



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

opracowany zgodnie z wymaganym zakresem i formą programu funkcjonalno-użytkowego
określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. z późniejszymi zmianami

Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:

Remont konserwatorski, przebudowa i częściowa zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przy pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1 w Bielsku-Białej wraz z oficyną boczną i zagospodarowaniem podwórka

Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

**pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1, 43-300 Bielsko-Biała
działka nr : 235, obręb:0002 - Bielsko Miasto**

Nazwa i adres Zamawiającego:

**Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała**

Autorzy opracowania:

ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14, 43-300 Bielsko-Biała
mgr inż. arch. Piotr Wawrzeńczyk
mgr inż. arch. Zofia Wawrzeńczyk

Data opracowania:

sierpień 2019r.

Nazwy i kody robót wg wspólnego słownika zamówień (CPV):

Obiekt i temat zadania sklasyfikowano następująco :

45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Klasyfikacja robót :

Dział : 45000000-7 Roboty budowlane

Grupa : 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

Klasa : 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

Grupa : 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub

ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

Klasa : 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

Klasa : 45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane

45232451-8 Roboty odwadniające i nawierzchniowe

45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni

Klasa : 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

Grupa : 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

Klasa : 45320000-6 Roboty izolacyjne

Klasa : 45310000-3 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

Klasa : 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

Klasa : 45340000-2 Instalowanie ogrodzeń, płotów i sprzętu ochronnego

Grupa : 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Klasa : 45410000-4 Tynkowanie

Klasa : 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

Klasa : 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian

Klasa : 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie

Klasa : 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe pozostałe

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Dział: 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

Grupa: 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

Klasa: 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

Klasa: 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

Klasa: 71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

Grupa: 71300000-1 - Usługi inżynieryjne

Klasa : 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

Klasa : 71330000-0 - Różne usługi inżynieryjne

Grupa: 71400000-2 - Usługi architektoniczne dot. planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

Klasa : 71420000-8 - Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

Grupa: 71500000-3 - Usługi związane z budownictwem

Klasa : 71510000-6 - Usługi badania terenu

Klasa : 71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego

Klasa : 71540000-5 - Usługi zarządzania budową

I CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania
2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 2.1. Zakres przedmiotu zamówienia
 - 2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych
 - 2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych
 - 3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

III ZAŁĄCZNIKI

I CZĘŚĆ OPISOWA

Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.

1. Podstawa opracowania

- UMOWA NR DZ/56/2019 z dnia 01.07.2019r.
- Rozporządzenie 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, z późniejszymi zmianami; tekst jednolity (Dz. U. 2013 poz. 1129)
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane
- Notatka służbowa ze spotkania w dniu 04.07.2019r. w sprawie ustalenia założeń i wytycznych do opracowania programów funkcjonalno-użytkowych dla sześciu budynków usytuowanych w Bielsku-Białej
- Ogólne wytyczne Zamawiającego dla budynku
- Wytyczne Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 05 kwietnia 2018r. w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020
- Kopia mapy zasadniczej i kopia z mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Wizja w obiekcie
- Istniejąca archiwalna dokumentacja obiektu
- Notatka służbowa ze spotkania w dniu 08.07.2019r. w Biurze Rewitalizacji Obszarów Miejskich w sprawie koordynacji programów funkcjonalno-użytkowych dla sześciu budynków z realizowaną dokumentacją projektowo-kosztorysową dla budynku przy pl. Św. Mikołaja 7 w Bielsku-Białej
- Wypis i wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki
- Uzgodnienia z Zamawiającym i Konserwatorem zabytków
- Pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej nr B-NR.5183.545.2019.KJ RPW12329/2019 z dnia 22.08.2019r. w sprawie opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu i zmiany sposobu użytkowania budynku przy pl. Rynek 32 w Bielsku-Białej
- Pismo PK "THERMA" sp. z o.o. znak: EP/047/ZP/339/19 z dnia 11.07.2019r. - informacja o możliwości przyłączenia i dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla potrzeb ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wentylacji budynku

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Niniejszy PFU zawiera opis zadania polegającego na **remoncie konserwatorskim, przebudowie i częściowej zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przy pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1 w Bielsku-Białej wraz z oficyną boczną i zagospodarowaniem podwórka**, z podaniem przeznaczenia ukończonych robót oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

PFU stanowi podstawę do sporządzenia studium wykonalności oraz wniosku aplikacyjnego o dofinansowanie ze środków UE w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. Działanie 10.4 Poprawa stanu środowiska miejskiego* (w ramach pożyczki rewitalizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego) oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, służącej realizacji robót budowlanych.

Opis przedsięwzięcia

Celem projektu realizowanego w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. Działanie 10.4 Poprawa stanu środowiska miejskiego* jest rewitalizacja przestrzeni miejskiej śródmieścia Bielska-Białej w obrębie Bielskiej Starówki. W szczególności przedsięwzięcie dotyczy rewitalizacji zdegradowanych zabytkowych budynków i ich bezpośredniego otoczenia z wprowadzeniem funkcji społecznie potrzebnych.

Zgodnie z wytycznymi w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020, zakłada się, że zrealizowane w ramach przedsięwzięcia obiekty będą spełniały standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020, tj. zapewnią osobom z niepełnosprawnościami na równi z osobami pełnosprawnymi dostępność obiektów, w zakresie możliwym do spełnienia w obiektach zabytkowych.

W ramach projektu realizowane będą kompleksowe działania mające na celu przywracanie do życia zdegradowanych społecznie, gospodarczo i środowiskowo obszarów poprzez przywrócenie im starej lub nadanie nowej funkcji, mające na celu wywołanie jakościowej, pozytywnej zmiany na zidentyfikowanym obszarze.

Realizacja przedmiotu zamówienia wymaga dostosowania istniejącego, zabytkowego obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, przepisów dotyczących wymagań sanitarno-higienicznych i wymagań ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, przy jednoczesnym spełnieniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej. Przedsięwzięcie obejmujące remont, niezbędną przebudowę i częściową zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku powinno być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz warunkami ochrony konserwatorskiej.

2.1 Zakres przedmiotu zamówienia

Obecnie jest w trakcie realizacji dokumentacja zlecona w wyniku postępowania przetargowego ZP.271.2.13.2019.JB o udzielenie zamówienia publicznego pn. *"Opracowanie dokumentacji projektowej modernizacji, przebudowy i adaptacji budynku mieszkalnego pl. św. Mikołaja 7 w Bielsku-Białej (Rewitalizacja Starówki - kwartał D)"* z terminem realizacji na grudzień 2019r. i obejmuje swoim zakresem budynek przy pl. Św. Mikołaja 7 oraz oficynę boczną i podwórkę. Na spotkaniu w dniu 08.07.2019r. w Biurze Rewitalizacji Obszarów Miejskich w sprawie koordynacji programów funkcjonalno-użytkowych dla sześciu budynków z realizowaną dokumentacją projektowo-kosztorysową dla budynku przy pl. Św. Mikołaja 7 w Bielsku-Białej ustalono, że dokumentacja ta będzie kontynuowana zgodnie ze wstępną koncepcją. Ustalono, że PFU będzie uwzględniał rozwiązanie funkcjonalne dla budynku pl. Św. Mikołaja 7 wg powyższej koncepcji (przekazanej autorom PFU w dniu 12.07.2019r.), natomiast rozwiązanie funkcjonalne dla podwórka i "otwarcia" przechodu w oficynie bocznej zostanie ujęte w PFU dla budynku przy pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1.

Ponieważ budynek pl. Św. Mikołaja 7 (tzw. oficyna tylna), budynek pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1 (tzw. dom frontowy), oficyna boczna i podwórkę są zlokalizowane na tej samej działce nr 235 i są ze sobą powiązane funkcjonalnie, konieczna jest koordynacja projektów w przypadku ich rozłącznej realizacji, szczególnie w zakresie rozwiązań projektowych dotyczących dostępności i użytkowania przestrzeni podwórka i oficyny bocznej.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu realizacji robót budowlanych polegających na remoncie konserwatorskim, przebudowie i częściowej zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przy pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1 w Bielsku-Białej wraz z oficyną boczną i zagospodarowaniem podwórka. W szczególności zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wszelkie prace projektowe obejmujące roboty rozbiórkowe, konstrukcyjno-budowlane, remontowe, konserwatorskie, instalacyjne i wykończeniowe w obiekcie, wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i pozwoleń, w zakresie niezbędnym dla skutecznej realizacji zadania inwestycyjnego.

Zakres dokumentacji projektowo-kosztorysowej

wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych

Wymagania ogólne dotyczące dokumentacji projektowo-kosztorysowej

W skład dokumentacji projektowo-kosztorysowej, zwanej dalej *dokumentacją projektową*, wchodzi opracowania przedprojektowe, koncepcyjne, projektowe i kosztorysowe, w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na budowę, udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych oraz sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, realizowanego w oparciu o *Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami* i z wykorzystaniem dofinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej. *Dokumentacja projektowa* powinna być opracowana zgodnie z wymaganiami Zamawiającego i wytycznymi konserwatorskimi oraz na bieżąco konsultowana w trakcie realizacji z Zamawiającym w zakresie przyjętych rozwiązań funkcjonalnych, technicznych i materiałowych. Zakres i treść *dokumentacji projektowej* powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu zabytkowego oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. *Dokumentacja projektowa* powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, rozporządzeniami i normami związanymi z projektowaniem i wykonaniem robót, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzenia rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów.

Dokumentacja projektowa musi być zgodna z treścią *Ustawy Prawo zamówień publicznych*, w szczególności dobór i opis technologii robót, materiałów i wyrobów budowlanych, urządzeń, wyposażenia i innych elementów zawartych w dokumentacji powinien zapewniać zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie uczestników postępowania przetargowego na wykonanie robót.

Dokumentacja projektowa powinna być wykonana zgodnie z treścią *Rozporządzenia 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. 2004 nr 202 poz. 2072) wraz z późniejszymi zmianami*.

Dokumentacja projektowa będzie przekazywana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja elektroniczna będzie tożsama z wersją papierową (tekstowo-graficzną). Przekazana *dokumentacja projektowa* powinna być wzajemnie skoordynowana i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wymagania szczegółowe dotyczące dokumentacji projektowej

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zawartymi w Karcie posesji, z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku wpisanego do rejestru zabytków i jego lokalizację w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, *dokumentacja projektowa* powinna zawierać inwentaryzację i projekt budowlany pełnobrańowy w skali 1:50 oraz opracowania przedprojektowe (badawcze, opinie, ekspertyzy) nakazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej zwany dalej *urzędem konserwatorskim*. Wszystkie działania należy prowadzić w oparciu o stosowne zezwolenie konserwatorskie.

Dokumentacja projektowa powinna zawierać następujące opracowania i dokumenty:

- **Inwentaryzacja stanu istniejącego**

Inwentaryzacja szczegółowa obiektu wraz z otoczeniem stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna obejmować część opisową i rysunkową (rzuty, przekroje, elewacje, zestawienie stolarki).

- **Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana**

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanu technicznego obiektu stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna być oparta na szczegółowych badaniach i odkrywkach elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany, stropy, więźba dachowa).

- **Prace badawcze, opinie, ekspertyzy**

Prace badawcze, opinie lub ekspertyzy stanowią opracowanie przedprojektowe, powinny zostać przeprowadzone w zakresie wymaganym przez *urząd konserwatorski* (badania stratygraficzne wnętrza i elewacji, badania na obecność

eksponowanych pierwotnie stropów belkowych, badania architektoniczne, badania archeologiczne i/lub inne, jeżeli będą wymagane).

- **Mapa dla celów projektowych**

Sporządzenie lub aktualizacja mapy do celów projektowych stanowi opracowanie przedprojektowe, powinno zostać wykonane w zakresie niezbędnym dla celów sporządzenia projektu zagospodarowania terenu lub/i projektów przyłączy.

- **Mapa ewidencyjna i wypis z rejestru gruntów**

Mapę ewidencyjną i wypisy z rejestru gruntów dla celów projektowych należy pozyskać z państwowego zasobu geodezyjnego.

- **Koncepcja funkcjonalno-użytkowa**

Koncepcja powinna bazować na wytycznych PFU i wytycznych konserwatorskich, z jednoczesnym uwzględnieniem wniosków i zaleceń zawartych w opracowaniach przedprojektowych.

Koncepcja powinna uzyskać akceptację Zamawiającego i *urzędu konserwatorskiego*.

- **Ekspertyza zabezpieczenia przeciwpożarowego**

W zależności od przyjętych i uzgodnionych w Koncepcji rozwiązań projektowych zakłada się możliwą konieczność sporządzenia Ekspertyzy zabezpieczenia przeciwpożarowego dla obiektu. Ekspertyza wymaga zatwierdzenia przez Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach.

- **Audyt energetyczny**

Zamawiający wymaga sporządzenia audytu energetycznego dla obiektu. Audyt energetyczny należy wykonać zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami*.

- **Projekt budowlany**

Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego, w zakresie dostosowanym do specyfiki obiektu zabytkowego i wymagań konserwatorskich. W szczególności powinien zawierać elementy projektu wykonawczego wymagane dla zatwierdzenia dokumentacji przez *urząd konserwatorski* (projekt budowlano-wykonawczy jednofazowy). Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami* i innych obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz wykonany zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami*.

Projekt budowlany powinien zostać opracowany jako pełnobrańzowy w zakresie branż: architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i powinien zawierać:

- Projekt zagospodarowania terenu składający się z części opisowej oraz części rysunkowej.

