne ograniczenia .....	51
6.5.	Działka o nr ewid. 90– Nowe Bielice.....	52
6.5.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	53
6.5.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	53
6.5.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	53

6.5.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	53
6.5.5.	Obszary chronione.....	53
6.5.6.	Tereny zalewowe.....	53
6.5.7.	Obszar rewitalizacji.....	54
6.5.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	54
6.5.9.	Uzbrojenie .....	54
6.5.10.	Inne ograniczenia .....	54
6.6.	Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice.....	55
6.6.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	56
6.6.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	56
6.6.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	56
6.6.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	57
6.6.5.	Obszary chronione.....	57
6.6.6.	Tereny zalewowe.....	57
6.6.7.	Obszar rewitalizacji.....	57
6.6.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	57
6.6.9.	Uzbrojenie .....	58
6.6.10.	Inne ograniczenia .....	58
6.7.	Działka o nr ewid. 9/6 – Parsowo .....	58
6.7.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	61
6.7.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	61
6.7.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	61
6.7.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	62
6.7.5.	Obszary chronione.....	62
6.7.6.	Tereny zalewowe.....	62
6.7.7.	Obszar rewitalizacji.....	62
6.7.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	62
6.7.9.	Uzbrojenie .....	62
6.7.10.	Inne ograniczenia .....	62
6.8.	Działka o nr ewid. 9/7 – Parsowo .....	63
6.8.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	64
6.8.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	65

6.8.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	65
6.8.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	65
6.8.5.	Obszary chronione.....	65
6.8.6.	Tereny zalewowe.....	66
6.8.7.	Obszar rewitalizacji.....	66
6.8.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	66
6.8.9.	Uzbrojenie .....	66
6.8.10.	Inne ograniczenia .....	66
6.9.	Analiza ograniczeń wynikających z lokalizacji działek w strefie elektrowni wiatrowej – możliwości zabudowy nieruchomości.....	67
6.10.	Rekomendacje w zakresie wyboru nieruchomości pod budowę DPS w nowej lokalizacji .....	68
7.	Analiza istniejących DPS wraz z rekomendacją .....	73
7.1.	Wizja lokalna.....	73
7.2.	Określenie stanu technicznego.....	73
7.3.	Istniejące DPS poddane analizie .....	74
7.3.1.	Dom Pomocy Społecznej w Cetuniu.....	74
7.3.1.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	75
7.3.1.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	76
7.3.1.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	76
7.3.1.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	76
7.3.1.5.	Obszary chronione.....	77
7.3.1.6.	Tereny zalewowe.....	77
7.3.1.7.	Obszar rewitalizacji.....	77
7.3.1.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	77
7.3.1.9.	Uzbrojenie .....	77
7.3.1.10.	Inne ograniczenia .....	78
7.3.1.11.	Opis techniczny istniejących budynków .....	78
7.3.1.12.	Opis stanu technicznego istniejących budynków .....	79
7.3.1.13.	Wywiad telefoniczny .....	79
7.3.1.14.	Planowane prace i szacunkowe koszty inwestycyjne.....	79

7.3.1.15.	Zdjęcia DPS w Cetuniu (stan na 13.07.2020 r.).....	81
7.3.2.	Dom Pomocy Społecznej w Mielnie .....	86
7.3.2.1.	Lokalizacja i prawo do terenu.....	87
7.3.2.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	88
7.3.2.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	88
7.3.2.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	89
7.3.2.5.	Obszary chronione.....	89
7.3.2.6.	Tereny zalewowe.....	90
7.3.2.7.	Obszar rewitalizacji.....	90
7.3.2.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	90
7.3.2.9.	Uzbrojenie .....	90
7.3.2.10.	Inne ograniczenia .....	90
7.3.2.11.	Opis techniczny istniejących budynków .....	90
7.3.3.	Opis stanu technicznego istniejących budynków .....	92
7.3.3.1.	Wywiad telefoniczny .....	93
7.3.3.2.	Planowane prace i szacunkowe koszty inwestycyjne.....	93
7.3.3.3.	Zdjęcia DPS w Mielnie (stan na dzień 02.06.2020 r.) .....	94
7.3.4.	Dom Pomocy Społecznej w Parsowie .....	97
7.3.4.1.	Lokalizacja i stan prawny .....	98
7.3.4.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	99
7.3.4.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	99
7.3.4.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	100
7.3.4.5.	Obszary chronione.....	100
7.3.4.6.	Tereny zalewowe.....	100
7.3.4.7.	Obszar rewitalizacji.....	100
7.3.4.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	100
7.3.4.9.	Uzbrojenie .....	100
7.3.4.10.	Inne ograniczenia .....	101
7.3.4.11.	Opis techniczny istniejących budynków .....	102
7.3.4.12.	Opis stanu technicznego istniejących budynków .....	102
7.3.4.13.	Wywiad telefoniczny .....	103
7.3.4.14.	Planowane prace i szacunkowe koszty inwestycyjne.....	103

7.3.4.15.	Zdjęcia DPS w Parsowie (stan na dzień 14.05.2020 r.) .....	105
7.3.5.	Dom Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach .....	111
7.3.5.1.	Lokalizacja i stan prawny .....	112
7.3.5.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	114
7.3.5.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	114
7.3.5.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	115
7.3.5.5.	Obszary chronione.....	115
7.3.5.6.	Tereny zalewowe.....	115
7.3.5.7.	Obszar rewitalizacji.....	115
7.3.5.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	115
7.3.5.9.	Uzbrojenie .....	115
7.3.5.10.	Inne ograniczenia .....	116
7.3.5.11.	Opis techniczny istniejących budynków .....	117
7.3.5.12.	Opis stanu technicznego istniejących budynków .....	119
7.3.5.13.	Wywiad telefoniczny .....	121
7.3.5.14.	Planowane prace i szacunkowe koszty inwestycyjne.....	121
7.3.5.15.	Zdjęcia DPS w Nowych Bielicach (stan na dzień 17.06.2020 r.) .....	122
7.3.6.	Dom Pomocy Społecznej w Żydowie.....	135
7.3.6.1.	Lokalizacja i stan prawny .....	136
7.3.6.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	138
7.3.6.3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	138
7.3.6.4.	Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej.....	139
7.3.6.5.	Obszary chronione.....	139
7.3.6.6.	Tereny zalewowe.....	139
7.3.6.7.	Obszar rewitalizacji.....	140
7.3.6.8.	Dostęp do dróg publicznych .....	140
7.3.6.9.	Uzbrojenie .....	140
7.3.6.10.	Inne ograniczenia .....	140
7.3.6.11.	Opis techniczny istniejących budynków .....	140
7.3.6.12.	Opis stanu technicznego istniejących budynków .....	142
7.3.6.13.	Wizja lokalna.....	144
7.3.6.14.	Planowane prace i szacunkowe koszty inwestycyjne w oparciu o ocenę stanu technicznego	144



7.3.6.15.	Zdjęcia DPS w Żydowie (stan na dzień 01.07.2020 r.) .....	145
7.4.	Rekomendacje .....	151
8.	Koncepcja zagospodarowania terenu i budowy lub remontu poszczególnych DPS .....	159
8.1.	Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice.....	159
8.1.1.	Przedmiot i zakres opracowania .....	159
8.1.2.	Założenia do wykonania prac przed ogłoszeniem dialogu konkurencyjnego .....	159
8.1.3.	Opis dotyczący potrzeby wykonania badania zanieczyszczenia gruntu .....	159
8.1.4.	Opis dotyczący potrzeby wykonania badania akustycznego (hałasu) .....	160
8.1.5.	Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze .....	160
8.1.6.	Sposób objęcia terenu pozwoleniem na budowę .....	161
8.1.7.	Sposób realizacji uzbrojenia technicznego .....	161
8.1.8.	Opis stanu istniejącego .....	161
8.1.9.	Przygotowanie terenu inwestycji .....	162
8.1.10.	Rodzaj i przeznaczenie projektowanych budynków.....	162
8.1.11.	Opis dostępu do dróg publicznych .....	162
8.1.12.	Opis sposobu zagospodarowania terenu projektowanej nieruchomości i rozwiązań architektonicznych.....	162
8.1.13.	Opis przyjętych rozwiązań technicznych.....	163
8.1.14.	Zestawienie danych charakterystycznych zagospodarowania terenu .....	164
8.1.15.	Zestawienie powierzchni budynków .....	165
8.1.16.	Założenia do technologii kuchni .....	169
8.1.17.	Założenia do technologii pralni .....	169
8.1.18.	Założenia do technologii rehabilitacji.....	170
8.2.	Dom Pomocy Społecznej w Żydowie .....	170
8.2.1.	Założenia do wykonania prac przed ogłoszeniem dialogu konkurencyjnego .....	170

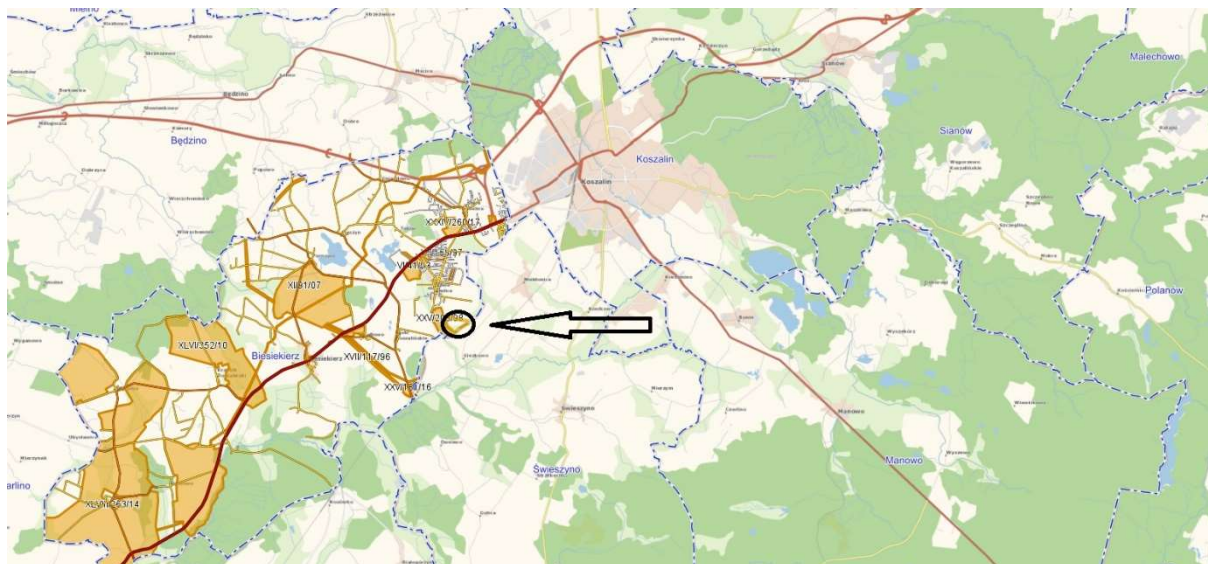
8.2.2. Opis dotyczący potrzeby wykonania badania zanieczyszczenia gruntu .....	171
8.2.3. Opis dotyczący potrzeby wykonania badania akustycznego (hałasu) .....	171
8.2.4. Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze .....	171
8.2.5. Sposób objęcia terenu pozwoleniem na budowę .....	171
8.2.6. Sposób realizacji uzbrojenia technicznego .....	171
8.2.7. Opis stanu istniejącego .....	171
8.2.8. Przygotowanie terenu inwestycji .....	172
8.2.9. Rodzaj i przeznaczenie projektowanych budynków .....	172
8.2.10. Opis dostępu do dróg publicznych .....	172
8.2.11. Opis sposobu zagospodarowania terenu projektowanej nieruchomości i rozwiązań architektonicznych .....	172
8.2.12. Opis przyjętych rozwiązań technicznych .....	173
8.2.13. Zestawienie danych charakterystycznych zagospodarowania terenu .....	175
8.2.14. Zestawienie powierzchni budynków .....	175
8.2.15. Zapatrzenie w ciepło oraz wykorzystanie istniejącej instalacji OZE .....	179
8.2.16. Założenia do technologii pralni .....	179
8.3. Założenia dla budynków energooszczędnych .....	180
8.4. Szacunkowe zapotrzebowanie w moc cieplną i elektryczną .....	180
9. Założenia dotyczące zakresu budowy/remontu infrastruktury towarzyszącej do funkcjonowania obiektów .....	181
9.1. Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice .....	181
9.1.1. Stan istniejący sieci i uzbrojenie terenu .....	181
9.1.2. Istniejąca infrastruktura drogowa .....	181
9.1.3. Założenia dotyczące infrastruktury .....	181
9.1.4. Zewnętrzna droga dojazdowa .....	183

9.1.5. Projektowana infrastruktura drogowa, parkingi i ciągi komunikacyjne na terenie inwestycji.....	184
9.2. Dom Pomocy Społecznej w Żydowie .....	184
10. Wykaz przewidywanych opracowań, ekspertyz i dokumentacji oraz zgód i pozwoleń niezbędnych do uzyskania pozwoleń na budowę lub remont.....	184
10.1. Budowa nowych domów pomocy społecznej na działce o nr ewid. 94 w Nowych Bielicach .....	184
10.1.1. Uchwalenie mpzp (opcja) .....	184
10.1.2. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.....	185
10.1.3. Uzyskanie opinii o możliwości przyłączenia do sieci .....	186
10.1.4. Uzyskanie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej .....	186
10.1.5. Uzyskanie decyzji inwestycji celu publicznego (opcja).....	186
10.1.6. Dokumentacja geotechniczna .....	186
10.1.7. Opracowanie PFU i standardów eksploatacji.....	187
10.1.8. Pozwolenia wodnoprawne na odprowadzenie wód opadowych .....	187
10.1.9. Opracowanie projektu budowlanego.....	187
10.1.10. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę .....	188
10.1.11. Dokumentacja projektowa przygotowana przez Partnera Prywatnego .....	188
10.1.12. W zakresie domów pomocy społecznej .....	189
10.2. Remont, modernizacja i przebudowa DPS w Żydowie.....	189
10.2.1. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków.....	189
10.2.2. Inwentaryzacja istniejących budynków DPS.....	189
10.2.3. Uzyskanie decyzji inwestycji celu publicznego (opcja).....	189
10.2.4. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (opcja).....	190
10.2.5. Dokumentacja geotechniczna .....	190
10.2.6. Opracowanie PFU i standardów eksploatacji.....	190
10.2.7. Pozwolenia wodnoprawne na odprowadzenie wód opadowych .....	190
10.2.8. Opracowanie projektu budowlanego.....	190
10.2.9. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę .....	191
10.2.10. Dokumentacja projektowa przygotowana przez Partnera Prywatnego .....	192
10.2.11. W zakresie domów pomocy społecznej .....	192
10.3. Przewidywane usprawnienia w funkcjonowaniu DPS dla osób z niepełnosprawnościami	192

11. Wykaz opracowań niezbędnych do wykonania przez Powiat Koszaliński przed rozpoczęciem dialogu konkurencyjnego.....	193
12. Szacunkowe koszty inwestycyjne .....	193
13. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego .....	195
14. Wstępny podział ryzyka pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.....	211
15. Podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym.....	213
16. Założenia wyjściowe do standardów utrzymania w okresie eksploatacji .....	216
17. Załączniki .....	218

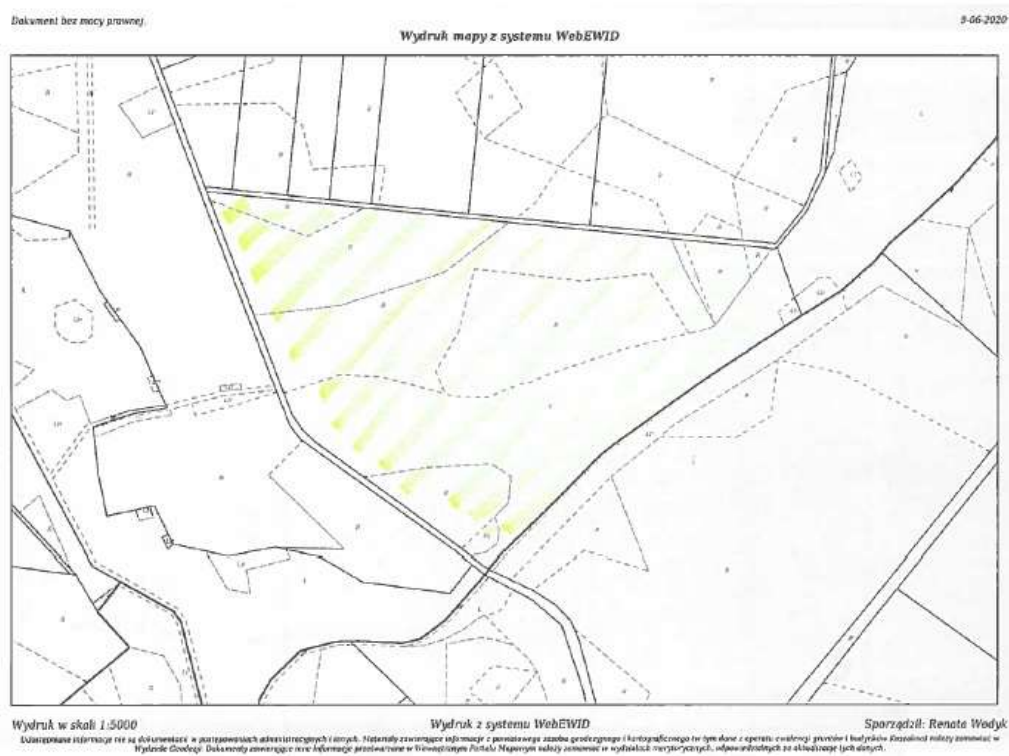
## 6.6. Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice

Działka zlokalizowana jest w miejscowości Nowe Bielice, w gminie Biesiekierz, na terenie Powiatu Koszalińskiego.



Źródło: Dane ogólnodostępne <http://biesiekierz.e-mapa.net/> dostęp na dzień 13.03.2021 r.

Powierzchnię działki możliwą do zagospodarowania zaznaczono kolorem żółtym.



Źródło: Załącznik nr 4 SOPZ

### 6.6.1. Lokalizacja i prawo do terenu

Nieruchomości znajduje się w trwałym zarządzie Domu Pomocy Społecznej przy ul. Parkowej 22 w Nowych Bielicach.

Na podstawie Decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego K-GKN.3.KG – 7224-2/85/99 z 25.02.2000 r. – własność Powiatu Koszalińskiego.

Do analizy przedłożony został uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki o nr ewid. 94 z dnia 11.03.2021 r. jednostka ewidencyjna **320902\_2, Biesiekierz**, obręb ewidencyjny nr **320902\_2.0044, Nowe Bielice** jednostka rejestrowa **G143**. Własność: Powiat Koszaliński. Trwały zarząd: Dom Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach. Łączna powierzchnia 22,00 ha. W poniższej tabeli przedstawiono wyciąg i podstawowe informacje dla działki.

Nr ewid.	Opis użytku	Określenie użytków i klas	Powierzchnia Użytków i klas (ha)	Powierzchnia działki (ha)	Księga wieczysta
94	Grunty orne	RIIIb	1,08	1,08	KO1K/00053892/9 (SR w Koszalinie)
	Grunty orne	RIVa	6,95	6,95	
	Grunty orne	RIVb	4,81	4,81	
	Grunty orne	RVI	1,27	1,27	
	Łąki trwałe	ŁVI	7,74	7,74	
	Pastwiska trwałe	PsVI	0,09	0,09	
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-ŁIV	0,06	0,06	

Źródło: wypis z ewidencji gruntów

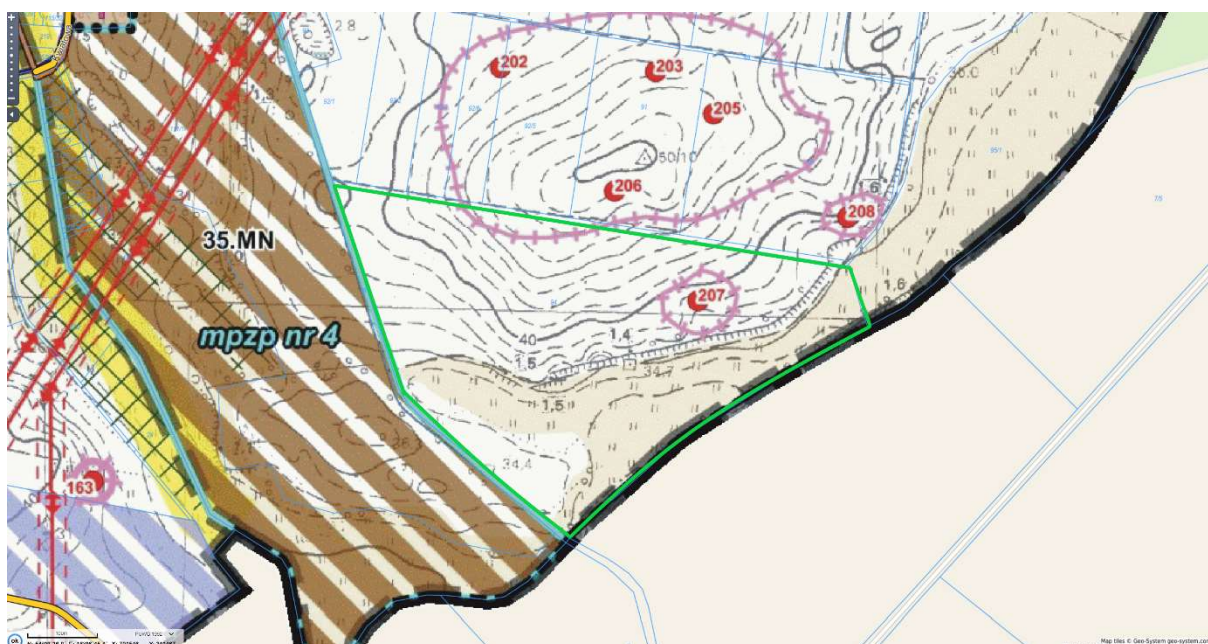
### 6.6.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Brak mpzp

### 6.6.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy w Biesiekierzu nr XI/80/19 z dnia 24.10.2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz.

Dla analizowanej działki w Studium to tereny rolnicze – łąki, pola uprawne i nieużytki. Poniżej przedstawiono fragment rysunku Studium. Granice działki zaznaczono kolorem zielonym.



Źródło: <https://biesiekierz.e-mapa.net/>

#### 6.6.4. Rejestr zabytków i ochrony konserwatorskiej

Teren nieruchomości nie jest wpisany do rejestru zabytków. Teren jest objęty ochroną konserwatorską – stanowiska archeologiczne – 207 strefa VIII – ograniczona strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Uchwała Rady Gminy w Biesiekierzu nr XI/80/19 z dnia 24.10.2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz.

#### 6.6.5. Obszary chronione

Planowana działka zlokalizowana jest w granicach obszarów chronionych wymienionych w art. 6 u.o.o.p.

Teren nie jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasu i nie jest przeznaczony do zadrzewienia.

#### 6.6.6. Tereny zalewowe

Teren nieruchomości jest zlokalizowany poza terenami zalewowymi.