Część opisowa powinna zawierać następujące informacje: temat opracowania, podstawa opracowania wraz z wytycznymi, przedmiot i zakres inwestycji; lokalizacja obiektu, opis stanu istniejącego i warunki gruntowo-wodne; opis projektowanego zagospodarowania (w tym: obiektów, urządzeń, układu komunikacyjnego, sieci uzbrojenia i instalacji, ukształtowania terenu i zieleni); opisanie podstawowych parametrów technicznych i użytkowych oraz dane liczbowe i powierzchniowe (w tym całkowita powierzchnia działki lub terenu, zestawienie zaprojektowanych typów nawierzchni i użytkowania terenu, dane o powierzchni biologicznie czynnej); dane informujące, czy działka lub teren są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia; kopie oświadczeń (promes) właściwych jednostek zarządzających mediami o zapewnieniu dostaw oraz o warunkach przyłączenia do sieci lub zaproponowanie rozwiązań zamiennych, jeśli to możliwe i ekonomicznie uzasadnione; wskazówki dotyczące prowadzenia robót mające wpływ na prawidłowość rozwiązań technicznych, przygotowania terenu pod budowę i inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Część rysunkowa projektu zagospodarowania, sporządzona na mapie do celów projektowych, powinna określać: orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata; granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie; obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, układ komunikacji, w tym drogi, parkingi, chodniki, a także oznaczenie przebiegu dróg pożarowych; ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu (w tym sposób odprowadzenia wód opadowych); ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej; urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego; układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu; granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

- Projekt architektoniczno-budowlany zawierający zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.

Opis techniczny powinien określać: przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne, formę, funkcję, układ konstrukcyjny i rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe, w tym warunki posadowienia; podstawowe dane użytkowe, techniczne i technologiczne; dane techniczne charakteryzujące wpływ na środowisko; sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich; warunki ochrony przeciwpożarowej, sanitarno-higieniczne i bezpieczeństwa użytkowania.

Część rysunkowa powinna przedstawiać: elewacje/widoki w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej oraz wyglądu zewnętrznego z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji, rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów oraz przekroje - w zakresie koniecznym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego, rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i jego powiązania z podłożem; zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

- **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)**

Informację *BIOZ* należy opracować zgodnie z treścią *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami.*

Informacja *BIOZ* powinna być dołączona do każdego egzemplarza projektu budowlanego.

- **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych**

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować zgodnie z treścią *Rozporządzenia 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. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami.*

- **Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie**

Przedmiary robót powinny być sporządzone oddzielnie dla każdej branży oraz w podziale na przyjęte elementy i etapy robót, w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem i wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

Kosztorysy inwestorskie należy wykonać zgodnie z treścią *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389) wraz z późniejszymi zmianami.*

Wymagane ilości egzemplarzy dokumentacji projektowej:

- Koncepcja funkcjonalno - użytkowa:
2 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf)
- Opracowania przedprojektowe i Projekt budowlany:
6 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna)
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, Kosztorys inwestorski, Przedmiar robót
2 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna)

Uzgodnienia i decyzje administracyjne

W zakres prac projektowych wchodzi pozyskanie warunków zaopatrzenia w media niezbędne dla funkcjonowania obiektu, dokonanie uzgodnień lokalizacyjnych projektu zagospodarowania z zarządcami mediów oraz innych uzgodnień niezbędnych dla prawidłowego zaprojektowania obiektu i uzyskania pozwolenia na budowę. *Dokumentacja projektowa* powinna być uzgodniona i pozytywnie zaopiniowana pod względem zgodności z przepisami sanitarnohigienicznymi i ochrony przeciwpożarowej (przez rzeczoznawców lub odpowiednie instytucje), w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów. Ponadto Zamawiający wymaga uzgodnienia rozwiązań dotyczących przystosowania obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych przy Prezydencie Miasta Bielska-Białej. Wykonawca *dokumentacji projektowej* uzyska w imieniu Zamawiającego wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia, decyzje administracyjne i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów, na podstawie udzielonego przez Zamawiającego pełnomocnictwa. W szczególności dotyczy to uzyskania decyzji: pozwolenia na prowadzenie badań konserwatorskich, pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych i konserwatorskich, pozwolenia na budowę (wykonanie robót budowlanych).

Wymagania dotyczące wykonawcy dokumentacji projektowej

Wykonawca *dokumentacji projektowej* powinien posiadać niezbędną wiedzę i wymagane przepisami uprawnienia budowlane oraz odpowiednie doświadczenie w wykonywaniu prac projektowych w obiektach zabytkowych.

Nadzór autorski

Wykonawca *dokumentacji projektowej* będzie zobowiązany do pełnienia odpłatnego nadzoru autorskiego nad realizacją, w szczególności w zakresie stwierdzania zgodności realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, wyjaśniania rozwiązań projektowych, uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, udziału w komisjach, odbiorach i naradach technicznych. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru autorskiego określi Zamawiający w ramach postępowania przetargowego we wzorze umowy.

Prawa autorskie

Wykonawca *dokumentacji projektowej* przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie, w tym prawo do rozporządzania *dokumentacją projektową* na polach eksploatacji określonych w umowie.

Gwarancja i rękojmia

Wykonawca *dokumentacji projektowej* ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania przedmiotu zamówienia. Wykonawca udzieli gwarancji jakości na wykonaną *dokumentację projektową* na okres 24 miesięcy licząc od daty przekazania przez Wykonawcę *dokumentacji projektowej* i przyjęcia jej przez Zamawiającego jako należycie wykonanej. Szczegółowe wymagania dotyczące gwarancji i rękojmi określi Zamawiający w ramach postępowania przetargowego we wzorze umowy.

Zakres przewidywanych robót budowlanych i ich odbiór wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (szczegółowy zakres robót zostanie określony w *dokumentacji projektowej*)

Zakres robót budowlanych obejmuje wszelkie roboty przygotowawcze, demontażowe i rozbiórkowe, ziemne, konstrukcyjno-budowlane, remontowe, konserwatorskie, instalacyjne i wykończeniowe związane z remontem, przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania istniejącego obiektu oraz zagospodarowaniem podwórka.

Przewidywany zakres robót (do weryfikacji na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*):

- **Prace przygotowawcze:**

Przygotowanie terenu budowy i wykonanie ogrodzenia placu budowy

Prace zabezpieczające i ochronne

- **Prace demontażowe i rozbiórkowe:**

Demontaż instalacji, urządzeń i pieców (z wyjątkiem elementów przeznaczonych do zachowania)

Demontaż istniejącej stolarki, w tym stolarki przeznaczonej do remontu i konserwacji

Rozbiórka wtórnych podziałów pomieszczeń oraz ścianek działowych przeznaczonych do likwidacji

Rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania

Usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych, odcinkowych i sklepień

Rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania oraz belek stropów drewnianych przeznaczonych do wymiany,

Rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy/przełożenia

Rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych)

Rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji lub przemurowania oraz w miejscach wykonywania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży)

Usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych)

Rozebranie dobudówki i dachu oficyny bocznej oraz fragmentów ścian w celu otwarcia przechodu

Wykopy związane z podbijaniem i izolacją ścian fundamentowych, pogłębieniem poziomów posadzki piwnic i wykonaniem izolacji oraz warstw podłogi na gruncie

- **Roboty konstrukcyjno-budowlane:**

Podbicie zbyt płytko posadowionych ścian fundamentowych piwnic i przechodu z wykonaniem izolacji poziomej

Izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian fundamentowych

Osuszenie zawilgoconych ścian budynku oraz likwidacja istniejącego zagrzybienia

Wykonanie podszybia i konstrukcji szybu windy oraz pomieszczenia techniczno-gospodarczego w piwnicy w obrębie klatki schodowej (przy uzgodnieniu zakresu prac przez *urząd konserwatorski*)

Zmiana poziomów posadzek piwnicy budynku frontowego z przebudową istniejących schodów

Odciążenie stropów odcinkowych z cegły na belkach stalowych i stropów drewnianych (usunięcie/wymiana zasypów)

Wymiana elementów stropów/pól stropowych przeznaczonych do wymiany (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*)

Wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych, stropów i sklepień

Przemurowanie istniejących i wymurowanie nowych kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych

Odtworzenie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych i wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących

Wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych

Wymurowanie ścian projektowanych

Ocieplenie istniejących ścian od wewnątrz (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*)

Kontrola techniczna i remont bieżący konstrukcji i pokrycia dachu budynku frontowego

Wymiana/wykonanie konstrukcji oraz pokrycia dachu oficyny bocznej (blacha płaska na rabek na pokryciu papowym)

Wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie oraz nawierzchni podwórka

Wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych

- **Roboty wykończeniowe**

Ocieplenie ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*)

Wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych

Wykonanie lekkich ścian działowych / sufitów / obudowy stropów, w tym obudowy ogniochronnej

Wykonanie i montaż nowych oraz remont lub wymiana istniejących okien, przeszkleń i drzwi

Wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów

Montaż elementów drewnianych

Montaż elementów kamiennych

Montaż elementów metalowych

Dostawa i montaż dźwigu wraz z szybem/obudową szklaną w kondygnacjach nadziemnych

Dostawa, wykonanie i montaż udogodnień dla osób niepełnosprawnych z różnymi niepełnosprawnościami

- **Prace konserwatorskie**

Elewacje (remont bieżący elewacji frontowej od Rynku i elewacji od ul. Kościelnej, elewacje przechodu)

Konserwacja elementów drewnianych (stolarka okienna i drzwiowa)

Konserwacja elementów i wątków kamiennych (stopnie schodów, portale, odboje, cokołu, sklepienia)

Konserwacja elementów stalowych i żeliwnych (balustrada klatki schodowej)

Konserwacja posadzek (płytki w sieni i na klatce schodowej)

Inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji

- **Roboty instalacyjne**

Instalacje sanitarne:

Węzeł ciepły w piwnicy (co/cwu/wentylacja)

Instalacja centralnego ogrzewania z urządzeniami

Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej

Kanalizacja sanitarna

Armatura i biały montaż tylko w częściach wspólnych i w lokalu użytkowym o funkcji społecznej

Kanalizacja deszczowa

Drenaż opaskowy

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie w mieszkaniach i w piwnicach

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie lub/i mechaniczna i klimatyzacja w lokalach użytkowych

Instalacje elektryczne i niskoprądowe:

Instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń,

Osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych i w lokalu użytkowym o funkcji społecznej

Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami,

Instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny

Instalacja odgromowa i grzewcza koryt, rynien i rur spustowych (remont bieżący i konserwacja)

- **Roboty związane z zagospodarowaniem podwórka**

Rozebranie istniejących ubikacji, galerii z zadaszeniem i śmietnika w podwórku oraz nawierzchni podwórka

Przemurowanie muru granicznego podwórka

Wykonanie fundamentów i budowa śmietnika oraz galerii z zadaszeniem w podwórku

Wykopy i roboty ziemne związane z wykonaniem podbudowy i nawierzchni utwardzonych

Niwelacja poziomów posadzek/nawierzchni przechodu i podwórka z wykonaniem schodów i pochylni zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych

Dostawa i montaż elementów małej architektury (fontanna, ławki, kosze)

Założenie i pielęgnacja nawierzchni zielonej (kamienno-trawnikowa)

Wykonanie nasadzeń (drzewo, zieleń ozdobna)

- **Przyłącza**

Wykonanie przyłącza obiektu do sieci ciepłowniczej

Remont/przebudowa istniejących przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego

Szczegółowy zakres robót zostanie określony w dokumentacji projektowej.

2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

Przedstawione dane mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

Stan istniejący

Dane liczbowe na podstawie Inwentaryzacji stanu istniejącego autorstwa ZAP Pracownia Projektowa Bielsko-Biała z 2005r., którą dla potrzeb PFU udostępnił autorzy.

Powierzchnia działki nr 235 (dawniej 23pb) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów 617 m²
działka obejmuje obiekty : pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1 i pl. Św. Mikołaja 7

- powierzchnia zabudowana - kamienica Rynek 32/Kościelna 1 389,30* m²
- powierzchnia zabudowana – oficyna boczna 26,90* m²
- powierzchnia zabudowana – ubikacje 5,60* m²
- powierzchnia nie zabudowana podwórka 47,70* m²

(*powierzchnie zabudowy podano na podstawie pomiarów istniejących obiektów, bez geodezyjnego wznowienia granic)

- powierzchnia użytkowa kamienicy i oficyny bocznej 684,77 m²

w tym : PIWNICA 86,78 m²
PARTER 302,65 m²
PIĘTRO 295,34 m²

- wysokość kamienicy 13,80 m
- kubatura 5050 m³
- poziom + -0.00 = 334,28 m npm

2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

• Uwarunkowania formalne

Uwarunkowania formalne wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ogólnych wytycznych Zamawiającego,
- warunków i wytycznych konserwatorskich,
- mapy zasadniczej i ewidencyjnej,
- istniejącego uzbrojenia terenu,
- uzgodnień i warunków technicznych dysponentów uzbrojenia,
- uzgodnień wynikających z uwarunkowań szczegółowych związanych z lokalizacją.

• Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym

Lokalizacja

Działka nr 235, obręb 0002 Bielsko Miasto - zlokalizowana jest w "kwartale D" Bielskiej Starówki, na zachodnim skraju południowego bloku przyrynkowego. Budynek frontowy narożny pl. Rynek 32 / ul.Kościelna 1, piętrowy, z fasadą w pierzei Rynku, zajmuje ok. 2/3 głębokości działki. W tylnej części zlokalizowana piętrowa oficyna tylna (pl.

Św. Mikołaja 7). Między nimi podwórze z murem granicznym od wschodu, z przybudowanymi ubikacjami dostępnymi z podwórka i galerią łączącą oba budynki oraz parterowa oficyna boczna w pierzei ul. Kościelnej.

Budynek frontowy (pl. Rynek 32 / ul. Kościelna 1), oficyna tylna (pl. Św. Mikołaja 7), oficyna boczna i podwórko są zlokalizowane na tej samej działce nr 235 i są ze sobą powiązane funkcjonalnie.

Obiekt zlokalizowany jest w zwartej zabudowie staromiejskiej, w której nie są zachowane wymagane obecnie przepisami odległości do budynków sąsiednich.

Stan formalno-prawny

Obiekt stanowi własność Gminy Bielsko-Biała, zarządzającym jest Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Obiekt jest objęty ochroną konserwatorską - stanowi element zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1/76.

Oznaczenie w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki symbolem : **D11 U,M**.

Zgodnie z wypisem z ww. planu:

"Przepisy ogólne.

(...)§2 Teren objęty planem jest obszarem ochrony konserwatorskiej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

(...)§6 Dla obszaru objętego planem:

I. W zakresie ochrony dóbr kultury

Ustala się:

1. Zasady prowadzenia inwestycji:

- a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;*
- b) przeprowadzanie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobraźowy projekt budowlany.*

2. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni:

- a) według ustaleń i zaleceń przepisów szczegółowych dla jednostek planu, w oparciu o karty posesji zawarte w Planie Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch.arch. Marka Cempla i Andrzeja Cygnarowskiego;*
- b) zagospodarowanie obiektów istniejących z poszanowaniem historycznych układów przestrzennych pomieszczeń oraz ochroną elementów zabytkowych we wnętrzach i wystroju architektonicznego elewacji; (...)*
- d) stosowanie pokryć dachowych ceramicznych lub z blachy kładzionej tradycyjnie, na rąbek;*
- e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;(...)*

Zaleca się:

(...) 4. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez likwidowanie barier architektonicznych.(...)

II. W zakresie funkcji

Ustala się:

1. Wykluczenie funkcji uciążliwych i szkodliwych dla:

- a) funkcji wiodącej mieszkalno-usługowej;*
- b) wartości kulturowych i zabytkowych obiektów i przestrzeni;*
- c) środowiska.*

III. W zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

(...)3. Prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

IV. W zakresie instalacji wewnętrznych w obiektach

Zaleca się:

1. Minimalizowanie ingerencji w zabytkową substancję obiektów w procesie modernizacji. (...)

Ustalenia szczegółowe.

§56. Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem D11 U,M obejmującej budynek główny, oficynę tylną, boczną i podwórko (Rynek 32/Pl. Św. Mikołaja 7)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:

- a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową;*
- b) przeznaczenie piwnic i parteru budynku głównego na funkcję użyteczności publicznej.*

2. Zasady prowadzenia inwestycji:

- a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim; za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;*
- b) przeprowadzanie remontu w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą: inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobraźowy projekt budowlany (skala 1:50) wraz z zagospodarowaniem terenu.*

3. W zakresie bryły:

- a) zachowanie bryły budynku głównego.*

4. W zakresie elewacji:

- a) zachowanie, uzupełnienie i ekspozycję zabytkowego wystroju architektonicznego;*
- b) przywrócenie gładkich tynków;*
- c) opracowanie kolorystyki w oparciu o badania sondażowe.*

5. W zakresie wnętrza:

- a) ucytelnienie historycznego układu przestrzennego.*

6. W podwórzu:

- a) docelowo likwidację ubikacji.*

II. Zaleca się:

1. W zakresie funkcji:

- a) adaptację oficyny bocznej i fragmentu parteru oficyny tylnej na mieszkanie inwalidzkie;*
- b) przeznaczenie pierwszego piętra na funkcję mieszkalną;*
- c) adaptację poddasza na funkcję użytkową.*

2. W zakresie wnętrza:

- a) rozeznanie badawcze na obecność stropów belkowych i polichromii w tylnym traktie budynku głównego.*

III. Dopuszcza się:

1. W zakresie bryły:

- a) korektę nachylenia połaci dachowych w oficynie tylnej przy adaptacji poddasza na funkcję użytkową.*

2. W zakresie elewacji:

- a) doświetlenie poddasza z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji."*

Historia obiektu

*Dwie siedliskowe działki siedliskowe wytyczone w ramach lokacji miasta w końcu XIII w. Dom zbudowany zapewne w II połowie XVII w. (prawdopodobnie po pożarach miasta w latach 1649 i 1664), zapewne z adaptacją i scaleniem dwóch starszych domów czytelnych w komorach piwnicznych pod częścią frontową (być może z XVIw.) oraz w zachowanej w rzucie granicy między obydwoma dawnymi działkami. Przebudowany gruntownie w XVIII/XIX w. (prawdopodobnie po pożarze miasta w 1808r.), z zabudową włąb posesji. Jednocześnie następuje budowa oficyny tylnej. Całość, zgodnie z dzisiejszym obrysem rzutu (bez oficyny bocznej), zaznaczona na planie katastralnym z 1836r. Całość gruntownie przebudowana w 1892r. Wg projektu Andrzeja Walczoka: całkowite przekształcenie układów przestrzennych budynku frontowego i oficyny tylnej, budowa oficyny bocznej, ukształtowanie fasady budynku frontowego i obu ulicznych elewacji oficyny tylnej. **

(- zgodnie z informacją zawartą w Karcie posesji, cytowaną ze "Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska", B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.)*

Na przełomie lat 70-80-tych XX w. wykonano remont obiektu obejmujący częściową wymianę posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonanie instalacji gazowej.

W 2009r. wykonano remont budynku frontowego w zakresie dachu z wymianą więźby dachowej i elewacji zewnętrznych od strony Rynku i ul. Kościelnej (z wymianą stolarki okiennieo-drzwiowej i remontem bramy wejściowej) -

jako I etap remontu konserwatorskiego budynku wg dokumentacji z 2005r. autorstwa ZAP Pracownia Projektowa Bielsko-Biała. Ze względu na brak środków odstąpiono od dalszej realizacji.

Opis stanu istniejącego

Dom frontowy - budynek narożny, piętrowy, z podpiwniczeniem w części frontowej, ze strychem nieużytkowym.

Dach czterospadowy, w części przyrynkowej dwuspadowy z kalenicą załamaną w kształcie litery L. W połaci frontowej dwie lukarny z oknami półkolistymi, nad klatką schodową świetlik dachowy, w pozostałej części dachu okna dachowe połaciowe. Fasada w pierzei Rynku o pełnym, historyzującym wystroju architektoniczno-sztukatorskim, z elementami pierwotnego klasycystycznego (zaokrąglony narożnik z kamiennym odbojem). Elewacja od ul. Kościelnej (zachodnia) zasadniczo o charakterze klasycystycznym, o prostym wystroju, z gzymsem pośrednim i wieńczącym. Elewacja podwórzowa z częściowo zachowanym gzymsem wieńczącym.

Oficina boczna parterowa, nie podpiwniczona, z dachem o niewielkim nachyleniu, krytym papą.

Podwórk o nawierzchni betonowej ze śmietnikiem wspólnym dla całej zabudowy parceli. Piętrowe ubikacje dobudowane do wschodniej ściany granicznej dostępne z podwórka i zadaszonej galerii łączącej dom frontowy z oficyną tylną (budynek Pl. Św. Mikołaja 7).

Układ funkcjonalny

Parter budynku frontowego w części przyrynkowej mieści dwa lokale użytkowe komercyjne (obecnie piekarnia i optyk). W części od podwórka magazyny sklepu i pomieszczenia mieszkalne (obecnie pustostan). Na piętrze sześć lokali mieszkalnych, w tym cztery pustostany. Pomieszczenia piwniczne z podziałem na piwnice lokatorskie. Strych nieużytkowy. Oficina boczna mieszkalna (pustostan) - mieszkanie w oficynie połączone z pokojem na parterze budynku frontowego.

Elementy konstrukcyjno-budowlane

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowa. Ściany piwniczne i fundamentowe z kamienia na zaprawie wapiennej, częściowo z cegły. Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły pełnej (częściowo z kamienia) na zaprawie wapiennej i wapienno-cementowej. Przewody kominowe murowane. Sklepienia piwniczne - w części frontowej sklepienie kolebkowe kamienne, pozostałe odcinkowe na belkach stalowych. Stropy w obrysie klatki schodowej, nad parterem traktu frontowego oraz nad oficyną boczną kasetonowe z cegły pełnej na belkach stalowych z zasypem gruzowym. Sklepienia w części południowej od podwórka ceglano-kolebkowe z lunetami. Stropy nad piętrem drewniane belkowe z zasypem gruzowym i bloczkami ceglanymi na deskowaniu. Wewnętrzna klatka schodowa trzybiegowa ze świetlikiem w dachu, stopnie kamienne z balustradą żeliwną. Więźba dachowa drewniana krokwiowo-płatwiowa, bezrozporowa, na ruszcie z elementów żelbetowych (wieńce) i stalowych (belki). Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę; pokrycie przeciwspadków i koszy papą w kolorze dachówki. Świetlik nad klatką schodową przeszklony w konstrukcji z profili aluminiowych systemowych.

Wykończenie, instalacje

Stolarka okienna i drzwiowa. Drzwi i witryny lokali użytkowych oraz okna parteru i piętra w elewacjach zewnętrznych - drewniane zespolone - z czasu remontu w 2009r. Brama wejściowa domu frontowego z ul. Kościelnej dwuskrzydłowa płycinowa z dekoracją snycerską, z naświetlem, w portalu kamiennym (po remoncie w 2009r.).

Drzwi w elewacji podwórkowej na parterze do sieni dwuskrzydłowe z naświetlem w portalu kamiennym, drzwi na galerię na piętrze płycinowe z naświetlem. W sieni/klatce schodowej na parterze i piętrze przeszklone ścianki z drzwiami dwuskrzydłowymi, na parterze drzwi dwuskrzydłowe do lokalu użytkowego płycinowe ze szpaletami. Pozostała wewnętrzna stolarka drzwiowa wtórna. Okna w elewacji podwórkowej domu frontowego i w oficynie bocznej drewniane skrzynkowe.

Posadzki sieni i klatki schodowej z kamienia sztucznego w układzie szachownicowym (czarno-białe).

Posadzki piwnic betonowe i klepisko; w lokalach: ceramiczne, parkietowe, płytki i wykładzina PCV.

Ściany, sklepienia i stropy ceglano-tynkowane, malowane. Stropy drewniane z podsufitką (tynk na trzcinie).

Instalacje wewnętrzne: gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe.

Instalacja odgromowa i grzewcza dachu (2009r.)

Stan zachowania i stan techniczny

Zasadniczo zachowany układ przestrzenny bryły i układ budynku z czasów przebudowy w 1892r. , z częściowymi wtórnymi podziałami. Z czasów wcześniejszych zachowana przesklepiona kolebkowo kamienna piwnica w trakcie przyrynkowym i trakt budynku od strony podwórka ze sklepieniami kolebkowymi z lunetami w parterze oraz pomieszczenia piętra i korytarz na galerię. Zachowana klatka schodowa z żeliwną balustradą (ubytki elementów żeliwnych), kamienne stopnie częściowo zużyte, posadzka niekompletna z wtórnymi uzupełnieniami z zaprawy cementowej. Zachowana częściowo historyczna stolarka w złym stanie, wymaga remontu lub wymiany. Zawilgocenie ścian parteru budynku frontowego w części niepodpiwniczonej, ścian oficyny bocznej oraz muru granicznego podwórka wynika z braku izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych. W nie użytkowanych i nie ogrzewanych w okresie zimowym pustostanach występuje wilgoć i stęchlizna. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne (w rejonie podwórka) z licznymi ubytkami, uszkodzeniami, przemineralizowane, porażone grzybem. Zły jest stan techniczny ubikacji i galerii na podwórku (przeznaczenie do rozbiórki) oraz dachu oficyny bocznej. Instalacje wewnętrzne i ogrzewanie piecowe częściowo nieczynne wymagają modernizacji/wymiany. Dach i elewacje zewnętrzne domu frontowego po remoncie konserwatorskim w 2009r. wymagają bieżącej konserwacji/remontu.

Ogólny stan techniczny obiektu średni z elementami w nieodpowiednim stanie technicznym oraz elementami w dobrym stanie technicznym (dach domu frontowego) i zadowalającym stanie technicznym (elewacje domu frontowego od Rynku i od ul. Kościelnej).

Szczegółowa ocena stanu technicznego do weryfikacji na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*.

2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Ogólne wytyczne Zamawiającego:

W ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się remont istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w zakresie elewacji od strony podwórka i wewnątrz włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania) z niezbędną przebudową i zmianą sposobu użytkowania części piwnic i mieszkania na parterze na funkcję usługową użyteczności publicznej oraz nieużytkowego strychu na funkcję mieszkalną. Planowane jest pozostawienie w części frontowej parteru dwóch lokali usługowych komercyjnych, lokalizacja w pozostałej części parteru lokalu użyteczności publicznej dla funkcji społecznej oraz "otwarcie" oficyny bocznej w formie przechodu umożliwiającego dostępność tego lokalu z ul. Kościelnej i rewitalizację podwórka dla szerszej społeczności. Ze względu na potrzebę zapewnienia dostępności do mieszkań osobom z niepełnosprawnością i istniejące możliwości techniczne, pożądane jest wprowadzenie w duszy istniejącej klatki schodowej przeszklonego szybu windowego w uzgodnieniu z *urzędem konserwatorskim*.

Celem lokalizacji funkcji społecznej w obiekcie jest stworzenie miejsca ciekawej i kreatywnej przestrzeni dla dzieci i młodzieży żyjącej w środowisku miejskim. W lokalu świadczone będą usługi społeczne, między innymi w zakresie działań opiekuńczo-wychowawczych, edukacyjnych i kulturalnych. W zależności od aktualnych potrzeb społeczno-rynkowych, mogą być tu prowadzone np. warsztaty artystyczne, zajęcia edukacyjne, kluby tematyczne itp.