#### 6.6.7. Obszar rewitalizacji

Przedmiotowe działki nie leżą w obszarze rewitalizacji.

#### 6.6.8. Dostęp do dróg publicznych

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej od ul. Parkowej poprzez drogę nieutwardzoną – działka o nr ewid.96.

### 6.6.9. Uzbrojenie

W pobliżu działki znajduje się następujące uzbrojenie zlokalizowane w ul. Parkowej (ok. 1 km od granicy działki):

- kanalizacja deszczowa kd250;
- kanalizacja sanitarna ks200;
- sieć wodociągowa w 90;
- sieć gazowa g63;
- linia eNN.

### 6.6.10. Inne ograniczenia

Działka położona jest w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej 4R/EE – wysokość elektrowni wiatrowej – 200 m (odległość obszaru oddziaływania – 2000 m (Uchwała Rady Gminy Świeszyno nr XVIII/94/15 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie ewidencyjnym Giezkowo).



Źródło: Mapy ogólnodostępne <http://biesiekierz.e-mapa.net/> dostęp na dzień 13.03.2021

Zgodnie z u.o.i.e.w minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej (odległość dla Gminy Świeszyno wynosi około 1,7 – 2 km, w zależności od ustaleń planów miejscowych).

## 6.7. Działka o nr ewid. 9/6 – Parsowo

Działka zlokalizowana jest w miejscowości Prasowo, w gminie Biesiekierz na terenie Powiatu Koszalińskiego.



## **8. Koncepcja zagospodarowania terenu i budowy lub remontu poszczególnych DPS**

### **8.1. Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice**

Zamawiający w celu określenia przedmiotu Zamówienia w załącznikach od 1 do 4 przedmiotu opisu zamówienia przedstawił założenia budowy nowych DPS max. 25 - osobowych domków. Założenia te były analizowane zarówno pod kątem koncepcji architektonicznej, jak również szacunkowych kosztów budowy. Po wykonanych analizach w dniu 19.04.2021 r. został podjęta decyzja przez Zamawiającego o zmianie założeń budowy nowych DPS w układzie jednego budynku dla 100 mieszkańców na działce o nr ewid. 94 w Nowych Bielicach. Założenia przyjęte w ramach Etapu I mają na celu uszczegółowienie i identyfikacji przedmiotu Zamawiania, który ma być przedmiotem oceny efektywności planowanej do wykonania w Etapie II realizowanej Umowy doradczej.

Poniżej przedstawiono główne założenia koncepcji zagospodarowania terenu i budowy nowych DPS w Nowych Bielicach na działce o nr ewid. 94.

#### **8.1.1. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwestycja obejmująca budynki użyteczności publicznej pełniące funkcję Domów Pomocy Społecznej i Centrum Usług Wspólnych wraz z zagospodarowaniem na działce o nr ew. 94 obręb 320902\_2.0044, Nowe Bielice w województwie zachodniopomorskim, w Powiecie Koszalińskim, w gminie Biesiekierz. Teren przekształcenia pod funkcję dwóch DPS i budynku obsługującego te budynki (Centrum Usług Wspólnych) obejmuje część działki. Z działki wydzielono obszar pod planowaną w przyszłości inwestycję kolejnego budynku DPS oraz teren, który może podlegać zagospodarowaniu zgodnie z uwarunkowaniami planistycznymi.

Teren inwestycji to wydzielona działka o powierzchni 89775,75 m<sup>2</sup>.

#### **8.1.2. Założenia do wykonania prac przed ogłoszeniem dialogu konkurencyjnego**

Przed przystąpieniem do kolejnego etapu prac projektowych, Powiat Koszaliński winien wykonać, m.in. następujący zakres prac:

- zlecić wykonanie badania geotechniczne,
- uzyskać Warunki techniczne od gestorów mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz),
- uzyskać decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- uzyskać decyzję lokalizacyjną przedsięwzięcia celu publicznego.

Szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 10 – wykaz przewidywanych opracowań, ekspertyz i dokumentacji oraz zgód i pozwoleń niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę lub remont oraz w punkcie 11 – wykaz opracowań niezbędnych do wykonania przed rozpoczęciem dialogu konkurencyjnego.

#### **8.1.3. Opis dotyczący potrzeby wykonania badania zanieczyszczenia gruntu**

Ze względu na wcześniejsze użytkowanie terenu jako teren rolniczy, występuje prawdopodobieństwo wystąpienia zanieczyszczeń gleby. Należy przeprowadzić badania gruntu lub wykonać analizę w celu jego

wykluczenia na podstawie informacji ogólnodostępnych oraz informacji uzyskanych od właściciela działki (oświadczenie o braku wystąpienia zanieczyszczeń historycznych).

#### **8.1.4. Opis dotyczący potrzeby wykonania badania akustycznego (hałasu)**

Zgodnie z wymaganiami §323 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065), budynki należy projektować i wykonać w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni mieszkańcy i użytkownicy, nie był zagrożeniem dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Dopuszczony poziom hałasu dziennego (L Aeq D) to 68 dB i nocnego (L Aeq N) 60 dB dla zabudowy mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej nie może przekraczać wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2012, poz. 1109).

#### **8.1.5. Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze**

Zgodnie z wynikami analizy pod kątem zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja realizacji zabudowy użyteczności publicznej kwalifikują się jako przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko, gdyż:

- odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b – nie została przekroczona projektowana powierzchnia parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni (mniejsza) niż 0,5 ha,
- odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b – realizację zabudowy usługowej innej niż wymieniona w pkt. 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą – z uwagi na przekroczenie powierzchni zabudowy.

Ponadto decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wymagać będzie budowa drogi dojazdowej wraz z uzbrojeniem terenu z uwagi, m.in. na:

- odpowiednio do wymagań § 3 ust. 62 - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32,
- długości odcinków drogowych o powierzchni twardej na podstawie §3 ust. 1 pkt 62,
- instalacji do oczyszczania ścieków sanitarnych na podstawie §3 ust. 1 pkt 79,
- rodzaju budowanych/przebudowanych sieci gazowych, o których mowa w 3 ust. 1 pkt 31,
- odpowiednio do wymagań § 3 ust. 81 - sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

Należy opracować oddzielnie dla dwóch przedsięwzięć - Kartę Informacji o Przedsięwzięciu i uzyskać Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

#### Uwaga

Ze względu na to, iż przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 74.1 ust. 2 załączana jest, m.in. Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (KIP). Zakres Karty jest określony w art. 62a ust. 1, niemniej jednak rekomendujemy przygotowanie szczegółowo opracowanej KIP z zakresem wychodzącym poza podstawowe wymagania ustawy, w którym zostanie uwzględnione modelowanie hałasu,

emisji zanieczyszczeń oraz wpływ na gospodarkę wodną. Z naszego doświadczenia wynika, że im więcej informacji zostanie przedstawionych w Karcie, tym większa jest szansa na zakończenie procedury prowadzonej na podstawie art. 63.1 zgodnie z art. 84, czyli wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach bez konieczności przeprowadzenia procedury ooś, a tym samym uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w znacznie krótszym czasie.

#### **8.1.6. Sposób objęcia terenu pozwoleniem na budowę**

Przewiduje się objęcie całego zamierzenia budowlanego jednym pozwoleniem na budowę. Zakres projektów budowlanych będzie odpowiedni do uzyskania przez nie właściwych im cech użytkowych. Równocześnie należy przeprojektować i wykonać zmianę zagospodarowania działki drogowej.

#### **8.1.7. Sposób realizacji uzbrojenia technicznego**

Obecnie teren nie posiada uzbrojenia w zakresie sieci wodnej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, gazowej, elektrycznej oraz sieci teletechnicznej. Realizacja zarówno budynków, jak i wszystkich elementów zagospodarowania terenu, wymaga realizacji nowego układu uzbrojenia terenu oraz doprowadzenia ich do projektowanych obiektów.

Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego budynku nastąpi w oparciu o projekty odrębne, stosownie do wydanych warunków i zawartych umów z dysponentami poszczególnych mediów będzie objęta osobnymi zgłoszeniami zamiaru wykonania robót budowlanych lub wnioskami o udzielenie pozwolenia na budowę.

Przyjęto, iż zaopatrzenie budynków w wodę do celów bytowych z własnego ujęcia, utylizację ścieków bytowych za pomocą własnej oczyszczalni ekologicznej oraz zagospodarowanie wód opadowych poprzez ich rozsączenie do gruntu wraz z zastosowaniem urządzeń instalacji pozwalających na częściowe retencjonowanie i wykorzystanie do celów bytowych (tzw. „woda szara”) - spłuczki w toaletach oraz podlewanie zieleni.

Założono wstępnie, iż nowoprojektowane budynki ogrzewane będą z wykorzystaniem dostępnych rozwiązań technicznych (gaz, olej napędowy) i odnawialnych źródeł ciepła (m.in. pompy ciepła, panele fotowoltaiczne). W tym celu, aby dokonać wyboru jak najlepszej opcji wykonana zostanie przeprowadzona analiza możliwości racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. Ponadto należy wykonać oraz uwzględnić wyniki analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.

Planuje się budowę przyłącza elektroenergetycznego, aby zasilić projektowane budynki w energię elektryczną. Zakres niezbędnych działań inwestycyjnych zostanie określony w warunkach technicznych przyłączenia wydanych przez gestora sieci.

#### **8.1.8. Opis stanu istniejącego**

Teren inwestycji znajduje się w oddaleniu od wszelkich zabudowań. Działka nie jest ogrodzona. Na działce nie znajdują się żadne zabudowania. Działka aktualnie stanowi użytek rolny. Infrastruktura znajduje się w tkance zurbanizowanej w Nowych Bielicach - około 1 km od przedmiotowej działki. Na działce znajduje się kilka drzew przy planowanej drodze. Znajdującą się na działce zieleń należy zinwentaryzować.

### **8.1.9. Przygotowanie terenu inwestycji**

Przygotowanie terenu pod zabudowę będzie polegało na zmianie ukształtowania terenu w celu uzyskania tarasowych obszarów pod zabudowę oraz skarp pomiędzy nimi.

### **8.1.10. Rodzaj i przeznaczenie projektowanych budynków**

Inwestycja obejmuje dwa budynki Domów Pomocy Społecznej, parterowe z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczone oraz budynek Centrum Usług Wspólnych, parterowy, niepodpiwniczony. Projektowane DPS-y są budynkami niskimi (N), parterowymi, zaprojektowanymi w formie czworoboków z wewnętrznym dziedzińcem. Wokół dziedzińca, poprowadzono korytarz komunikujący poszczególne zespoły funkcjonalne budynku, m.in.:

- zespół pomieszczeń administracyjno-gospodarczych,
- zespoły pomieszczeń mieszkalnych,
- zespoły pomieszczeń socjalnych personelu opiekuńczego,
- zespół pomieszczeń terapeutyczno-rehabilitacyjnych.

Projektowane Centrum Usług Wspólnych jest budynkiem niskim (N), parterowym z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonym, o rzucie ukształtowanym w formie dwóch czworoboków, połączonych węższym skrzydłem. Umieszczony na osi budynku korytarz umożliwia łatwą komunikację wewnętrzną oraz umożliwia wspólne wykorzystanie min. rehabilitacji, administracji, obsługi IT, w których świadczone są prace na rzecz obu DPS.

### **8.1.11. Opis dostępu do dróg publicznych**

Na etapie niniejszego opracowania, przyjęto, że skomunikowanie terenu inwestycji nastąpi, poprzez wybudowanie odcinka drogi gminnej, długość ok. 1,65 km od wsi Nowe Bielice, z kierunku północno-zachodniego, natomiast wjazd na teren będzie zrealizowany zjazdem z w/w drogi od południowej strony. Miejsca postojowe zaprojektowano na terenie inwestycji, wzdłuż wewnętrznych dróg dojazdowych. Ujęta w niniejszej koncepcji propozycja rozwiązania dróg i zagospodarowania w niej miejsc parkingowych nie stanowi projektu drogi, który mógłby posłużyć jej realizacji.

### **8.1.12. Opis sposobu zagospodarowania terenu projektowanej nieruchomości i rozwiązań architektonicznych**

Ze względu na znaczną różnicę wysokości terenu w obrębie inwestycji, założono przeprowadzenie szeregu prac ziemnych, mających na celu częściowe przekształcenie stoku wzgórza w tarasowo ukształtowane, wypłaszczone fragmenty terenu, umożliwiające realizację postulowanego programu funkcjonalnego. Przewiduje się realizację układu dróg wewnętrznych, częściowo na nasypach, w południowej części działki. Wzdłuż drogi, położonej najbliżej wjazdu na teren, zlokalizowana wymagana liczbą terenowych miejsc postojowych. Centralna część zagospodarowanego fragmentu działki, została podzielona układem dróg na 3 kwartały, mieszczące zabudowania DPS-ów i CUW. Obszar pomiędzy budynkami, został zaprojektowany jako tereny zieleni urządzonej oraz rekreacji, z przeznaczeniem na skwery, miejsca odpoczynku i relaksu oraz wariantowo na sady owocowe czy ogródki warzywne.

W północnej części terenu, przewidziano teren rekreacyjny wielofunkcyjny oraz amfiteatr, ukształtowanymi z wykorzystaniem naturalnego spadku terenu, które mogą być wykorzystywane jako miejsca organizacji przedstawień, koncertów, apeli itp.

### 8.1.13. Opis przyjętych rozwiązań technicznych

#### a. Niwelacja terenu

Ze względu na lokalizację inwestycji na terenie, odznaczającym się znaczną różnicą w wysokości terenu, przewidziano częściową jego niwelację, aby ukształtowanie terenu było przyjazne dla osób niepełnosprawnych. Założono, iż budynki będą parterowe, całkowicie dostępne dla osób poruszających się na wózkach, zaprojektowane bez barier architektonicznych.

#### b. Konstrukcja budynków

Zakłada się, iż budynki będą zaprojektowane w konstrukcji tradycyjnej jako murowane, ze stropami monolitycznymi, posadowione na płytach fundamentowych. Więźby dachowe przewidziano w konstrukcji drewnianej (drewno klejone). Dopuszcza się również możliwość wykonania konstrukcji budynków w innej formie np. modułowej, szkieletowej z uwzględnieniem niezbędnej nośności stropu związanej z koniecznością zamontowania podsufitowego systemu transportu szynowego dla osób niepełnosprawnych.

Ściany działowe i obudowy pionów instalacyjnych murowane z bloczków silikatowych lub gipsowych (w zależności od pomieszczeń i stopnia narażenia na wilgoć). Dopuszczone mogą być również obudowy z płyt gipsowo - kartonowych. Budynki zostaną wykonane w technologii budynku energooszczędnego.

#### c. Założone wykończenie wewnętrzne

- Pomieszczenia na pobyt ludzi: m.in. na podłogach panele winylowe lub wykładziny obiektowe, wykończenia ścian i sufitów tynkami gipsowymi, malowane farbami akrylowymi. W sanitariatach posadzki wykończone płytkami gresowymi, ściany wykończone glazurą do wysokości drzwi.
- Drzwi p. poż. stalowe o wymaganej odporności pożarowej, drzwi wewnętrzne płytowe gładkie (do sanitariatów z otworami wentylacyjnymi o sumarycznej pow. 0,022mk zgodnie z PN).
- Drzwi do pomieszczeń technicznych i korytarzy ewakuacyjnych (odporność ogniowa zgodna z przepisami p. poż).

Powyższe rozwiązania podano jako przykładowe. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań materiałowych posiadających stosowne dopuszczenia do stosowania w budownictwie z uwzględnieniem specyfiki obiektu.

#### d. Założone wykończenie zewnętrzne

- Elewacje budynków z wyprawy tynkarskiej oraz drewna elewacyjnego (malowane lub lakierowane).
- Posadzka z płyt gresowych mrozoodpornych lub betonowych.
- Drzwi zewnętrzne z systemowych profili aluminiowych lub stalowych.
- Okna z profili systemowych aluminiowych lub stalowych, szklonych zestawem trójszybowym o podwyższonej izolacyjności termicznej oraz o właściwej izolacyjności akustycznej wg wymagań.
- Fasada szklana z profili systemowych aluminiowych lub stalowych, szklonych zestawem dwuszybowym o podwyższonej izolacyjności termicznej oraz o właściwej izolacyjności akustycznej wg wymagań.
- Wykończenie dookoła budynków: chodniki z płyt betonowych.
- Dach z blachy tytan-cynk układanej na rąbek stojący. Rynny pogrążone, ukryte z rurami spustowymi w grubości ocieplenia, podgrzewane.

#### e. Założone zabezpieczenie p. poż budynku

- Zagospodarowanie terenu - drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku dla budynku zostały zaprojektowane, aby obsłużyć ponad 50 % obwodu zewnętrznego budynku. Między

budynkami a drogą pożarową nie należy lokalizować drzew i przeszkód w wysokości większej niż 3m. Ponadto najbliższa krawędź drogi pożarowej jest oddalona od budynku o 5-10 m. Drogi pożarowe zaprojektowano tak aby wóz strażacki nie potrzebował zawracać.

- Zaopatrzenie budynków w wodę do celów przeciwpożarowych zależne będzie od warunków gestorów sieci i możliwości zaopatrzenia w niezbędną ilość wody. W przypadku niespełnienia zapotrzebowania przez dostawcę na etapie wielobranżowej koncepcji zostanie przyjęte alternatywne rozwiązanie, np. zbiorniki pożarowe.
- Budynek projektowany jest jako N (niski), o kategorii zagrożenia ZLII i klasie odporności B. Ewakuacja odbywa się korytarzami na zewnątrz budynków, przejściami pożarowymi nie przekraczającymi 40 m i dojazdami ewakuacyjnymi nie przekraczającymi 10 m. Budynek zaprojektowano jako jedną strefę pożarową nie przekraczającą 5000 m<sup>2</sup> powierzchni. W budynku znajduje się jedno pomieszczenie, w którym będzie przebywało czasowo ponad 50 osób. Z tego pomieszczenia zapewniono dwa wyjścia ewakuacyjne z dojściem do poziomej drogi ewakuacyjnej w odległości nieprzekraczającej 10 m.
- Budynek zostanie wyposażony w hydranty wewnętrzne oraz podręczny sprzęt gaśniczy w ilościach niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu oraz stosownie do wymogów przepisów szczegółowych prawa.
- Instalacja wody hydrantowej powinna być zaprojektowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2019 poz. 67).
- Wszystkie przejścia instalacji przez przegrody budowlane rozdzielające strefy pożarowe należy zabezpieczyć poprzez szczelne przejścia przeciwpożarowe.

#### 8.1.14. Zestawienie danych charakterystycznych zagospodarowania terenu

Nowe Bielice - bilans terenu			
powierzchnia działki	218 833	100%	
powierzchnia działki przekształcona	89775,75	100%	41%
powierzchnia działki rezerwa pod DPS	35231,1	16%	
powierzchnia działki rezerwa pod inną zabudowę	93826,28	43%	
powierzchnia biologicznie czynna	62 294	69%	
powierzchnia zieleni	61 865	69%	
powierzchnia ekokraty	857,4	0,4%	
powierzchnia utwardzona	14319,53	16%	
powierzchnia dróg	6593,5	7%	
powierzchnia chodnika	5818,03	6%	
powierzchnia amfiteatru	338,6	0,4%	
powierzchnia małej architektury	66	0,1%	
parkingi	1503,4	2%	
powierzchnia zabudowy	12733,99	14%	
powierzchnia całkowita	11879,2		
powierzchnia użytkowa	10162,76		
ilość miejsc parkingowych	110		

### 8.1.15. Zestawienie powierzchni budynków

NOWE BIELICE DOM POMOCY SPOŁECZNEJ 100 osób			
Numer	Nazwa	Powierzchnia	Ilość mieszkańców
1	BUFOR	12,4	
2	HALL	24,9	
3	POM. SOCJALNE	23,3	
4	ARCHIWUM	18,4	
5	GAB. DYREKTORA	31,1	
6	SEKRETARIAT	18,4	
7	POM. BIUROWE	16,27	
8	POK. PRAC. SOCJALNYCH	16,2	
9	KIEROWNIK TO	16,2	
10	DEPOZYT	16,47	
11	TOALETA	12	
12	TOALETA	8,9	
13	SZATNIA MĘSKA	60	
14	POM. GOSPODARCZE	12	
15	SZATNIA DAMSKA	70	
16	WYDAWALNIA	24	
17	ZMYWALNIA	20	
18	JADALNIA	130	
19	BIBLIOTEKA	18	
20	PALARNIA	17	
21	KAPLICA	13,2	
22	POKÓJ DZIENNEGO POBYTU	65	
23	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
24	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
25	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
26	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
27	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
28	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
29	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
30	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
31	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
32	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
33	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
34	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
35	MAGAZYN PORDRĘCZNY	18,5	
36	POM. KĄPIELOWE	18,5	
37	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
38	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
39	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
40	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2

41	POKÓJ KĄPIELOWY	19,7	
42	GABINET PIELĘGNIARSKI	17	
43	GABINET POMOCY DORAŻNEJ	16,8	
44	SALA RELAKSU	39,5	
45	SALA TV	36	
46	ROZDZIELNIA POSIŁKÓW	13	
47	KUCHENKA POMOCNICZA	16,2	
48	POKÓJ SOCJALNY PAC.	49	
49	IZOLATORIUM	20,2	
50	POM. SUSZ. I PRANIA	18,2	
51	POM. GOSPODARCZE	10,7	
52	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
53	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
54	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
55	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
56	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
57	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
58	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
59	POKÓJ 3 OSOBOWY	33	3
60	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
61	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
62	POM. KĄPIELOWE	18,2	
63	MAGAZYN PORDRĘCZNY	18,2	
64	POM. KĄPIELOWE	18,2	
65	MAGAZYN ODZEŻY	17,1	
66	POM. OSÓB ZMARŁYCH	20,34	
67	TOALETA	7,3	
68	TOALETA	9,3	
69	MAGAZYN POŚCIELI	35	
70	SALA REHABILITACJI	48,9	
71	SALA REHABILITACJI	53	
72	SALA TERAPII	25	
73	SALA TERAPII	26,7	
74	SALA TERAPII	22	
75	SALA TERAPEUTY	16,6	
76	SZATNIA MĘSKĄ	26	
77	SZATNIA DAMSKA	26	
78	POKÓJ GOŚCINNY	70	
79	POMIESZCZENIA TECHNICZNE	130	
80	POKÓJ DZIENNEGO POBYTU	65	
81	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
82	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
83	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
84	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
85	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
86	POKÓJ 1-OSOBOWY	20,8	1
87	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
88	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2