Rewitalizacja obiektu, obejmująca jego remont, modernizację i przebudowę, musi spełniać wymagania dostosowania istniejącego, zabytkowego obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarno-higienicznych oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, przy jednoczesnym spełnieniu warunków ochrony konserwatorskiej.

Wytyczne konserwatorskie

Warunki remontu, wytyczne i zalecenia konserwatorskie zawarte są w wypisie z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w karcie posesji oraz w opinii konserwatorskiej (dokumenty zostały załączone do PFU w części III).

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zawartymi w Karcie posesji, zachowując i uczyniając zabytkowy charakter obiektu z jego nawarstwieniami stylowymi, należy poprawić stan techniczny zdegradowanej substancji budowlanej, wyposażyć obiekt w niezbędne instalacje i urządzenia techniczne, poprawić estetykę obiektu, poprawić funkcjonalność układu pomieszczeń z powiększeniem powierzchni mieszkalnej (adaptacja strychu).

Wytyczne funkcjonalno-użytkowe

Budynek frontowy

Piwnice przeznacza się na funkcję użyteczności publicznej oraz niezbędne dla obiektu funkcje techniczno-gospodarcze.

W piwnicy traktu przyrynkowego (dwuczęściowa komora ze sklepieniem kamiennym) planuje się lokalizację pomieszczeń funkcjonujących w połączeniu z lokalem użyteczności publicznej o funkcji społecznej na parterze, jako dodatkowe pomieszczenia pomocnicze - w zależności od potrzeb funkcjonalno-użytkowych lokalu.

W piwnicy od strony ul. Kościelnej planuje się lokalizację pomieszczenie węzła cieplnego oraz piwnice lokatorskie w ilości odpowiadającej zaprojektowanym lokalom mieszkalnym. Dla zapewnienia wymaganych parametrów użytkowych konieczna będzie zmiana poziomów (pogłębienie) części piwnic i niezbędna przebudowa schodów. Należy zapewnić wentylację grawitacyjną piwnic.

Parter planuje się przeznaczyć w całości na lokale użytkowe nie kolidujące z funkcją mieszkalną piętra i poddasza. Przewiduje się remont i modernizację istniejących w części frontowej dwóch lokali handlowo-usługowych komercyjnych, w tym wyposażenie ich w niezbędne zaplecze sanitarne, wentylację/klimatyzację i instalacje. Zakres i sposób prowadzenia remontu w użytkowanych lokalach należy uzgodnić na etapie realizacji z zarządcą i najemcą lokalu.

Tylną część parteru przeznacza się na lokal użyteczności publicznej dla funkcji społecznej z dostępnością "bez barier architektonicznych" od strony ul. Kościelnej przez przechód w oficynie bocznej i podwórko oraz z sieni. Planuje się tu lokalizację sal zajęć dla dzieci i młodzieży z niezbędnym zapleczem socjalnym i sanitarnym, w tym wc z udogodnieniami dla osób niepełnosprawnych. Lokal należy wyposażyć w wentylację/klimatyzację i instalacje.

Piętro nie zmieni istniejącej funkcji mieszkalnej. Planuje się lokalizację na piętrze trzech mieszkań, w tym jednego większego w części frontowej i dwóch mniejszych w części tylnej, z pozostawieniem istniejącego korytarza prowadzącego na galerię w podwórku.

Poddasze powinno zostać zaadaptowane na funkcję mieszkalną, z utrzymaniem podziału pomieszczeń wg dokumentacji archiwalnej (2005r.), w której zaprojektowano dwa mieszkania. Należy uwzględnić lokalizację istniejących okien dachowych i elementów konstrukcyjnych dachu.

Winda przystosowana do użytkowania przez osoby niepełnosprawne będzie obsługiwała wszystkie kondygnacje.

Uwaga

Każde z mieszkań na piętrze i poddaszu ma możliwość dostosowania do użytkowania przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich. Decyzja na temat ilości i lokalizacji takich mieszkań powinna zostać podjęta na etapie realizacji dokumentacji projektowej - w zależności od aktualnych potrzeb rynkowych.

Zagospodarowanie podwórka

Planuje się rewitalizację wewnętrznego podwórka, z jego otwarciem na ul. Kościelną w formie przechodu przez istniejącą oficynę boczną. Ogólnodostępna przestrzeń podwórka po przebudowie może spełniać funkcje społeczne stanowiąc uzupełnienie funkcji lokalu użytkowego na parterze budynku frontowego. Możliwe będzie organizowanie na podwórku okazjonalnych wystaw prac dzieci i seniorów itp. Zakłada się przebudowę istniejącej zadaszanej galerii łączącej piętra budynków z lokalizacją pomieszczenia śmietnika wspólnego dla całej posesji (Rynek 32 / Kościelna 1 / Pl. Św. Mikołaja 7). Na podwórku przewiduje się wprowadzenie nawierzchni z kamienia naturalnego oraz kamienno-trawnikowej z drzewem na środku, a także małą architekturę (fontanna, ławki, kosze).

Należy zapewnić dostępność podwórka i wejść do budynków dla osób niepełnosprawnych bez barier architektonicznych (niwelacja / zmiana poziomów / schody, pochylnie i podjazdy).

Przyłącza mediów

Przyłącza mediów do budynku należy wykonać na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów.

Zakłada się konieczność wykonania przyłącza do sieci ciepłowniczej oraz remontu/przebudowy istniejących przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego. Należy wykonać kanalizację deszczową i drenaż oraz instalację dla fontanny na podwórku.

Wytyczne funkcjonalno-użytkowe przedstawiono w formie graficznej w Załączniku nr 1 do PFU.

Dane wyjściowe na podstawie dokumentacji archiwalnej autorstwa ZAP Pracownia Projektowa Bielsko-Biała z 2005r., którą dla potrzeb PFU udostępnił autorzy.

2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Proponowana funkcja i szacunkowe powierzchnie użytkowe kondygnacji i lokali:

Przedstawione powierzchnie wg wytycznych PFU mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*.

Budynek frontowy

• powierzchnia użytkowa budynku	883,12 m ²
• powierzchnia w podziale na kondygnacje:	
PIWNICA	101,84 m ²
PARTER	291,35 m ²
PIĘTRO	299,27 m ²
PODDASZE	190,66 m ²
• powierzchnia lokali użytkowych	297,73 m ²
LU1 - Lokal użytkowy komercyjny - funkcja handlowo-usługowa - parter	56,53 m ²
LU2 - Lokal użytkowy komercyjny - funkcja handlowo-usługowa - parter/piwnica	63,84 m ²
LU3 - Lokal użytkowy - funkcja społeczna - parter/piwnica	177,36 m ²
• powierzchnia lokali mieszkalnych	420,88 m ²
M1 - Mieszkanie - piętro	125,48 m ²
M2 - Mieszkanie - piętro	83,36 m ²
M3 - Mieszkanie - piętro	48,11 m ²
M4 - Mieszkanie - poddasze	84,86 m ²
M5 - Mieszkanie - poddasze	79,07 m ²
• powierzchnia piwnic lokatorskich	5,75 m ²
PM1 - piwnica lokatorska mieszkania M1	1,15 m ²
PM2 - piwnica lokatorska mieszkania M2	1,15 m ²
PM3 - piwnica lokatorska mieszkania M3	1,15 m ²
PM4 - piwnica lokatorska mieszkania M4	1,15 m ²
PM5 - piwnica lokatorska mieszkania M5	1,15 m ²
• powierzchnia części wspólnych (komunikacja, pom.techn.-gosp.)	158,76 m ²

Podwórk

• powierzchnia zabudowana przechodu w oficynie bocznej	24,20 m ²
• powierzchnia zabudowana – śmietnik	5,97 m ²
• powierzchnia nie zabudowana podwórka	50,03 m ²

Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów.

Podane powierzchnie mają charakter orientacyjny i raczej informacyjny niż wiążący. Dlatego dopuszcza się odstępstwa od określonej lokalizacji pomieszczeń i ich powierzchni, pod warunkiem zachowania ogólnych wytycznych Zamawiającego dotyczących funkcji obiektu, w szczególności lokalizacji funkcji użyteczności publicznej (społecznej), funkcji mieszkalnej oraz funkcji pomocniczych (powierzchnie ruchu, powierzchnie techniczne i gospodarcze).

Odstępstwa takie są możliwe pod warunkiem spełnienia wytycznych, wymogów i założeń funkcjonalnych oraz zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się zlokalizowanie nie wymienionych w PFU funkcji pomieszczeń lub rezygnację z zaproponowanych - jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych, obowiązujących przepisów szczegółowych i uzgodnień na etapie sporządzania *dokumentacji projektowej*. Działania takie należy uzgodnić i uzyskać akceptację Zamawiającego.

3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Do wykonywania robót budowlanych należy stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami. Roboty należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401) z późniejszymi zmianami. Wszelkie roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej, według wytycznych zawartych w *dokumentacji projektowej*.

• Przygotowanie terenu budowy

Zagospodarowanie placu budowy

Do obowiązków Wykonawcy należy: ogrodzenie i oznakowanie terenu budowy, wyznaczenie miejsc dla zaplecza budowy, dróg wewnętrznych, placów składowych i placów montażowych, sporządzenie regulaminu korzystania z placu budowy, ujęć wody i czynników energetycznych, ochrona ppoż., bhp, ochrona mienia i ludzi. Przed przystąpieniem do robót należy sporządzić i zatwierdzić szczegółowy projekt organizacji robót i zagospodarowania placu budowy, przewidujący lokalizację zaplecza socjalnego, odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy i rozwiązanie bezpieczeństwa transportu związanego z budową. Ze względu na lokalizację terenu budowy należy wyeliminować zagrożenie osób przebywających w zabudowie sąsiedniej i w przestrzeni ogólnodostępnej, przy jednoczesnym zapewnieniu dojść i dojazdów do istniejących obiektów. Teren budowy należy ogrodzić i zabezpieczyć oraz wyeliminować obecność osób w terenie i bezpośrednim jego sąsiedztwie podczas prowadzenia robót mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia. Ogrodzenie terenu budowy powinno być szczelne, zamykane i uniemożliwiać dostęp na teren budowy osobom do tego nie powołanym. Bezwzględnie należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i zapobiegać rozpraszaniu się materiałów, odpadów, brudów, błota i pyłu. Przystąpienie do robót Wykonawca obwieści publicznie przed ich rozpoczęciem w sposób uzgodniony z Zamawiającym i przez umieszczenie tablic informacyjnych w miejscach określonych przez Zamawiającego. Tablice informacyjne będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Koszt zabezpieczenia terenu budowy leży po stronie Wykonawcy.

Przygotowanie do robót ziemnych oraz roboty przygotowawcze

Na czas trwania robót należy odpowiednio zabezpieczyć istniejące na terenie robót i dróg dojazdowych drzewa i krzewy, używając ogrodzeń i siatek ochronnych. Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę zieleni przez cały czas

trwania robót. W przypadku konieczności przesadzenia lub wycinki drzew na terenie robót, należy uzyskać stosowne zezwolenia/decyzje administracyjne. Jeżeli występuje, należy usunąć całość humusu przed rozpoczęciem robót, z przeznaczeniem do późniejszego wykorzystania. Miejsce i sposób składowania należy uzgodnić z właścicielem terenu. Przed rozpoczęciem do robót należy wykonać wszelkie niezbędne zabezpieczenia ochronne obiektów i elementów sąsiednich, w sposób zapewniający ich ochronę przed uszkodzeniem przez cały czas trwania robót.

- **Roboty rozbiórkowe**

Wszelkie prace rozbiórkowe wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, BHP i ochrony środowiska. Roboty rozbiórkowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca robót rozbiórkowych jest odpowiedzialny za właściwe rozebranie i zabezpieczenie, wszystkich istotnych, użytecznych elementów przeznaczonych do przełożenia przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych. Materiały z rozbiórki należy posegregować na miejscu rozbiórki i magazynować selektywnie na miejscach tymczasowego składowania do czasu wywozu z placu rozbiórki celem utylizacji. Z odpadami powstałymi przy rozbiórce należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie utylizacji odpadów i ochrony środowiska. Posegregowane odpady należy wywieźć na składowisko odpadów celem utylizacji. Elementy stalowe (żłom) i szkło powinny zostać odwiezione na składowisko odpadów przyjmujące surowce wtórne. Należy wykonać utylizację materiałów niebezpiecznych lub składować je na składowisku materiałów niebezpiecznych. Podczas wykonywania robót demontażowych, rozbiórkowych i zabezpieczających oraz transportu materiałów należy zachować warunki ochrony środowiska.

- **Roboty ziemne**

Roboty ziemne prowadzić przy użyciu lekkiego sprzętu mechanicznego (małe koparki) oraz ręcznie, ze szczególną ostrożnością, w taki sposób, aby nie uszkodzić istniejących sieci infrastruktury podziemnej oraz istniejącego zagospodarowania terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, a także pni i systemów korzennych drzew i krzewów, jeżeli występują. Na czas robót ziemnych zapewnić odpowiedni nadzór dysponentów uzbrojenia, zgodnie z warunkami uzgodnień zawartych w *dokumentacji projektowej*.

- **Roboty konstrukcyjno-budowlane i remontowe**

Przewidywany zakres i sposób wykonania robót konstrukcyjno-budowlanych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie szczegółowej analizy istniejącego stanu technicznego obiektu oraz uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Celem prowadzonych robót konstrukcyjno-budowlanych jest konieczny gruntowny remont i przebudowa istniejącego, zdegradowanego, zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania i funkcjonowania obiektu niezbędne jest doprowadzenie do właściwego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, odpowiedniej izolacyjności i ochrony cieplnej przegród budowlanych, bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz właściwych warunków sanitarno-higienicznych, a także likwidacja barier architektonicznych. Wszelkie roboty konstrukcyjno-budowlane należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pod odpowiednim nadzorem, z zachowaniem właściwej technologii robót i należytych środków bezpieczeństwa oraz ze szczególną dbałością należną rewitalizacji obiektu zabytkowego.

Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały i roboty uzasadnione względami technicznymi charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i materiałowe należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności, gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Roboty wykończeniowe**

Przewidywany zakres robót wykończeniowych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Podstawowym wymaganiem dotyczącym prac wykończeniowych jest zgodność z obowiązującymi przepisami, dobra jakość materiałów i robót, trwałość zastosowanych rozwiązań i wysoka estetyka utrzymana w zabytkowym charakterze obiektu, a także dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych z różnymi niepełnosprawnościami.

Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały wykończeniowe charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów wykończeniowych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Prace konserwatorskie**

Przewidywany zakres prac konserwatorskich opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie badań konserwatorskich lub/i programu prac konserwatorskich, zatwierdzonego przez *urząd konserwatorski*. Wykonawca prac musi posiadać odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prac konserwatorskich w obiektach zabytkowych.

- **Roboty instalacyjne**

Przewidywany zakres robót instalacyjnych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej*. Podstawowe wymagania dotyczące prac instalacyjnych to zgodność z obowiązującymi przepisami, względy użytkowe, ekonomiczne i energooszczędność zastosowanych rozwiązań technicznych. Zamawiający wymaga doboru opraw oświetleniowych z zastosowaniem energooszczędnych źródeł światła typu LED. Wymagana jest dobra jakość użytych materiałów i robót. Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały instalacyjne charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów instalacyjnych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

- **Roboty związane z zagospodarowaniem terenu**

Przewidywany zakres robót związanych z zagospodarowaniem terenu opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie analizy stanu istniejącego, warunków technicznych dostawy mediów, uzgodnień lokalizacyjnych oraz uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Podstawowe wymagania w zakresie zagospodarowania terenu to zgodność z obowiązującymi przepisami w tym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie warunków uzgodnień, właściwa ochrona istniejącej zieleni i środowiska oraz dobra jakość materiałów i robót, trwałość zastosowanych rozwiązań i wysoka estetyka utrzymana w charakterze otoczenia.

- **Likwidacja barier architektonicznych i dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Obiekt, w szczególności w zakresie funkcji użyteczności publicznej (społecznej), powinien spełniać wymagania funkcjonalno-użytkowe w zakresie dostępności i dostosowania do użytkowania przez osoby starsze i niepełnosprawne, z różnymi niepełnosprawnościami, w zakresie uzasadnionym i możliwym do spełnienia w obiektach zabytkowych.

Obiekt powinien być zgodny z wytycznymi zawartymi w opracowaniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 05 kwietnia 2018r. "Wytyczne w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020" Załącznik Nr 2 "Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020".

Przewiduje się m.in. następujące udogodnienia:

- dla osób z niepełnosprawnością ruchową: dostępność obiektu/lokalu dla osób poruszających się na wózkach bez barier architektonicznych, WC w lokalu dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- dla osób niewidomych i słabowidzących: brak barier architektonicznych (przeszkód, progów), odpowiednia faktura posadzki, tablice informacyjne zawierające opis w języku Braille'a, oświetlenie nie powodujące olśnienia,
- dla osób głuchych i słabosłyszących – tablice informacyjne, pętle indukcyjne,

3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Ogólne wymagania dotyczące robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy, metody użyte przy budowie. Pozyskanie materiałów potrzebnych do realizacji zamówienia pozostaje po stronie Wykonawcy. Zamawiający udostępni dojazd drogowy na teren budowy oraz wskaże Wykonawcy punkt

poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wyniki i następstwa działalności w zakresie: organizacji robót, zabezpieczenia osób trzecich, ochrony środowiska, warunków BHP, warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z realizacją robót, zabezpieczenia terenu robót i otoczenia.

Ochrona przeciwpożarowa

Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej. Składowanie i zabezpieczenie materiałów łatwopalnych oraz wszelkie prace mogące spowodować zaproszenie ognia – należy prowadzić zgodnie z wymogami bezpieczeństwa pożarowego. Wykonawca powinien utrzymywać sprzęt przeciwpożarowy na terenie zaplecza zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót budowlanych

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe zabezpieczenie i ochronę zieleni w obrębie terenu robót i transportu przez cały czas trwania robót, w tym drzew i krzewów, jeżeli występują. W okresie trwania budowy i wykańczania robót Wykonawca będzie: utrzymywać teren budowy i wykopy w stanie bez wody stojącej, podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania. Usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonych robót należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Materiały szkodliwe dla otoczenia

Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Nie dopuszcza się użycia materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonego odpowiednimi przepisami. Wszelkie materiały odpadowe użyte do robót będą miały aprobatę techniczną wydaną przez uprawnioną jednostkę, jednoznacznie określającą brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko. Materiały, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pyłaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych wbudowania. Jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy Wykonawca powinien otrzymać zgodę na użycie tych materiałów od właściwych organów administracji państwowej. Jeżeli Wykonawca użył materiałów szkodliwych dla otoczenia zgodnie ze specyfikacjami, a ich użycie spowodowało jakiekolwiek zagrożenie środowiska, to konsekwencje tego poniesie Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest do utylizacji odpadów zgodnie z odrębnymi przepisami. Dokumenty potwierdzające te czynności stanowią element dokumentacji powykonawczej. Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów powstałych w trakcie robót wykonawca dokona we własnym zakresie.

Ochrona własności

Wykonawca odpowiada za ochronę istniejących elementów zagospodarowania przyległego terenu oraz bezpośredniego sąsiedztwa, a także za ochronę sieci i instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych, takich jak rurociągi, kable itp. Po stronie Wykonawcy jest pozyskanie od dysponentów i właścicieli tych urządzeń potwierdzenia informacji dostarczonych mu przez Zamawiającego dotyczących ich lokalizacji, zabezpieczeń i ochrony oraz zapewnienie odpowiedniego nadzoru przy pracach w ich pobliżu oraz związanych z ich zabezpieczeniem, przebudową, demontażem itp.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Przestrzeganie prawa i przepisów

Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie zarządzenia wydane przez władze centralne i miejscowe oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych postanowień podczas prowadzenia robót. Gdziekolwiek w dokumentach kontraktowych powołane są konkretne normy i przepisy, które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach umowy nie postanowiono inaczej.

Materiały

Materiały i wyroby budowlane, instalacyjne i wykończeniowe stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów prawa, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Stosować można jedynie materiały i wyroby zgodne z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów techniczno-budowlanych, dokumentacją projektową oraz posiadające wymagane przepisami atesty, świadectwa i Aprobaty Techniczne. Materiały i wyroby należy stosować zgodnie z wytycznymi producenta.

Sprzęt

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu powinny gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Powinien być zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania.

Transport

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia i uszkodzenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych i dojazdach do terenu budowy.

Wykonanie robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami umowy, zatwierdzoną *dokumentacją projektową* oraz warunkami zawartymi w uzgodnieniach i decyzjach administracyjnych, związanych z realizacją inwestycji. Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody i technologię wykonywania robót. Wykonawca robót powinien posiadać odpowiednie doświadczenie w wykonywaniu robót remontowo-budowlanych w obiektach zabytkowych.

Kontrola jakości robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości materiałów i robót. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót, Zamawiający ustanowi osoby upoważnione do kontaktów oraz Inspektora nadzoru inwestorskiego. Kontroli będą podlegały w szczególności: dokumentacja budowy/robót i dziennik budowy, wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie, jakość, dokładność i estetyka wykonania robót, prawidłowość działania i estetyka zamontowanych wyrobów budowlanych, instalacji, urządzeń i wyposażenia oraz zgodność z dokumentami potwierdzającymi ich dopuszczenie do obrotu, atestami, świadectwami, certyfikatami itp., zgodność z *dokumentacją projektową*, dokumentami przetargowymi i umową.

Odbiór robót budowlanych

Zamawiający ustala następujące etapy odbiorów: odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu (w trakcie wykonywania robót), odbiory częściowe, odbiór końcowy (przekazanie Zamawiającemu gotowego do eksploatacji obiektu). Wykonawca robót dokona wszelkich sprawdzeń, badań, pomiarów wykonanych robót oraz uzyska pozytywne protokoły ich odbiorów od stosownych instytucji lub osób, jeśli jest to wymagane przepisami prawa. Wykonawca robót jest zobowiązany dla wszystkich zastosowanych materiałów i urządzeń przedstawić aktualne atesty, dopuszczenia do stosowania, certyfikaty lub deklaracje zgodności. Szczegóły dotyczące odbioru robót zostaną określone w umowie i dokumentach przetargowych.

Warunki płatności

Podstawa oraz warunki płatności zostaną sprecyzowane w projekcie umowy, który stanowić będzie integralną część dokumentacji przetargowej na realizację robót budowlanych. Należy zapewnić godziwą i terminową realizację płatności za wykonane i odebrane prace i rozliczenie etapowe prac (zalecany termin płatności faktur 14 dni). Właściwe relacje finansowo-rozliczeniowe mają istotny wpływ na rzetelność realizacji inwestycji.

Gwarancja i rękojmia

Wykonawca udzieli gwarancji na wykonanie robót budowlanych, w tym użyte materiały, wyroby oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, na okres 5 lat. Szczegółowe warunki gwarancji i rękojmi oraz usuwania usterek, wad i awarii zostaną określone w umowie i dokumentacji przetargowej.

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

W zakresie funkcjonalno-użytkowym zamierzenie inwestycyjne przedstawione w PFU jest zgodne z treścią zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskało wstępną akceptację ze stanowiska konserwatorskiego. W części III PFU załączono kopię wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opinię konserwatorską.

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Obiekt stanowi własność Gminy Bielsko-Biała, zarządzającym jest Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

W części III PFU załączono kopię uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.

Zamawiający dostarczy oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane po zawarciu umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.1994 nr 89 poz. 414) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenia 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. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz. 376) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. 1995 nr 25 poz. 133) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 poz. 1493) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2018 poz. 1609) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. poz. 719) z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) wraz z późniejszymi zmianami,*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. 2002 Nr 108 poz. 953) z późniejszymi zmianami,*
 - *Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. 2002.169.1386) z późniejszymi zmianami*
 - *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 881) wraz z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. 2016 poz. 1968) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. 2019 poz. 1230) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dot. bezp. pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. 2002 nr 108 poz. 953) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1134)*
 - *Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 1974 nr 24 poz. 141) z późniejszymi zmianami*
 - *Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650) z późniejszymi zmianami,*
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz.401) z późniejszymi zmianami,*
 - *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21) z późniejszymi zmianami,*
- oraz inne mające zastosowanie i obowiązujące ustawy, rozporządzenia, przepisy i normy, a także zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej związane z zamierzeniem budowlanym.**

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

Archiwalna dokumentacja techniczna

Zamawiający upoważnił autorów PFU do wglądu do archiwalnej dokumentacji znajdującej się w archiwach urzędowych oraz do wykorzystania jej w zakresie objętym umową na opracowanie programów funkcjonalno-użytkowych.

Dla potrzeb PFU przeprowadzono kwerendę w archiwach:

- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej - brak dokumentacji archiwalnej
- Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
 - tzw. biała karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa
 - Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska autorstwa B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.
 - Ekspertyza techniczna posadowienia ścian frontowych budynków w rejonie Starego Miasta w Bielsku-Białej, 2003r.
 - Projekt budowlano-wykonawczy remontu konserwatorskiego budynku Rynek 32/Kościelna 1/Plac Św.Mikołaja 7 w Bielsku-Białej autorstwa ZAP Pracownia Projektowa, Bielsko-Biała, 2005r. (dokumentacja obejmuje projekt pełnobrańowy oraz opracowania przedprojektowe)

- Projekt wydzielenia I etapu remontu w zakresie dachu z wymianą więźby dachowej i elewacji zewnętrznych od strony Rynku i ul. Kościelnej autorstwa ZAP Pracownia Projektowa, Bielsko-Biała, 2009r.
- Archiwum Biura Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
- Karta posesji: ul. Rynek 32/Pl. Św. Mikołaja 7, kwartał „D” - Plan rewaloryzacji Bielskiej Starówki - dokumentacja architektoniczno-konserwatorska autorstwa: Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, Warszawa, 1997r.
- Autorzy wykorzystali dla potrzeb PFU własną dokumentację archiwalną obiektu z 2005r. i 2009r.

Kopia z mapy ewidencyjnej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Kopia mapy zasadniczej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Mapa do celów projektowych

Na obecnym etapie brak. Aktualizację mapy dla celów projektowych należy pozyskać we własnym zakresie w ramach przedmiotu zamówienia.

Zalecenia i wytyczne konserwatorskie

Dla potrzeb PFU wystąpiono do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej o opinię konserwatorską i udostępniono ją w załączniku

Dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku Kartę posesji.

Informacja na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej

Dla potrzeb PFU wystąpiono do Przedsiębiorstwa Komunalnego Therma Sp. z o.o. w Bielsku-Białej o informację na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej i udostępniono ją w załączniku.