89	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
90	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
91	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
92	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
93	MAGAZYN PORDRĘCZNY	18,5	
94	POM. KĄPIELOWE	18,5	
95	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
96	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
97	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
98	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
99	POKÓJ KĄPIELOWY	19,7	
100	GABINET PIELĘGNIARSKI	19,8	
101	GABINET POMOCY DORAŻNEJ	22,9	
102	SALA RELAKSU	39,5	
103	SALA TV	33,17	
104	ROZDZIELNIA POSIŁKÓW	17,7	
105	KUCHENKA POMOCNICZA	16,2	
106	POKÓJ SOCJALNY PAC.	49	
107	IZOLATORIUM	20,2	
108	POM. SUSZ. I PRANIA	18,2	
109	POM. GOSPODARCZE	10,7	
110	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
111	POKÓJ 2-OSOBOWY	25,2	2
112	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
113	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
114	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
115	POKÓJ 2-OSOBOWY	28	2
116	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
117	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
118	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
119	POKÓJ 3-OSOBOWY	33	3
120	POM. KĄPIELOWE	18,2	
121	MAGAZYN PORDRĘCZNY	18,2	
122	POM. KĄPIELOWE	18,2	
123	KOMUNIKACJA	232,3	
124	KOMUNIKACJA	107,2	
125	KOMUNIKACJA	227,8	
126	KOMUNIKACJA	141	

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	3999,25
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	4691,6
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	5032,8
ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW	100

CUW NOWE BIELICE		
Numer	Nazwa	Powierzchnia
1	BUFOR	13,13
2	BUFOR	11,2
3	HALL	135
4	POM.GOSPODARCZE	5,1
5	SZATNIA REHABILITANTÓW	11,7
6	SZATNIA PACJENTÓW	16
7	SZATNIA PACJENTÓW	17
8	POM. REHABILITACJI	16,2
9	POM. REHABILITACJI	20
10	POM. REHABILITACJI	46,6
11	POM. REHABILITACJI	33,8
12	POM. REHABILITACJI	14
13	POM. REHABILITACJI	10,8
14	POM.DANYCH PACJENTÓW	10,1
15	POMIESZCZENIE SOCJALNE	16,2
16	GABINET	16,9
17	GABINET	16,2
18	SEKRETARIAT	22
19	GABINET DYREKTORA	33
20	POM.BIUROWE	18,3
21	POM.BIUROWE	19,1
21	POM.BIUROWE	19,1
22	POM.BIUROWE	19,1
23	POM.BIUROWE	19,1
24	TOALETA	13,9
25	TOALETA	23,13
26	TOALETA	8,4
27	POMIESZCZENIE SOCJALNE	17,2
28	BIURO	19
29	BIURO	20
30	BIURO	20
31	BIURO	20
32	ARCHIWUM	18
33	POK.BHP	19
34	POM. INFORMATYKÓW	19
35	POM. INFORMATYKÓW	19
36	BUFOR	13,4
37	SZATNIA PRACOWNIKÓW MESKA	34
38	SZATNIA PRACOWNIKÓW DAMSKA	62
39	KUCHNIA	422,3
40	PRALNIA	301
41	KOMUNIKACJA	45
42	KOMUNIKACJA	38
43	KOMUNIKACJA	40

44	MAGAZYN	131,3
45	GARAŻ	74
46	WARSZTAT	53
47	POMIESZCZENIA TECHNICZNE	174

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2164,26
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	2496
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	2512

#### 8.1.16. Założenia do technologii kuchni

Kuchnia będzie obsługiwała mieszkańców dwóch nowoprojektowanych DPS istniejącego DPS w Nowych Bielicach. Kuchnia będzie zlokalizowana w budynku CUW. Założono, iż kuchnia będzie przygotowywać posiłki w ilości 400 dziennie. Posiłki będą przewożone do poszczególnych DPS w wózkach termicznych i termosach.

Kuchnia będzie przygotowywać posiłki, tj. śniadania, obiady i kolacje według zgłoszonych diet. Posiłki będą wydawane w ustalonych godzinach w każdy dzień tygodnia.

Przygotowywanie posiłków, ich wydawanie oraz przechowywanie produktów będzie zgodne z obowiązującymi zaleceniami sanitarno-epidemiologicznymi (Ustawa z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2021) oraz Rozporządzenie nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dn. 29 kwietnia 2004r. w sprawie higieny środków spożywczych).

Kuchnia będzie regularnie zaopatrywana w towar. W magazynach będą przechowywane artykuły spożywcze w ilościach zabezpieczających jej prawidłowe funkcjonowanie.

Przewidywane zatrudnienie łączne to ok. 20 osób. Przewidywana liczba osób do zatrudnienia będzie zweryfikowana w ramach II etapu opracowania.

#### 8.1.17. Założenia do technologii pralni

Pralnia będzie obsługiwała mieszkańców dwóch nowoprojektowanych DPS i istniejącego DPS w Nowych Bielicach. Pralnia będzie zlokalizowana w budynku CUW. Przewidziano pralnie barierową z wydzieloną częścią czystą i brudną.

Pralnia została przewidziana na następujące ilości prania:

- dla odzieży indywidualnej w ilości 940 kg/dzień,
- dla prania płaskiego 12,5 tony /miesiąc, średnio 100 kg/h dla jednej zmiany.

Założono wstępnie, iż pranie odzieży indywidualnej będzie odbywać się w połączeniu dwóch technologii – prania chemicznego (agregat chemiczny dla rozpuszczalnika nieszkodliwego Sensene) oraz prania wodnego Soft Wash. Natomiast dla prania asortymentu płaskiego przewidziano pralnię wodną przemysłową.

Ponadto przewidziano następujące wyposażenie technologiczne:

- magiel;
- pralnicowirówki o pojemności od 18- 65 kg;
- suszarki o pojemności od 35-54 kg;
- pakowarkę;
- stół detaszerski;
- stół do prasowania wraz ze stołem pomocniczym;
- manekin do prasowania.

W pralni przewidziano system do odzysku wody z prania redukujący zużycie wody z 16 l/ kg na 9 l/ kg oraz zbiornik buforowy wody zimnej, jak i zbiornik buforowy wody ciepłej (aby skrócić czasy podgrzewu co

wiąże się z zwiększoną wydajnością oraz obniżeniem kosztów energii). Analizując rozwiązania energooszczędne na etapie projektowania należy przewidzieć zastosowanie system odzysku ciepła z magła w celu wykorzystania ciepła do podgrzania zimnej wody do temperatury około 40 stopni. Przewidywane zatrudnienie łączne 8 osób. Przewidywana liczba osób do zatrudnienia będzie zweryfikowana w ramach II etapu opracowania

#### **8.1.18. Założenia do technologii rehabilitacji**

Na terenie budynku CUW przewidziano wydzielone pomieszczenia dla rehabilitacji. Układ funkcjonalny został przewidziany w sposób, który pozwoli na prowadzenie niezależnej działalności usługowej. Rehabilitacja będzie obsługiwać zarówno mieszkańców DPS, jak i osoby z zewnątrz. Przewidziane funkcje i wyposażenie mają uzupełniać zakres usług rehabilitacyjnych które są realizowane na miejscu w każdym z DPS.

Założono, iż w pomieszczeniach dla rehabilitacji w CUW wykonywane będą następujące rodzaje zabiegów:

- fizjoterapia i osteopatia,
- masaże
- krioterapia,
- laseroterapia,
- wodolecznictwo.

Ponadto przy wydzielonej części dla rehabilitacji znajdują się szatnie dla personelu, jak i osób korzystających z zabiegów, magazyny podręczne i pomieszczenie socjalne dla pracowników. Przewidywana łączna ilość osób zatrudnionych – 6 osób.

### **8.2. Dom Pomocy Społecznej w Żydowie**

Przedmiotem opracowania jest inwestycja obejmująca budynek użyteczności publicznej pełniący funkcję Domu Pomocy Społecznej wraz z zagospodarowaniem na działce o nr ewid. 544/21 oraz 656/4. Żydowo nr 107; 76-010 Polanów. Teren inwestycji obejmuje istniejący i funkcjonujący budynek DPS dla osób przewlekle psychicznie chorych. Opracowanie zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego budynku bez wpływu na jego dotychczasowe przeznaczenie i funkcję. Zakłada się utrzymanie 215 mieszkańców.

#### **8.2.1. Założenia do wykonania prac przed ogłoszeniem dialogu konkurencyjnego**

Przed przystąpieniem do kolejnego etapu prac projektowych, Powiat Koszaliński winien wykonać m.in. następujący zakres prac:

- badania geotechniczne,
- badania techniczne budynku wraz z dokładnym zbadaniem posadowienia,
- inwentaryzacja budowlana i techniczna budynku,
- badania stabilności skarpy.

Szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 10 – wykaz przewidywanych opracowań, ekspertyz i dokumentacji oraz zgód i pozwoleń niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę lub remont oraz w punkcie 11 – wykaz opracowań niezbędnych do wykonania przed rozpoczęciem dialogu konkurencyjnego.

- magiel;
- pralnicowirówki o pojemności od 18- 65 kg;
- suszarki o pojemności od 35-54 kg;
- pakowarkę;
- stół detaszerski;
- stół do prasowania wraz ze stołem pomocniczym;
- manekin do prasowania.

Przewidywane zatrudnienie łączne 4 osoby.

### 8.3. Założenia dla budynków energooszczędnych

Celem zapewnienia rozwiązań w zakresie energooszczędności w budynkach nowoprojektowanych oraz rozbudowywanych i modernizowanych zakłada się zastosowanie dodatkowych rozwiązań m.in.:

- docieplenie ścian min. 15 cm wełny mineralnej o współczynniku przenikania  $\Lambda=0,35$ , aby uzyskać wskaźnik co najwyżej  $U=0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- docieplenie stropów - 25 cm styropianu o współczynniku przenikania  $\Lambda=0,038$ , aby uzyskać wskaźnik co najwyżej  $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- zastosowania szklenia szybami trójszybowymi o współczynniku  $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- zastosowanie pomp ciepła jako układu wspomagającego,
- zastosowanie ogniw fotowoltaicznych,
- zastosowanie wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła,
- zastosowanie rozwiązań niskotemperaturowego ogrzewania podłogowego,
- zastosowania inteligentnego sterowania klimatem w budynku – systemy BMS,
- zastosowanie żaluzji sterowanych elektrycznie na przeszkleniach od strony południowej i zachodniej do minimalizacji przegrzania budynków,
- zastosowanie oświetlenia LED.

### 8.4. Szacunkowe zapotrzebowanie w moc ciepłą i elektryczną

Szacunkowe zapotrzebowanie w moc ciepłą i moc elektryczną przyjęto w oparciu o szacunkowe wskaźniki jak dla budynków energooszczędnych.

Zbiorcze zestawienie mocy przedstawiono w poniższej tabeli.