III ZAŁĄCZNIKI

- **ZAŁĄCZNIK NR 1 - WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**
- ZAŁĄCZNIK NR 1.1 - WYTYCZNE FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:500
- ZAŁĄCZNIK NR 1.2 - WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.3 - WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.4 - WYTYCZNE FUNKCJI - PIĘTRO 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.5 - WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE 1:100
- **ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO - LIPIEC 2019 (2.1, 2.2)**
- **ZAŁĄCZNIK NR 3 - KOPIA MAPY ZASADNICZEJ**
- **ZAŁĄCZNIK NR 4 - KOPIA Z MAPY EWIDENCYJNEJ**
- **DOKUMENTY:**
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Informacja na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej
- Opinia konserwatorska
- Karta posesji

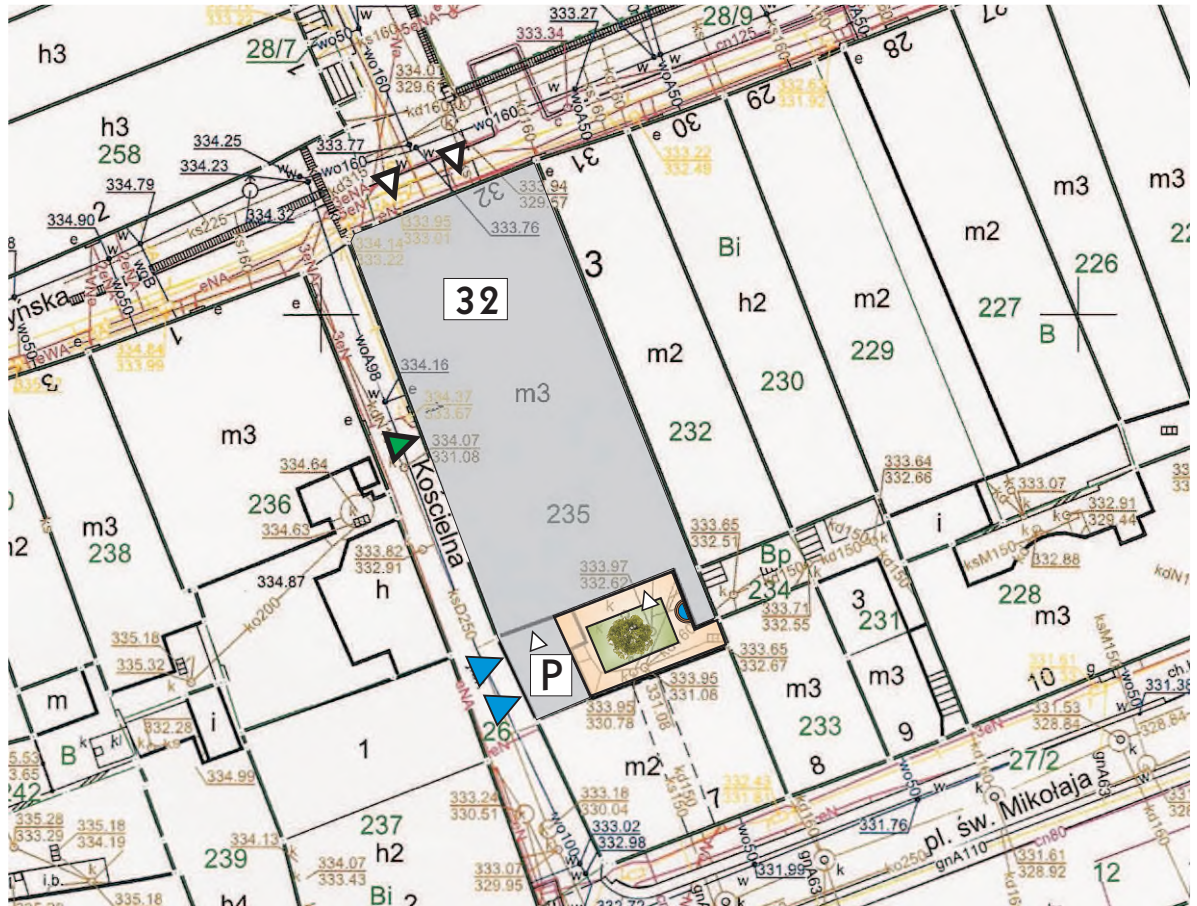
WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



WYTYPY FUNKCYJALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.1

PROGRAM FUNKCYJALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



OZNACZENIA :

32

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU Z DOSTĘPEM DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH



WEJŚCIE OD PL. RYNEK DO LOKALI UŻYTKOWYCH



WEJŚCIE OD PODWÓRKA Z DOSTĘPEM DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH



WEJŚCIE BEZ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH - REALIZACJA W RAMACH REMONTU BUDYNKU PRZY UL. RYNEK 32

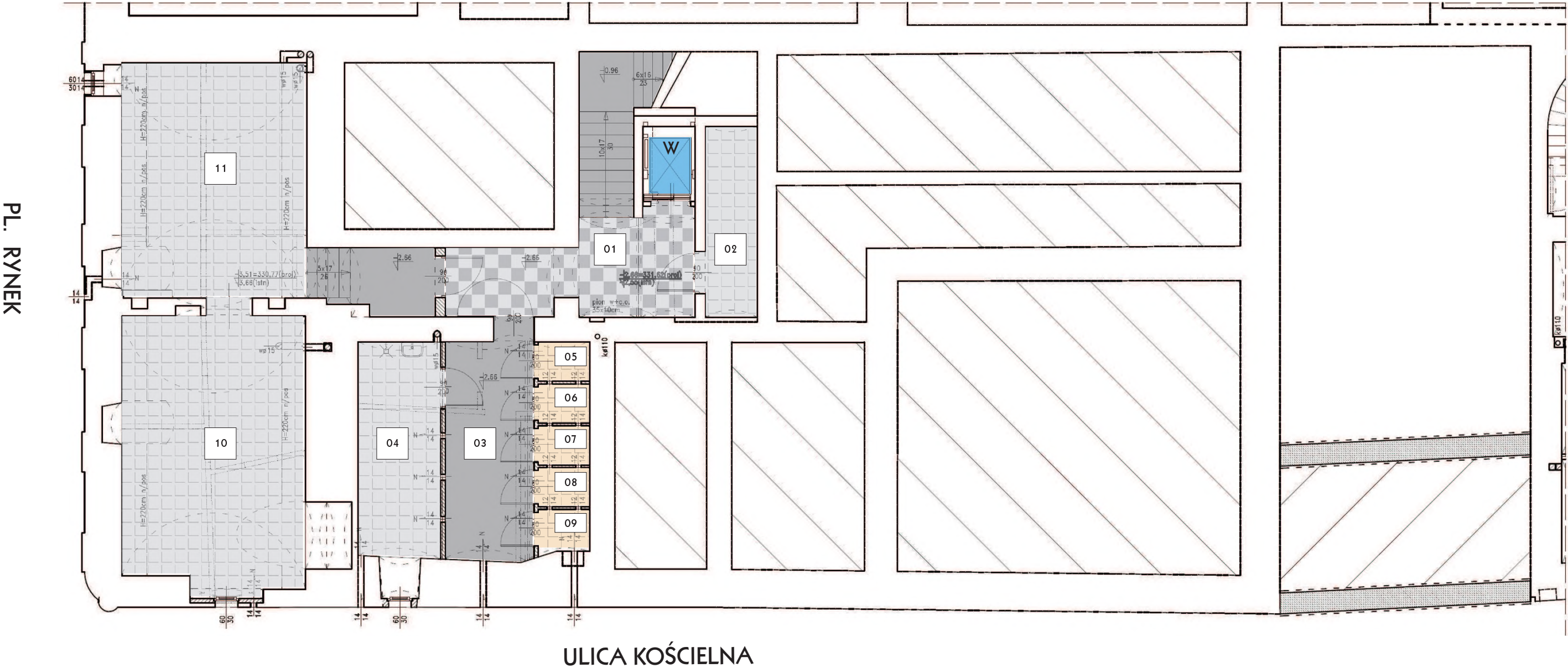
P



REWITALIZACJA PODWÓRKA WEWNĘTRZNEGO - PRZEBUDOWA ISTN. GALERII ŁĄCZĄCEJ PIĘTRA BUDYNKÓW Z LOKALIZACJĄ ŚMIETNIKA WSPÓLNEGO DLA CAŁEJ POSESJI, REMONT NAWIERZCHNI Z MAŁĄ ARCHITEKTURĄ (FONTANNA) I ZIELENIĄ (DRZEWO), Z OTWARTCIEM W PRZECHODU PRZEZ ISTNIEJĄCĄ OFICYNĘ BOCZNĄ NA UL. KOŚCIELNĄ Z LIKWIDACJĄ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH - REALIZACJA W RAMACH REMONTU BUDYNKU PRZY UL. RYNEK 32

WYTYPY FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500





	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 45,34 m ²	01	KLATKA SCHODOWA	18,51
	02	POM. TECHNICZNO-GOSP.	5,66
	03	KOMUNIKACJA	11,06
	04	POM. WĘŻŁA CIEPLNEGO	10,11
PM1 1,15 m ²	05	PIWNICA LOKATORSKA	1,15
PM2 1,15 m ²	06	PIWNICA LOKATORSKA	1,15
PM3 1,15 m ²	07	PIWNICA LOKATORSKA	1,15
PM4 1,15 m ²	08	PIWNICA LOKATORSKA	1,15
PM5 1,15 m ²	09	PIWNICA LOKATORSKA	1,25
LU3 50,75 m ²	10	LOKAŁ UŻYTKOWY	25,01
	11	LOKAŁ UŻYTKOWY	25,74
RAZEM PIWNICA			101,84

OZNACZENIA :

W D WIG OSOBOWY PRZESZKLONY OBSŁUGUJĄCY WSZYSTKIE KONDYGNACJE BUDYNKU

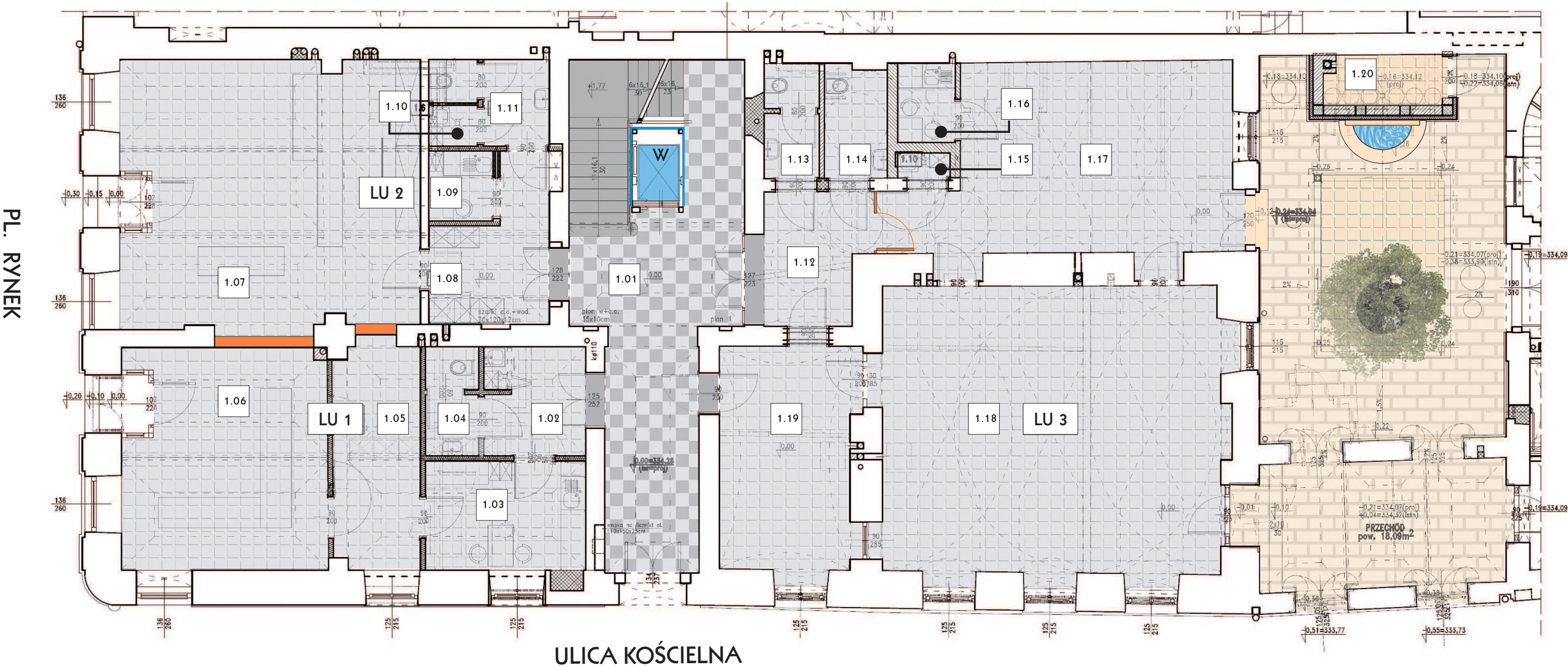
WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA

SKALA 1:100



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.3

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m²)
CZ.WSP. 40,96 m²	1.01	KLATKA SCHODOWA	40,96
	1.02	KOMUNIKACJA + BOKS PORZ.	6,62
	1.03	POM. POMOCNICZE/SOCJAL.	10,30
	1.04	WC	3,05
	1.05	POM. POMOCNICZE	11,00
	1.06	SALA OBSŁUGI KLIENTA	25,56
LOKAL UŻYTKOWY LU 1 56,53 m²	1.07	SALA OBSŁUGI KLIENTA	46,50
	1.08	KOMUNIKACJA/ZAPLECZE	9,10
	1.09	POM. SOCJALNE	2,59
	1.10	POM. PORZĄDKOWE	1,13
	1.11	WC	4,52
	1.12	KOMUNIKACJA	8,12
LOKAL UŻYTKOWY LU 2 63,84 m²	1.13	WC	3,55
	1.14	WC DLA NP	4,11
	1.15	POM. PORZĄDKOWE	0,74
	1.16	ANEKS SOCJALNY	2,71
	1.17	KOMUNIKACJA/HOL/SZATNIA	32,98
	1.18	SALA SPOTKAŃ	56,72
	1.19	BIURO/GABINET	17,68
CZ.WSP. 3,41 m²	1.20	POM. NA ODPADKI STAŁE	3,41
RAZEM PARTER			291,35

OZNACZENIA :



D WIG OSOBOWY PRZESZKLONY OBSŁUGUJĄCY WSZYSTKIE KONDYGNACJE BUDYNKU
PODSZYBIE ŻELBETOWE, OBUDOWA KONDYGN. NADZIEMNYCH - SZKŁO



OPCJONALNIE - PODZIAŁY ŚCIANAMI I WYDZIELENIA DRZWIAMI;
OSTATECZNE ROZWIĄZANIE PROJEKTOWE W OPARCIU O TECHNOLOGIE
UŻYTKOWANIA DOSTOSOWANĄ DO POTRZEB UŻYTKOWNIKÓW

WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER

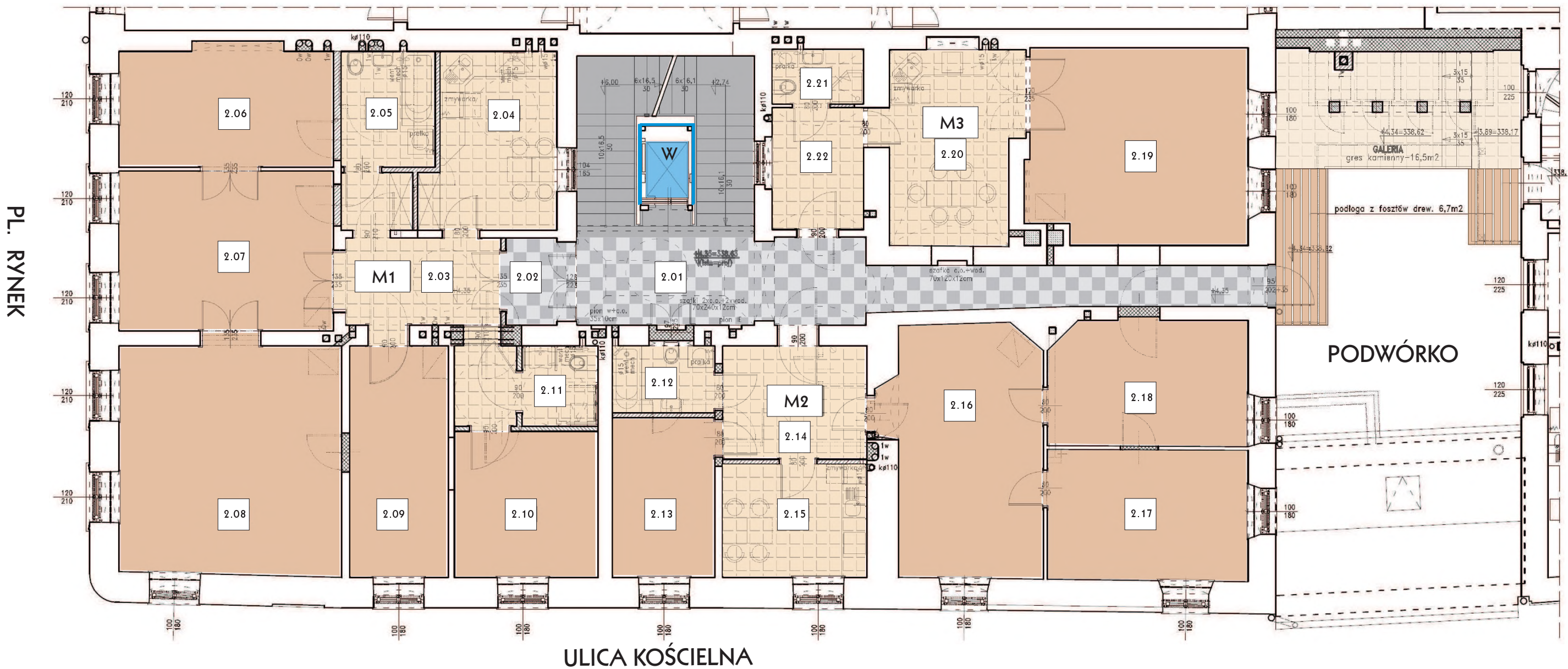
SKALA 1:100

MATERIAŁY WSTĘPNEJ KONCEPCJI UDOSTĘPNIONE ZOSTAŁY W DNIU 15.07.2019 PRZEZ ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
PIOTR WAWRZENCZYK - WYKORZYSTANIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH ZA ZGODĄ AUTORA DOKUMENTACJI,
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZENCZYK ZOFIA WAWRZENCZYK



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.4

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 42,32 m²	2.01	SIEŃ I KLATKA SCHODOWA	38,92
	2.02	KOMUNIKACJA	3,40
LOKAL MIESZKALNY M1 125,48 m²	2.03	PRZEDPOKÓJ	13,69
	2.04	KUCHNIA Z JADALNIĄ	12,76
	2.05	ŁAZIENKA	6,28
	2.06	POKÓJ	14,90
	2.07	POKÓJ	19,74
	2.08	POKÓJ	29,32
	2.09	POKÓJ	13,15
	2.10	POKÓJ	12,10
	2.11	WC I TUSZ Z USPR. DLA NP	3,54
	2.12	ŁAZIENKA	4,08
LOKAL MIESZKALNY M2 83,36 m²	2.13	POKÓJ	9,42
	2.14	PRZEDPOKÓJ	9,41
	2.15	KUCHNIA	9,38
	2.16	POKÓJ	21,74
	2.17	POKÓJ	15,07
	2.18	POKÓJ	14,26
	2.19	POKÓJ	24,51
LOKAL MIESZKALNY M3 48,11 m²	2.20	KUCHNIA Z JADALNIĄ	14,33
	2.21	ŁAZIENKA	2,87
	2.22	PRZEDPOKÓJ	6,40
RAZEM PIĘTRO			299,27

OZNACZENIA :



D WIG OSOBOWY OBSŁUGUJĄCY WSZYSTKIE KONDYGNACJE BUDYNKU
PODSZYBIE ŻELBETOWE, OBUDOWA KONDYGN. NADZIEMNYCH - SZKŁO

WYTYCZNE FUNKCJI - PIĘTRO

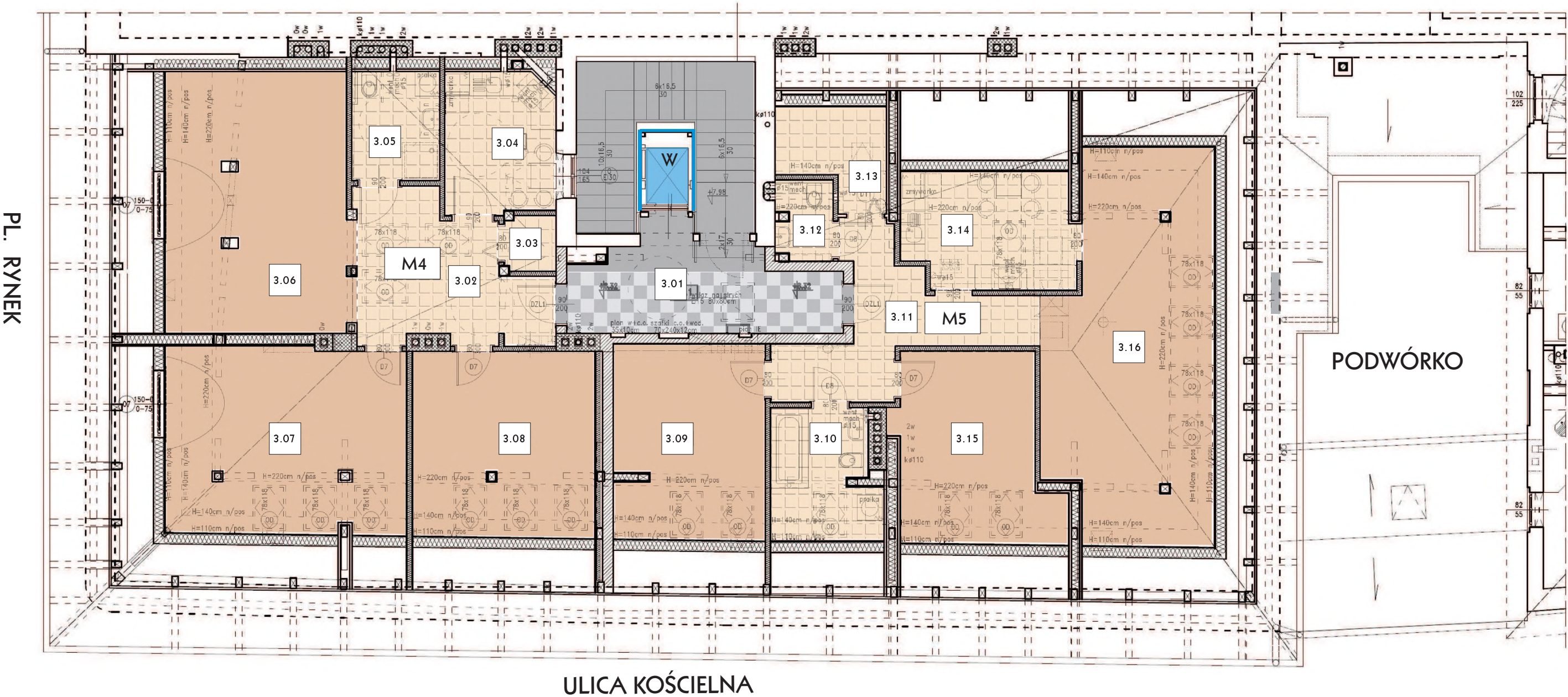
SKALA 1:100

MATERIAŁY WSTĘPNEJ KONCEPCJI UDOSTĘPNIONE ZOSTAŁY W DNIU 15.07.2019 PRZEZ ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
PIOTR WAWRZĘCZYK - WYKORZYSTANIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH ZA ZGODĄ AUTORA DOKUMENTACJI,
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZĘCZYK ZOFIA WAWRZĘCZYK



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.5

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ



L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 26,73 m ²	3.01 KLATKA SCHODOWA	26,73
LOKAL MIESZKALNY M4 84,86 m ²	3.02 PRZEDPOKÓJ	13,56
	3.03 GARDEROBA	1,54
	3.04 KUCHNIA	8,79
	3.05 ŁAZIENKA	5,46
	3.06 POKÓJ	21,90
	3.07 POKÓJ	18,03
	3.08 POKÓJ	15,58
LOKAL MIESZKALNY M5 79,07 m ²	3.09 POKÓJ	13,75
	3.10 ŁAZIENKA	5,39
	3.11 PRZEDPOKÓJ	12,12
	3.12 WC	2,03
	3.13 GARDEROBA	0,61
	3.14 KUCHNIA	9,24
	3.15 POKÓJ	12,62
	3.16 POKÓJ	23,31
RAZEM PODDASZE		190,66

OZNACZENIA :



D WIG OSOBOWY OBSŁUGUJĄCY WSZYSTKIE KONDYGNACJE BUDYNKU
PODSZYBIE ŻELBETOWE, OBUDOWA KONDYGN. NADZIEMNYCH - SZKŁO

WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE

SKALA 1:100

MATERIAŁY WSTĘPNEJ KONCEPCJI UDOSTĘPNIONE ZOSTAŁY W DNIU 15.07.2019 PRZEZ ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA
PIOTR WAWRZĘCZYK - WYKORZYSTANIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH ZA ZGODĄ AUTORA DOKUMENTACJI,
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZĘCZYK ZOFIA WAWRZĘCZYK



PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ

WIDOK ELEWACJI FRONTOWEJ - PÓŁNOCNEJ - BUDYNKU NR 32 Z PL. RYNEK * LIPIEC 2019



G A L E R I A
Ł Ą C Z Ą Ą
B U D Y N K I :
R Y N E K 3 2 I
Ś W. M I K O Ł A J A 7



OFICyna
BOCZNA



G A L E R I A Ł Ą C Z Ą Ą B U D Y N K I
R Y N E K 3 2 I Ś W. M I K O Ł A J A 7
E L E W A C J E O D P O D W Ó R K A

ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019

PROGRAM FUNKCYJALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY PL. RYNEK 32 / UL. KOŚCIELNA 1 W BIELSKU-BIAŁEJ

SIENÍ I KLATKA SCHODOWA BUDYNKU PRZY PL. RYNEK 32 * STAN ZACHOWANIA * LIPIEC 2019

KLATKA
SCHODOWA

STRYCH



ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019

Województwo: śląskie

Powiat: M.Bielsko-Biala

Oznaczenie organu

Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biala

Znak: GK.6642 6642.2019.KB

Obręb ewidencyjny:

0002, 0004, 0006-Bielsko Miasto, Górne Przedmieście, Żywieckie Przedmieście

Kopia mapy zasadniczej

ZAŁĄCZNIK NR 3

Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.4, 6.120.30.22.2.2



Opis funkcji budynków wg standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.

Adnotacje

Wykonał Katarzyna Brzóska

podpis wykonawcy

Dane ewidencyjne dotyczące ~~opisów~~ granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały w podstawie mapy katastralnej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1940 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych 1588 z Dz.U. nr 38, poz. 454 z 2001 r.

dn. 11-07-2019 r.

Półwinda się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący gminny zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Bielsko-Biala
Nazwa materiału danych	mapa ZAIADNICA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2481. 2016.104
Data wykonania kopii	11 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Katarzyna Brzóska W Wydziale Geodezji i Kartografii

Kopia z mapy ewidencyjnej

ZAŁĄCZNIK NR 4

Skala 1:1000

Opis funkcji budynków wg. standardu technicznego K-1 Podstawowa Mapa Kraju z 1998r.

Adnotacije

Wykonał Anna Skowrońska

podpis wykonawcy

dn. 28-06-2019 r.