Budynek/ pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa	Szacunkowy wskaźnik zapotrzebowania w energię 50 kWh/m <sup>2</sup> /rok	Roczne zapotrzebowanie w energię kWh	Roczne zużycie energii na cele grzewcze kWh/rok	Roczne łączne zapotrzebowanie w energię kW	Szacunkowa moc przyłączenia kW	Szacunkowy wskaźnik zapotrzebowania w ciepło 30-70 W/m <sup>2</sup>	Roczne zapotrzebowanie w ciepło kW	Roczne zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową GJ/rok	Roczne zapotrzebowanie w ciepłą wodę użytkową kW/rok	Szacunkowy wskaźnik zapotrzebowania w ciepło - wentylacja	Roczne zapotrzebowanie w ciepło - wentylacja kW	Łączne szacunkowe zapotrzebowanie w ciepło
<b>działka o nr ewid. 94 w Nowych Bielicach</b>													
DPS 1	4003,84	50	200192	469651,00	669843,00	152,93	45	180,17	643,86	178850	15	60057,6	239087,77
DPS 2	4003,84	50	200192	469651,00	669843,00	152,93	45	180,17	643,86	178850	15	60057,6	239087,77
CUW	2512	50	125600	294658,00	420258,00	95,95	45	113,04	193,15	53655	15	37680,00	91448,04
Kuchnia w CUW			565546		565545,60	107,60							
Pralnia w CUW			2160		2160,00	0,49							
<b>łącznie</b>			<b>1093690</b>		<b>2327649,6</b>	<b>509,91</b>		<b>473,39</b>	<b>1480,87</b>	<b>411355,00</b>		<b>157795,20</b>	<b>569623,59</b>
<b>DPS w Żydowie</b>													

DPS	4656,2	50	232810	546172	778982	177,85	45	209,53	1384,30	384527,80	15	69843	454580,33
Pralnia			1728		1728,00	0,39							
łącznie			234538	546172	780710	178,24		209,53	1384,30	384527,80	15	69843	454580,33

## 9. Założenia dotyczące zakresu budowy/remontu infrastruktury towarzyszącej do funkcjonowania obiektów

### 9.1. Działka o nr ewid. 94 – Nowe Bielice

#### 9.1.1. Stan istniejący sieci i uzbrojenie terenu

Działka zlokalizowana jest w miejscowości Nowe Bielice, w gminie Biesiekierz, na terenie Powiatu Koszalińskiego. W pobliżu działki znajduje się następujące uzbrojenie zlokalizowane przy ul. Parkowej w odległości ok. 1 km od granicy działki znajdują się następujące media:

- kanalizacja deszczowa kd250;
- kanalizacja sanitarna ks200;
- sieć wodociągowa w 90;
- sieć gazowa g63;
- linia eNN.

Na dzień sporządzenia raportu Zamawiający nie wystąpił o uzyskanie zapewnienia możliwości dostarczenia mediów od poszczególnych gestorów sieci.

#### 9.1.2. Istniejąca infrastruktura drogowa

Działka posiada dostęp do drogi publicznej od ul. Parkowej poprzez drogę nieutwardzoną – działka o nr ewid. 96.

#### 9.1.3. Założenia dotyczące infrastruktury

W celu prawidłowego funkcjonowania obiektów nowo powstałych DPS oraz CUW należy przewidzieć uzbrojenie działki w następujące elementy infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu na długości ok. 1,65 km, m.in. takiej jak:

- sieć kanalizacyjną sanitarną,
- sieć wodociągową,
- sieć gazową,
- sieci telekomunikacyjne, w tym również światłowód,
- sieci energetyczne,
- sieć kanalizacji deszczowej.

Wszystkie budowane i przebudowywane instalacje i sieci należy zaprojektować i wykonać w sposób:

- umożliwiając łatwy dostęp w celu konserwacji, utrzymania lub naprawy przy jednoczesnym uniemożliwieniu dostępu osób niepowołanych;

- dostosowany do miejscowych warunków terenowych i atmosferycznych;
- zapewniający bezpieczne użytkowanie oraz minimalizujący akty wandalizmu i kradzieży.

#### **Sieć wodociągowa**

Należy zaprojektować sieć wodociągową oraz przyłącze do wszystkich projektowanych obiektów. Sieć należy włączyć do istniejącej sieci przy ul. Parkowej (ok. 1,65 km). Przed rozpoczęciem projektowania należy uzyskać warunki techniczne przyłączenia do sieci. Sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, natomiast na terenie inwestycji w sposób umożliwiający dojście bez potrzeby rozbierania nawierzchni dróg, ścieżek i chodników.

Do sieci wodociągowych, ze względu na użyte materiały stosuje się rury i kształtki:

- żeliwne wg PN EN 545, PN-H-74101, PN-H-74105, PN-H-74107,
- stalowe wg PN-H-74200, PN-H-74219,
- z tworzyw sztucznych wg PN-EN-1452-1+5:2000, ZAT/97-01-001,
- żelbetowe ciśnieniowe wg PN EN 640, PN EN 641,
- betonowe ciśnieniowe wg PN EN 639, PN EN 642,
- włókno cementowe wg PN EN 512, PN EN 639.

Rodzaj rury musi posiadać odpowiedni typ dostosowany do warunków gruntowo-wodnych. Konstrukcja posadowienia rur zostanie dobrana przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej.

W przypadku odmowy należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę ze studni zlokalizowanej na terenie inwestycyjnym. W tym przypadku w zależności od jakości wody należy przewidzieć instalacje do uzdatniania wody oraz hydrofornię.

#### **Instalacja hydrantowa**

Instalacją hydrantową należy zaprojektować z uwzględnieniem możliwości pobierania wody o odpowiedniej ilości i ciśnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami p. poz. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiednich parametrów z sieci miejskiej należy zaprojektować inne rozwiązania, np. zbiorniki p. poz.

#### **Kanalizacja sanitarna**

Należy zaprojektować system kanalizacji rozdzielczy. Kolektor główny należy włączyć do istniejącej sieci w ul. Parkowej (ok. 1,65 km). Sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi dojazdowe, natomiast na terenie inwestycji w sposób umożliwiający dojście bez potrzeby rozbierania nawierzchni dróg, ścieżek i chodników. Układ musi umożliwiać przyłączenie wszystkich projektowanych obiektów. Preferowany system stanowi system grawitacyjny. Niemniej jednak dopuszcza się wykonanie pompowni ścieków.

Przed rozpoczęciem projektowania należy uzyskać warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. W przypadku odmowy uzyskania warunków należy przewidzieć na terenie możliwość gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub budowę oczyszczalni ścieków.

Do sieci kanalizacji grawitacyjnej należy zastosować rury i kształtki od jednego producenta (np. PVC-U wg PN-EN 1401, kamionkowe wg. PN-EN 295, polipropylenu (PP) wg PN-EN 1852, polietylen (PE) zgodnie z aprobatą techniczną czy też z żywic poliestrowych zbrojonych włóknem szklanym zgodnie z posiadaną aprobatą techniczną). Do sieci ciśnieniowej, podciśnieniowej, tłocznej, np. z żeliwa sferoidalnego PN-EN 598. PVC-U wg PN-EN 1401, polipropylenu (PP) wg PN-EN 1852, polietylen (PE) zgodnie z aprobatą techniczną. Nominalne średnice przewodów kanalizacyjnych nie powinny być mniejsza niż DN 200.

Rodzaj rury musi posiadać odpowiedni typ dostosowany do warunków gruntowo-wodnych. Konstrukcja posadowienia rur zostanie dobrana przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej.

#### **Kanalizacja deszczowa**

Należy przewidzieć system kanalizacji deszczowej w podziale na wody deszczowe czyste (odprowadzane z dachów) oraz brudne z parkingów i dróg dojazdowych, które będą podczyszczane poprzez piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych. Nominalne średnice przewodów kanalizacyjnych nie powinny być mniejsze niż DN 300. Rodzaj rury musi posiadać odpowiedni typ dostosowany do warunków gruntowo-wodnych. Konstrukcja posadowienia rur powinna zostać dobrana przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej.

Wody opadowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie nieruchomości.

#### **Sieć gazowa**

Należy zaprojektować sieć gazową oraz przyłącza do wszystkich projektowanych obiektów (budynki DPS – kotłownia, budynek CUW – kuchnia i pralnia). Sieć należy włączyć do istniejącej sieci w ul. Parkowej (ok. 1,65 km). Przed rozpoczęciem projektowania należy uzyskać warunki techniczne przyłączenia do sieci.

Do nowo projektowanej sieci gazowej oraz przyłącza należy stosować rury polietylenowe klasy PE 100 i klasy PE 100 RC, również wzmocnione zewnętrzną dodatkową powłoką ochronną z materiału termoplastycznego. Rodzaj rury musi posiadać odpowiedni typ dostosowany do warunków gruntowo-wodnych. Konstrukcja posadowienia rur zostanie dobrana przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej. Rodzaj rury musi być zgodny z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci.

#### **Sieć telekomunikacyjna**

Należy zaprojektować sieć telekomunikacyjną oraz przyłącza do wszystkich projektowanych obiektów (budynki DPS-ów, budynek CUW). Preferowana sieć to światłowód. Sieć należy włączyć do istniejącej sieci zgodnie z dokumentacją udostępnioną przez Zamawiającego. Przed rozpoczęciem projektowania należy uzyskać warunki techniczne przyłączenia do sieci.

#### **Sieć elektroenergetyczna**

Należy wystąpić o warunki przyłączenia do sieci do operatora. Istniejąca sieć znajduje się przy ul. Parkowej. Należy zwrócić uwagę, iż warunki przyłączenia mogą wskazać inne miejsce przyłączenia oraz niezbędny zakres przebudowy istniejącej i nowej sieci w celu umożliwienia przyłączenia projektowanych obiektów.

#### **9.1.4. Zewnętrzna droga dojazdowa**

Zakłada się wybudowanie nowej dwujezdniowej drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą chodnikową i oświetleniem. Dla układu dróg i chodników przewidzieć należy nawierzchnię asfaltową. Powierzchnia utwardzona powinna posiadać odwodnienie drenażowe.

Dla ciągów pieszych przewiduje się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej betonowej. Nawierzchnia i podbudowa dróg i ciągów pieszych powinna zapewniać odpowiednie parametry, m.in. nośność. Przekrój konstrukcyjny projektowanej infrastruktury powinien zostać dobrany przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej. Droga będzie pełnić funkcję drogi dojazdowej lokalnej.



### **9.1.5. Projektowana infrastruktura drogowa, parkingi i ciągi komunikacyjne na terenie inwestycji**

Zakłada się budowę nowych nawierzchni dróg, parkingów i ciągów pieszych zgodnie z planem zagospodarowania terenu przedstawionym na etapie koncepcji. Układ dróg i chodników powinien zapewnić funkcjonalną i łatwą komunikację pomiędzy obiektami. Dla ruchu kołowego (jezdnie, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, parkingi) przewiduje się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej betonowej, lub nawierzchnię asfaltową. Powierzchnia utwardzona powinna posiadać odwodnienie drenażowe.

Dla ciągów pieszych przewiduje się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej betonowej. Nawierzchnia i podbudowa parkingów, dróg i ciągów pieszych powinna zapewniać odpowiednie parametry, m.in. nośność w zależności od funkcji i ciężaru pojazdów. Przekrój konstrukcyjny projektowanej infrastruktury powinien zostać dobrany przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej. Drogi pożarowe muszą być dostosowane do ciężaru wozów strażackich.

## **9.2. Dom Pomocy Społecznej w Żydowie**

Zakłada się budowę nowych nawierzchni dróg, parkingów i ciągów pieszych zgodnie z planem zagospodarowania terenu przedstawionym na etapie koncepcji. Układ dróg i chodników powinien zapewnić funkcjonalną i łatwą komunikację pomiędzy obiektami. Dla ruchu kołowego (jezdnie, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, parkingi) przewiduje się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej betonowej, lub nawierzchnię asfaltową. Powierzchnia utwardzona powinna posiadać odwodnienie drenażowe.

Dla ciągów pieszych przewiduje się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej betonowej. Nawierzchnia i podbudowa parkingów, dróg i ciągów pieszych powinna zapewniać odpowiednie parametry, m.in. nośność w zależności od funkcji i ciężaru pojazdów. Przekrój konstrukcyjny projektowanej infrastruktury powinien zostać dobrany przez projektanta na podstawie dokumentacji geotechnicznej. Drogi pożarowe muszą być dostosowane do ciężaru wozów strażackich.

## **10. Wykaz przewidywanych opracowań, ekspertyz i dokumentacji oraz zgód i pozwoleń niezbędnych do uzyskania pozwoleń na budowę lub remont**

### **10.1. Budowa nowych domów pomocy społecznej na działce o nr ewid. 94 w Nowych Bielicach**

#### **10.1.1. Uchwalenie mpzp (opcja)**

Procedura uchwalenia mpzp przebiega zgodnie Ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2020 poz. 293).

Procedura obejmuje m.in.:

- podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp (gmina),
- publiczne ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu (ogłoszenie publikuje wójt/burmistrz/prezydent miasta),
- sporządzenie projektu planu, rozpatrzenie wniosków (wójt/burmistrz/prezydent miasta),

- uzgodnienie projektu planu z organami wskazanymi w ustawie oraz wystąpienie o opinie do organów wskazanych w ustawie,
- opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie skutków finansowych realizacji planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie uwag do projektu planu,
- uchwalenie planu miejscowego,
- przedstawienie wojewodzie uchwały wraz z załącznikami i dokumentami planistycznymi.

#### 10.1.2. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia

Inwestycja **kwalifikuje** się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt przekroczył progi określone w Rozporządzeniu, tj. w §3 ust. 1 pkt 57 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U.2019 poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponadto w związku z brakiem na dzień sporządzenia raportu warunków technicznych przyłączenia do sieci oraz informacji odnośnie docelowej długości dróg, sieci kanalizacyjnych i gazowych na etapie koncepcji wielobranżowej lub projektu budowlanego należy zweryfikować kwalifikację przedsięwzięcia pod kątem, m.in.:

- długości odcinków drogowych o powierzchni twardej na podstawie §3 ust. 1 pkt 62;
- długości planowanych sieci kanalizacyjnych na podstawie §3 ust. 1 pkt 81;
- instalacji do oczyszczania ścieków sanitarnych na podstawie §3 ust. 1 pkt 79;
- rodzaju budowanych/przebudowanych sieci gazowych o których mowa w 3 ust. 1 pkt 31.

Ze względu na to, iż przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 74.1 ust. 2 załączana jest m.in. Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (KIP). Zakres Karty jest określony w art. 62a ust. 1, niemniej jednak rekomendujemy przygotowanie szczegółowo opracowanej KIP z zakresem wychodzącym poza podstawowe wymagania ustawy, w którym zostanie uwzględnione modelowanie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz wpływ na gospodarkę wodną. Z naszego doświadczenia wynika, że im więcej informacji zostanie przedstawionych w Karcie, tym większa jest szansa na zakończenie procedury prowadzonej na podstawie art. 63.1 zgodnie z art. 84, czyli wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach bez konieczności przeprowadzenia procedury ooś, a tym samym uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w znacznie krótszym czasie.

W trakcie przygotowanie KIP należy uwzględnić niezbędny czas oraz budżet na wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć m.in.:

- wniosek o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- artę informacyjną przedsięwzięcia;
- mapę ewidencyjną;
- mapę sytuacyjno-wysokościową;
- wypis i wyrys z mpzp (opcja – jeżeli jest uchwalony mpzp);
- wypis z rejestru gruntu;
- wykaz działek przewidzianych do prowadzenia prac przygotowawczych, np. wycinki drzew;
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej;
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

### 10.1.3. Uzyskanie opinii o możliwości przyłączenia do sieci

Przed wystąpieniem o decyzję inwestycji celu publicznego należy uzyskać informację o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej, energetycznej, sieci telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacji deszczowej.

### 10.1.4. Uzyskanie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej

Decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej wymagają:

- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego;
- inne grunty rolne wskazane przez ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Decyzję wydaje starostwo powiatowe, zgodnie z właściwością lokalizacji nieruchomości.

Do wniosku należy załączyć:

- wniosek o wyłączenie z produkcji rolniczej;
- wypis z rejestru gruntu;
- wypis i wyrys z mpzp (opcja);
- decyzja o warunkach zabudowy/ inwestycji celu publicznego (opcja);
- dokument potwierdzający tytuł prawny do nieruchomości;
- dokument określający wartość rynkową gruntu rolnego objętego inwestycją;
- projekt zagospodarowania działki;
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

### 10.1.5. Uzyskanie decyzji inwestycji celu publicznego (opcja)<sup>25</sup>

Decyzje inwestycji celu publicznego wydaje wójt/burmistrz/ prezydent/ wojewoda w zależności od lokalizacji inwestycji i przejścia przez tereny zamknięte.

Do wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego należy załączyć m.in.:

- wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- mapę zasadniczą;
- opisowe i graficzne określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu;
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej;
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

### 10.1.6. Dokumentacja geotechniczna

Wykonanie badań i opracowanie dokumentacji geologicznej (m.in. opinię geotechniczną, dokumentację badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny, projekt robót geologicznych, dokumentację hydrologiczną. W przypadku konieczności wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Dokumentacja powyższa musi być opracowana w zakresie niezbędnym w celu ustalenia geotechnicznych warunków

<sup>25</sup> Inwestycje dla których musi być uchwalony mpzp obejmują inwestycje na gruntach rolnych klasy I-III poza granicami miasta

posadowienia robót zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012 poz. 463).

#### 10.1.7. Opracowanie PFU i standardów eksploatacji

Program funkcjonalno - użytkowy oraz standardy eksploatacji zostaną opracowane w ramach prac doradczych na etapie dialogu konkurencyjnego. Ostatnia wersja dokumentów zostanie przekazana Partnerowi Prywatnemu wraz z zaproszeniem do składania ofert.

Program funkcjonalno - użytkowy zostanie opracowany na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Nr 202, poz. 2072.).

Standardy eksploatacji zostaną opracowane na podstawie wytycznych i uzgodnione podziału zadań pomiędzy Partnera Prywatnego i Podmiotem Publicznym.

#### 10.1.8. Pozwolenia wodnoprawne na odprowadzenie wód opadowych

Od 1 stycznia 2018 roku wody opadowe i roztopowe nie są kwalifikowane jako ścieki. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu stanowi według obowiązującej obecnie nomenklatury usługi wodne lub szczególne korzystanie z wód (m.in. ogólna definicja: art. 34 pkt. 13 ustawy Prawo Wodne). W związku z powyższym w przypadku wprowadzenia wód opadowych do gruntu (zagospodarowanie na własnym terenie) lub odprowadzenie do rowu melioracyjnego z uwagi na korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej (szeroka interpretacja słowa „wód”) wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.

#### 10.1.9. Opracowanie projektu budowlanego

Zakres projektu budowlanego zgodny z Prawem budowlanym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020. poz. 1609) zawierający m.in:

- Projekt zagospodarowania terenu inaczey PZT, które powinno prezentować usytuowanie projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń budowlanych, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny, a także zawierać informację o obszarze oddziaływania obiektu.
- Projekt architektoniczno-budowlany w skrócie PAB, który powinien zawierać układ przestrzenny oraz formę architektoniczną projektowanego obiektu, zamierzony sposób użytkowania, charakterystyczne parametry techniczne, opinię geotechniczną, projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko, informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, analizę techniczną, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, analizę technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608) oraz informacje dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

- Projekt techniczny (PT) – w nim powinny znaleźć się między innymi: projektowane rozwiązania konstrukcyjne wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, charakterystyka energetyczna, rozwiązania techniczne oraz materiałowe, inne opracowania branżowe – w tym instalacyjne (ogrzewcze, chłodnicze, klimatyzacyjne, wentylacji grawitacyjnej, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, piorunochronne oraz ochrony przeciwpożarowej).
- Wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie- - projekty odwodnienia na czas prowadzenia robót.
- Inne opracowania niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z uzgodnieniami.

Na etapie opracowania projektu budowlanego należy, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz.1609 z późniejszymi zmianami), przeprowadzić analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym, odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. Po przeprowadzonej analizie należy uwzględnić zastosowanie odnawialnych źródeł energii.

Ponadto należy wykonać oraz uwzględnić wyniki analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 z późn. zmianami).

#### 10.1.10. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę

Procedura uzyskania pozwolenia na budowę jest prowadzona na podstawie Prawa budowlanego.

Dokumenty niezbędne do złożenia wraz z wnioskiem:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- projekt budowlany;
- zaświadczenie z izby samorządu zawodowego o wpisaniu autora projektu na listę jej członków;
- decyzja o warunkach zabudowy/ decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach;
- informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci;
- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie organów na podstawie odrębnych przepisów;
- dowód opłacenia opłaty skarbowej;
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

#### 10.1.11. Dokumentacja projektowa przygotowana przez Partnera Prywatnego

Zakres dokumentacji projektowej opracowanej przez Partnera Prywatnego powinien być uzgodniony na etapie prowadzenia dialogu konkurencyjnego, w zależności od decyzji Podmiotu Publicznego obejmuje on m.in.:

- raport z wizji terenowej;
- harmonogram realizacji przedsięwzięcia;

- projekt budowlany wraz z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę;
- projekt wykończenia wnętrz;
- projekt wykonawczy;
- dokumentację powykonawczą;
- operat wodnoprawny;
- projekt organizacji ruchu;
- dokumentację geodezyjną powykonawczą;
- program robót;
- plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- dokumentację dot. obsługi i konserwacji.

Partner Prywatny uzyskuje również wszelkie zezwolenia, zatwierdzenia, decyzje administracyjne, uzgodnienia i inne dokumenty, wymagane dla zaprojektowania, wykonania, odbioru, dostarczenia albo usunięcia materiałów, dostaw i urządzeń, sprzętu Partnera Prywatnego, jak również przygotowuje kompletne wnioski w celu uzyskania przez Partnera Prywatnego wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

#### 10.1.12. W zakresie domów pomocy społecznej

Procedury określone w Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2018 poz. 734)

## 10.2. Remont, modernizacja i przebudowa DPS w Żydowie

### 10.2.1. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków

Należy wykonać odkrywki i ekspertyzę stanu technicznego fundamentów istniejącego budynku w miejscach pęknięć ścian budynków. Dodatkowo należy wykonać ekspertyzę i ocenę stateczności skarpy.

### 10.2.2. Inwentaryzacja istniejących budynków DPS

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy wykonać inwentaryzację stanu istniejącego budynku wraz ze wskazaniem przebiegu instalacji wewnętrznych (m.in. wod.-kan., gaz, c.o., elektrycznej, przyzywowej).

### 10.2.3. Uzyskanie decyzji inwestycji celu publicznego (opcja)<sup>26</sup>

Decyzje inwestycji celu publicznego wydaje wójt/burmistrz/ prezydent/ wojewoda w zależności od lokalizacji inwestycji i przejścia przez tereny zamknięte.

Do wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego należy załączyć m.in.:

- mapę zasadniczą,
- opisowe i graficzne określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu,
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej,
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

26 W przypadku rozbudowy budynku i/lub dobudowy dodatkowego budynku. Decyzja nie jest wymagana w przypadku, gdy roboty budowlane polegają na remoncie, montażu lub przebudowie i nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania

- pozwolenia, uzgodnienia lub opinie organów na podstawie odrębnych przepisów;
- dowód opłacenia opłaty skarbowej;
- pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłacenia opłaty skarbowej.

#### 10.2.10. Dokumentacja projektowa przygotowana przez Partnera Prywatnego

Zakres dokumentacji projektowej opracowanej przez Partnera Prywatnego powinien być uzgodniony na etapie prowadzenia dialogu konkurencyjnego, w zależności od decyzji Podmiotu Publicznego. Obejmuje on m.in.:

- raport z wizji terenowej;
- harmonogram realizacji przedsięwzięcia;
- projekt budowlany wraz z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę;
- projekt wykończenia wnętrza;
- projekt wykonawczy;
- dokumentację powykonawczą;
- operat wodnoprawny;
- projekt organizacji ruchu;
- dokumentację geodezyjną powykonawczą;
- program robót;
- plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- dokumentację dot. obsługi i konserwacji.

Partner Prywatny uzyskuje również wszelkie zezwolenia, zatwierdzenia, decyzje administracyjne, uzgodnienia i inne dokumenty, wymagane dla zaprojektowania, wykonania, odbioru, dostarczenia albo usunięcia materiałów, dostaw i urządzeń, sprzętu Partnera Prywatnego, jak również przygotowuje kompletne wnioski w celu uzyskania przez Partnera Prywatnego wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

#### 10.2.11. W zakresie domów pomocy społecznej

Procedury określone w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2018 poz. 734)

### 10.3. Przewidywane usprawnienia w funkcjonowaniu DPS dla osób z niepełnosprawnościami

W celu usprawnienia funkcjonowania nowobudowanych i modernizowanych DPS przewidziano szereg usprawnień, które ułatwią zarówno funkcjonowanie mieszkańcom, jak również zoptymalizują pracę personelu DPS. Budynek DPS zostaną zaprojektowane bez barier architektonicznych. W budynkach założono m.in. następujące usprawnienia techniczne:

- Łazienki i toalety dostosowane będą dla osób niepełnosprawnych – zastosowane zostaną rozwiązania bez barier architektonicznych. We wszystkich łazienkach zamontowane zostaną pochwyt i poręcz dla osób niepełnosprawnych.
- W całym budynku wprowadzony zostanie system instalacji przyzywowej, polegający na wywołaniu sygnału poprzez przyciśnięcie przycisku, np. przy łóżku mieszkańca, w łazience, czy na zewnątrz budynku.
- Na terenie całego kompleksu przewidziano udostępnienie bezprzewodowej wewnętrznej sieci wi-fi

oraz wykonane zostaną instalacje teletechniczne umożliwiające mieszkańcom i pracownikom wykorzystanie nowoczesnych technik komunikacyjnych.

- W części DPS przeznaczonej dla osób leżących przewidziano system podnośników sufitowych do transportu osób – pomiędzy pokojami, korytarzem i wspólną łazienką. Przewidziano wstępnie zastosowanie podnośnika szynowego wraz z przenośnikiem o udźwigu do 275 kg. System oszynowania przewidziano za pomocą szyn o niskim profilu łączonych na sprzęgłach. System będzie umożliwiał przewożenie chorych w pozycji leżącej.
- We wspólnych łazienkach przewidziano wanny unoszone z podnośnikiem dla osób niepełnosprawnych oraz wózki transportowo-kąpielowe, tzw. wózko-wanny z hydrauliczną regulacją podnoszenia.
- W pokojach mieszkańców przewidziano łóżka elektryczne szpitalno-rehabilitacyjne, którego regulacja następuje za pomocą pilota.
- W budynku DPS oraz CUW zamontowany zostanie system oznaczeń dla osób niedowidzących, np. poprzez wprowadzenie, m.in. odpowiedniej wielkości liter przy oznakowaniu pomieszczeń, kontrastowych oznaczeń, wprowadzenie oznaczeń dotykowych (np. napisy brajlowskie lub oznaczenia wypukłe), wprowadzenie dodatkowego systemu ewakuacyjnego w postaci sygnałów dźwiękowych DSE (skrót ang. Directional Sound Evacuation), wprowadzenie przystosowanych automatów do osób niewidomych i słabowidzących, tj. udźwiękowione w miejsce monitorów dotykowych, czy też uniknięcie stosowania jakichkolwiek elementów wystających ze ścian na wysokości od 1m do 2,40m na wszystkich szlakach komunikacyjnych.

## **11. Wykaz opracowań niezbędnych do wykonania przez Powiat Koszaliński przed rozpoczęciem dialogu konkurencyjnego**

Przed rozpoczęciem dialogu konkurencyjnego Powiat Koszaliński winien wykonać następujący zakres prac:

DPS Nowe Bielice

- wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (do wykonania m.in. KIP) – zakres opisany w punkcie 10.1.2,
- uzyskać warunki przyłączenia do sieci – zakres opisany w punkcie 10.1.3,
- wykonać dokumentację geotechniczną – zakres opisany w punkcie 10.1.6.
- wystąpić o wydanie decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego – zakres opisany w punkcie 10.1.5,

DPS Żydowo

- wykonać badania stateczności skarpy oraz badania stanu fundamentów - zakres opisany w punkcie 10.2.1,
- wykonać inwentaryzację istniejących budynków DPS w Żydowie – zakres opisany w punkcie 10.2.2,
- wykonać dokumentację geotechniczną – zakres opisany w punkcie 10.2.4,
- wystąpić o decyzje lokalizacji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy - zakres opisany w punkcie 10.2.3 i 10.2.4.

Ponadto Powiat Koszaliński powinien na podstawie wykonanych w ramach Etapu I i Etapu II analiz, rozpocząć prace związane z opracowaniem opis potrzeb i wymagań, który będą załączone do ogłoszenia o dialogu konkurencyjnym.

## **12. Szacunkowe koszty inwestycyjne**

Łączne nakłady inwestycyjne netto na projekt oszacowano na kwotę **103 986 574,72 zł** (w cenach nominalnych), z czego **78 263 317,20 zł** przewidziano na budowę nowych DPS i CUW w Nowych Bielicach,



A	Dostawa energii elektrycznej do infrastruktury technicznej	X	
4	<b>Nawierzchnia</b>		
A	Utrzymanie, remonty i modernizacje nawierzchni dróg dojazdowych, parkingów, chodników		x
5	<b>Czystość i zima</b>		
A	Odśnieżanie	X	
B	Usuwanie odpadów z koszy	X	
C	Utrzymanie, serwisowanie i konserwacja elementów małej infrastruktury	X	
D	Utrzymanie, pielęgnacja i podlewanie zieleni	X	

## 16. Założenia wyjściowe do standardów utrzymania w okresie eksploatacji

Na etapie opracowania standardów eksploatacji zostaną określone definicje, które będą elementem wyjściowym do określenia standardów utrzymania obiektów będących przedmiotem umowy PPP. Eksploatacja wybudowanej infrastruktury będzie odbywać się zgodnie z uzgodnionym i przyjętym podziałem zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym, a Partnerem Prywatnym.

W ramach standardu dostępności zostaną określone, m.in. definicja awarii, braku dostępności i/lub częściowej dostępności, wprowadzony zostanie czas na usunięcie (czas na usunięcie lub czas na reakcję zgodnie z Kluczowymi Wskaźnikami Efektywności). Ponadto określone zostaną dokumenty, które będą wymagane od Partnera Prywatnego na etapie okresu eksploatacji.

Zdefiniowane zostanie również pojęcie eksploatacji - czyli zakres oczekiwań Podmiotu Publicznego w zakresie wszelkich działań i czynności związanych z utrzymaniem infrastruktury technicznej i w celu zapewnienia dostępności w tym usuwania przypadków niedotrzymania KPI. Ponadto wskazane będą informacje co Partner Prywatny w ramach eksploatacji wykona np. remonty, niezbędne modernizacje oraz usuwanie awarii i stanów awaryjnych. Określone zostaną zasady na jakich Partner Prywatny będzie mógł wykonywać prace na infrastrukturze, np. czas w jakim może wykonywać prace, sposób wejścia do budynku, sposób powiadomienia itp.

Partner Prywatny będzie zobowiązany do ciągłego monitorowania stanu technicznego elementów infrastruktury i na ich podstawie wykonywania stosownych działań z zakresu eksploatacji, w tym działań konserwacyjnych, bieżącego utrzymania, naprawczych, czy też wpływających na estetykę.

Partner Prywatny będzie zobowiązany m.in. do:

- Prowadzenia książki obiektu budowlanego;
- Prowadzenia książki eksploatacji obiektu budowlanego;
- Utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości i budynku na nim usytuowanego oraz urządzeń komunalnych;
- Dostawy pierwszego wyposażenia ruchomego;
- Sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej;
- Kontroli obiektów zgodnie z Prawem Budowlanym;
- Zachowania minimalnych standardów jakości utrzymania obiektów;
- Sporządzania protokołów z przeglądów, szkód i napraw;
- Prowadzenia konserwacji i napraw;

- Przekazania obiektu po zakończeniu okresu eksploatacji według standardów określonych w umowie PPP.

Podmiot Publiczny będzie wymagał zachowania określonych parametrów technicznych, np. w zakresie zapotrzebowania w energię cieplną w okresie rocznym, jak i również innych parametrów określonych na etapie PFU, aby w sposób zgodny z przepisami prawa oraz dokumentacją projektową oraz instrukcją eksploatacji użytkować wybudowaną infrastrukturę techniczną. W standardach eksploatacji zostaną określone Kluczowe Wskaźniki Efektywności (KPI) poprzez wskazanie przypadków niedotrzymania KPI oraz czasu na usunięcie takie niedotrzymania.

W standardach określone zostaną minimalne wskaźniki jakościowe, m.in. dla następujących elementów infrastruktury:

- Elementy zagospodarowania terenu i urządzeń zewnętrznych np. twardość, odporność na warunki atmosferyczne, bezpieczeństwo użytkowania, warunki korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne, spękania, pęknięcia, sprawność urządzeń, hałas.
- Budynek i jego elementy, np. bezpieczeństwo konstrukcji, warunki higieniczno-sanitarne i zdrowotne, ochrona środowiska, ochrona przed hałasem i drganiami, bezpieczeństwo i higiena pracy, korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne, łatwość w utrzymaniu czystości, spełnienia obowiązujących przepisów prawa, stan powierzchni (ścian, sufitów, podłóg, elementów wyposażenia stałego, elementów dekoracyjnych), stan urządzeń i systemów, stan pokrycia dachowego, stan fundamentów, stan wyposażenia stałego (m.in. przybory sanitarne, lustra).
- Stolarka okienna i drzwiowa, parapety, np. wypaczenia, szpary nieuszczelnosci, uszkodzenia mechaniczne, sprawność zamknięć i okuć (zamki, zawiasy, samozamykacze, klamki, pochwyt), systemy otwarcia, uchylania.
- Wyposażenia ruchomego, np. działania zgodne ze specyfikacją, trwałość, estetyka, konieczność konserwacji, uszkodzenia mechaniczne, usterki, uszkodzenia konstrukcji i wykończenia;
- Infrastruktura (sieci i instalacje) – zgodna ze specyfikacjami, w tym dokumentacją projektową oraz normami, sprawna, kompletna, funkcjonująca całą dobę, zapewniająca bezpieczeństwo użytkowania, zabezpieczona przed dostępem osób nieautoryzowanych, odpowiednio serwisowana, z dokonywanymi przeglądami gwarancyjnymi i okresowymi; funkcjonująca zgodnie z przeznaczeniem, bez ponadnormatywnych hałasów, drgań czy wibracji, poprawnie oznakowana,
- Zieleni,
- Małej architektury,
- Nawierzchni.

W ramach standardów eksploatacji zostanie określony stan zużycia Infrastruktury na koniec okresu eksploatacji. Zostanie określony termin i zakres przeglądów, minimalny zakres prac do wykonania oraz rodzaj dokumentów niezbędnych do przekazania przez Partnera Prywatnego. Zakres zużycia technicznego zostanie uzależniony, m.in. od wieku obiektu, trwałości zastosowanych materiałów, sposobu użytkowania, występowania wad projektowych czy też sposobu prowadzenia remontów i niezbędnych konserwacji.

W ramach dokumentacji projektowej na etapie okresu projektowania i budowy, Partner Prywatny winien być zobowiązany do opracowania:

- Instrukcji eksploatacji na podstawie założeń PFU;
- schematów procedur wraz z niezbędnymi wzorami dokumentów pomiędzy Podmiotem Publicznym oraz Partnerem Prywatnym dla prowadzenia umowy w okresie eksploatacji wynikających z założeń PFU oraz podziału zadań w okresie eksploatacji.