Poświadczenie o udzieleniu najmniejszej kopii z treścią materiału parchowego (dok. 10000) fotograficznego i kartograficznego	
Organ, który wydał zaświadczenie i kopia poświadczona	Prezydent Miasta Białej
Nazwa	MAPA EWIDENCYJNA
	B2461 2014. 257
	2 8 CZE. 2019
Z up. PREZYDENTA MIA	
Katarzyna Brzóska	

Katarzyna Brzóska
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

<p style="text-align: center;"><i>PREZYDENT MIASTA</i> <i>Bielsko-Białej</i></p> <p>GK.6642.....<i>6670</i>.....2019.KB</p>		<p>Województwo: województwo śląskie Powiat: m. Bielsko-Biała Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała Obręb ewidencyjny: 246101_1.0002, Bielsko Miasto</p>					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2019-07-11 13:57:31							
Jednostka rejestrowa gruntów: 246101_1.0002.G114							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina lub związek międzygminny: GMINA BIELSKO-BIAŁA REGON: 000515661 Siedziba: 43-300 Bielsko-Biała Plac Ratuszowy 1							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	235	pl. Rynek 32, Bielsko-Biała pl. św. Mikołaja 7, Bielsko-Biała ul. Kościelna 1, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0617	0.0617	BB1B/00062649/0
Identyfikator działki: 246101_1.0002.235							
Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0617							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4585							

W dniu: 2019-07-11

dokument sporządzony przez: Katarzyna Brzóska

.....
(podpis)



z up. PREZYDENTA MIASTA
Katarzyna Brzóska
Inspektor
Wydział Geodezji i Kartografii
.....
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Bielsko-Biała, 18 lipca 2019 r.

UA.6727.1098.2019.AD

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

ul. Lipnicka 26
43-300 Bielsko-Biała

reprezentowany przez pełnomocnika:

ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA

Piotr Wawrzeńczyk

ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14
43-300 Bielsko-Biała

Dotyczy: pisma z 12 lipca 2019 r.

Prezydent Miasta Bielska-Białej – odpowiadając na wniosek w sprawie wydania wypisu i wrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **działek nr 235, obręb: Bielsko Miasto w Bielsku-Białej** informuje, że ww. działka położona jest w terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nr 6:

Nr planu	Temat planu
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bielskiej Starówki (uchwała Rady Miejskiej Nr LIII/749/98 z dnia 10.02.1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. W. B. Nr 4/98 z dnia 17.03.1998 r.).

Ww. działka objęta jest następującą jednostką (zgodnie z zał. wypisem i wrysem):

działka 235:	położona w planie nr 6:	D 11 U,M
---------------------	-------------------------	-----------------

Wnioskowana działka położona jest w układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków pod pozycją nr A-1/76.

Równocześnie informuję, że Rada Miejska w Bielsku-Białej nie podjęła na dzień dzisiejszy żadnej uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398 tekst jednolity), oraz nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła

w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości ww. opłaty.

Z upr.  *MASTA*
mgr inż. Andrzej *Prezesa*
Zastępcą Prezydenta Miasta
Urbanistka - Administrator

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

W oparciu o Ustawę o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1044 j.t.),
w dniur. dokonano opłaty skarbowej w wysokości 70,00 zł., za pokwitowaniem
nr potwierdzenie w aktach sprawy.

Bielsko-Biała dn. r.

.....
(podpis)

Załącznik do pisma z dn. 18.07 2019

Nr LA.6429.10P.8.2019.10

Bielsko-Biała, dn. 18.07 2019

Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
Bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

Bielsko-Biała, styczeń 1998

Zespół autorski:

dr inż. arch. Stanisław Gawlas - główny projektant planu

mgr inż. arch. Mariola Polak-Opyrchał

mgr inż. arch. Marek Cempla

mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski

mgr inż. arch. Magdalena Wiencek

mgr inż. arch. Renata Węgrzyn

Współpraca:

mgr Zbigniew Wawak

Maria Kufel

Anna Libionka

Andrzej Michalak

mgr inż. Janusz Książek - komunikacja

mgr inż. Barbara Łatkiewicz - „Prognoza skutków wpływu ustaleń planu
na środowisko przyrodnicze”

inż. Wiesław Niebudek - „Prognoza skutków ekonomicznych”

Opracowania branżowe:

Elektroenergetyka - mgr inż. Jacek Popow (B.B.Z.E. S.A.)

Zaopatrzenie w wodę i gospodarka wodno-ściekowa -

mgr inż. Piotr Witkowski (P.K. „AQUA”)

mgr inż. Stefan Cebo

Telekomunikacja - mgr inż. Wacław Knych (TP S.A. Bielsko-Biała)

Zaopatrzenie w ciepło - mgr inż. Antoni Tarnawa (P. K. „THERMA”)

- mgr inż. Teresa Nowakowska

Zaopatrzenie w gaz - mgr inż. Urszula Kozubowska (Rej. Gaz. Bielsko-B.)

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Działdziel

Uchwała Rady Miejskiej obejmuje:

str.:

1. ROZDZIAŁ I - przepisy ogólne	5
2. ROZDZIAŁ II - ustalenia szczegółowe	9
3. ROZDZIAŁ III - przepisy końcowe	117

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR


mgr Anna Dziendziel

**UCHWAŁA NR LIII/749/98
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ
Z DNIA 10 LUTEGO 1998 ROKU**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
bielskiej Starówki

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i z 1997 r. Nr 111, poz. 726).

**Rada Miejska Bielska-Białej
uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

18 LIP. 2019

mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych ulicami: Zamkową, Sikorskiego, Kopernika, Listopadową, Marcina Lutra, Nad Niprem i obrzeżem Placu Chrobrego

§ 2

Teren objęty planem jest obszarem ochrony konserwatorskiej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 3

1. Podstawą merytoryczną do zapisów w planie w zakresie problematyki konserwatorskiej jest Plan Rewaloryzacji bielskiej Starówki opracowany przez arch.arch. Marka Cemplę i Andrzeja Cygnarowskiego w 1997 roku, uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Każdej jednostce planu miejscowego odpowiada, oznaczona tym samym symbolem, karta posesji w Planie Rewaloryzacji.

§ 4

Dla oznaczenia jednostek planu ustala się następujący zapis literowo cyfrowy:

1. Pierwsza litera określa kwartał zabudowy lub obszar wg podziału przyjętego w Planie Rewaloryzacji;
2. Cyfra - kolejny numer jednostki w danym kwartale lub obszarze;
3. Litery po cyfrze określają funkcję i przeznaczenie jednostki.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny koncentracji mieszkalnictwa i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - M - mieszkalnictwo
 - U- usługi
 - UK - usługi kultury
 - UKs - usługi kultury sakralnej
 - UO - usługi oświaty
 - UG - usługi gastronomii
 - UA - usługi administracji
 - UAF - usługi administracji finansowej

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

2. Tereny placów miejskich (Rynku oraz Placu Św. Mikołaja) oznaczone na rysunku planu symbolami W1 i W2;
3. Tereny zieleni parkowej i urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP i ZU;
4. Tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem P oraz komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu kolejnym numerem z literą X.

§ 6

Dla obszaru objętego planem:

I. W zakresie ochrony dóbr kultury

Ustala się:

1. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;
 - b) przeprowadzanie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobrańowy projekt budowlany.
 2. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni:
 - a) według ustaleń i zaleceń przepisów szczegółowych dla jednostek planu, w oparciu o karty posesji zawarte w Planie Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch.arch. Marka Cempla i Andrzeja Cygnarowskiego;
 - b) zagospodarowanie obiektów istniejących z poszanowaniem historycznych układów przestrzennych pomieszczeń oraz ochroną elementów zabytkowych we wnętrzach i wystroju architektonicznego elewacji;
 - c) wprowadzanie nowych obiektów na terenach wskazanych w planie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, zharmonizowanych z kompozycją zabytkowego zespołu w zakresie skali, bryły i detali architektonicznego;
 - d) stosowanie pokryć dachowych ceramicznych lub z blachy kładzionej tradycyjnie, na rąbek;
 - e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;
 - f) kompleksowe odsłonięcie podcieni w zachodniej pierzei Rynku.
 3. Realizację programu badań archeologicznych według przepisów szczegółowych dla jednostek.
- Zaleca się:**
1. Opracowanie dla przestrzeni publicznych (place i ulice) kompleksowego projektu zagospodarowania, z uwzględnieniem wyników badań archeologicznych i w pełnej koordynacji z projektem sieci infrastruktury technicznej.
 2. Dla jednostek W1 - Rynek oraz L8U,M,P opracowanie projektów zagospodarowania w oparciu o konkurs architektoniczny, z uwzględnieniem możliwości zachowania zieleni.
 3. Realizację programu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w otoczeniu Starówki według wytycznych zawartych w Planie Rewaloryzacji (część ogólna i rysunek nr 5).

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

4. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez likwidowanie barier architektonicznych.
5. Przyjęcie następujących zasad w zakresie stosowania urządzeń reklamowo-informacyjnych:
 - a) stosowanie konstrukcji nośnych reklam, kolorystyki i szaty graficznej tablic reklamowych podkreślających walory architektoniczne elewacji budynków;
 - b) stosowanie zasady wpisywania urządzeń reklamowych w pola wynikające z podziałów architektonicznych na elewacji;
 - c) preferowanie urządzeń reklamowych, do wykonania których użyto materiały tradycyjne tj. drewno, metal kuty i gięty, szkło, kamień, z jednoczesnym ograniczeniem stosowania reklam świetlnych;
 - d) ograniczenie wielkości tablic reklamowych i wykluczenie możliwości montażu tablic typu billboard.

II. W zakresie funkcji

Ustala się:

1. Wykluczenie funkcji uciążliwych i szkodliwych dla:
 - a) funkcji wiodącej mieszkalno-usługowej;
 - b) wartości kulturowych i zabytkowych obiektów i przestrzeni;
 - c) środowiska.

III. W zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się:

1. Opracowanie kompleksowej koncepcji modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej, na bazie założeń przedstawionych na rysunku planu nr 2, integralnie z koncepcją nawierzchni ulic.
2. Pełną koordynację wszystkich branż infrastruktury w procesie realizacji programu rozwoju i modernizacji.
3. Prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym

IV. W zakresie instalacji wewnętrznych w obiektach

Zaleca się:

1. Minimalizowanie ingerencji w zabytkową substancję obiektów w procesie modernizacji.

V. W zakresie komunikacji

Ustala się:

1. Obowiązek stworzenia strefy pieszej w obszarze Starówki, z ograniczoną dostępnością dla ruchu kołowego.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

Zaleca się:

1. Realizację programu lokalizacji parkingów, zawartego w schemacie obsługi komunikacyjnej bielskiej Starówki, a w szczególności parkingu strategicznego wielopoziomowego przy ulicy Kopernika.
2. Opracowanie kompleksowej koncepcji nawierzchni ulic integralnie z koncepcją modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 7

Integralną częścią planu są:

Rysunek planu nr 1 w skali 1:500 - plansza podstawowa

Rysunek planu nr 2 w skali 1:500 - zasady obsługi infrastrukturą techniczną (założenia modernizacji i rozwoju).

Rysunki te stanowią załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

§ 8

Oznaczenia liniowe ciągów komunikacyjnych wraz z liniami rozgraniczającymi mogą być uściślone w projekcie technicznym.

§ 9

Do czasu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz modernizacji ulic dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 56

Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem D11 U,M obejmującej budynek główny, oficynę tylną, boczną i podwórkę (Rynek 31/PL.Św.Mikołaja 7)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową;
 - b) przeznaczenie piwnic i parteru budynku głównego na funkcję użyteczności publicznej.
2. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim; za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) przeprowadzanie remontu w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą: inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełnobranżowy projekt budowlany (skala 1:50) wraz z zagospodarowaniem terenu.
3. W zakresie bryły:
 - a) zachowanie bryły budynku głównego.
4. W zakresie elewacji :
 - a) zachowanie, uzupełnienie i ekspozycję zabytkowego wystroju architektonicznego;
 - b) przywrócenie gładkich tynków;
 - c) opracowanie kolorystyki w oparciu o badania sondażowe.
5. W zakresie wnętrza:
 - a) uczytelnienie historycznego układu przestrzennego.
6. W podwórzu:
 - a) docelowo likwidację ubikacji.

II. Zaleca się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) adaptację oficyny bocznej i fragmentu parteru oficyny tylnej na mieszkanie inwalidzkie;
 - b) przeznaczenie pierwszego piętra na funkcję mieszkalną;
 - c) adaptację poddasza na funkcję użytkową.
2. W zakresie wnętrza:
 - a) rozeznanie badawcze na obecność stropów belkowych i polichromii w tylnym trakcie budynku głównego.

III. Dopuszcza się:

1. W zakresie bryły:
 - a) korektę nachylenia połaci dachowych w oficynie tylnej przy adaptacji

Za zgodność z oryginałem

1 8 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

- poddasza na funkcję użytkową.
2. W zakresie elewacji:
 - a) doświetlenie poddasza z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji.

Przepisy dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 143

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej

Zaleca się:

1. realizację programu modernizacji i rozwoju istniejącej sieci zgodnie ze specjalistycznymi opracowaniami i rysunkiem planu nr 2.

§ 144

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wody deszczowej

Zaleca się:

1. realizację projektowanej sieci odprowadzania wód deszczowych zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2;
2. realizację programu modernizacji i rozwoju istniejących sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2.

§ 145

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w ciepło

Zaleca się:

1. realizację projektowanej sieci ciepłowniczej zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem i rysunkiem planu nr 2.

§ 146

Dla przedmiotowego terenu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zaopatrzenia w gaz

Zaleca się:

1. wyłącznie modernizację istniejącej sieci

Za zgodność z oryginałem

1 8 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 147

Uchyla się uchwałę Rady Miejskiej Nr LVII/790/94 z dnia 26 maja 1994 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska-Białej - części dotyczącej obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki.

§ 148

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Bielska-Białej.

§ 149

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego.

§ 150

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego.

Za zgodność z oryginałem

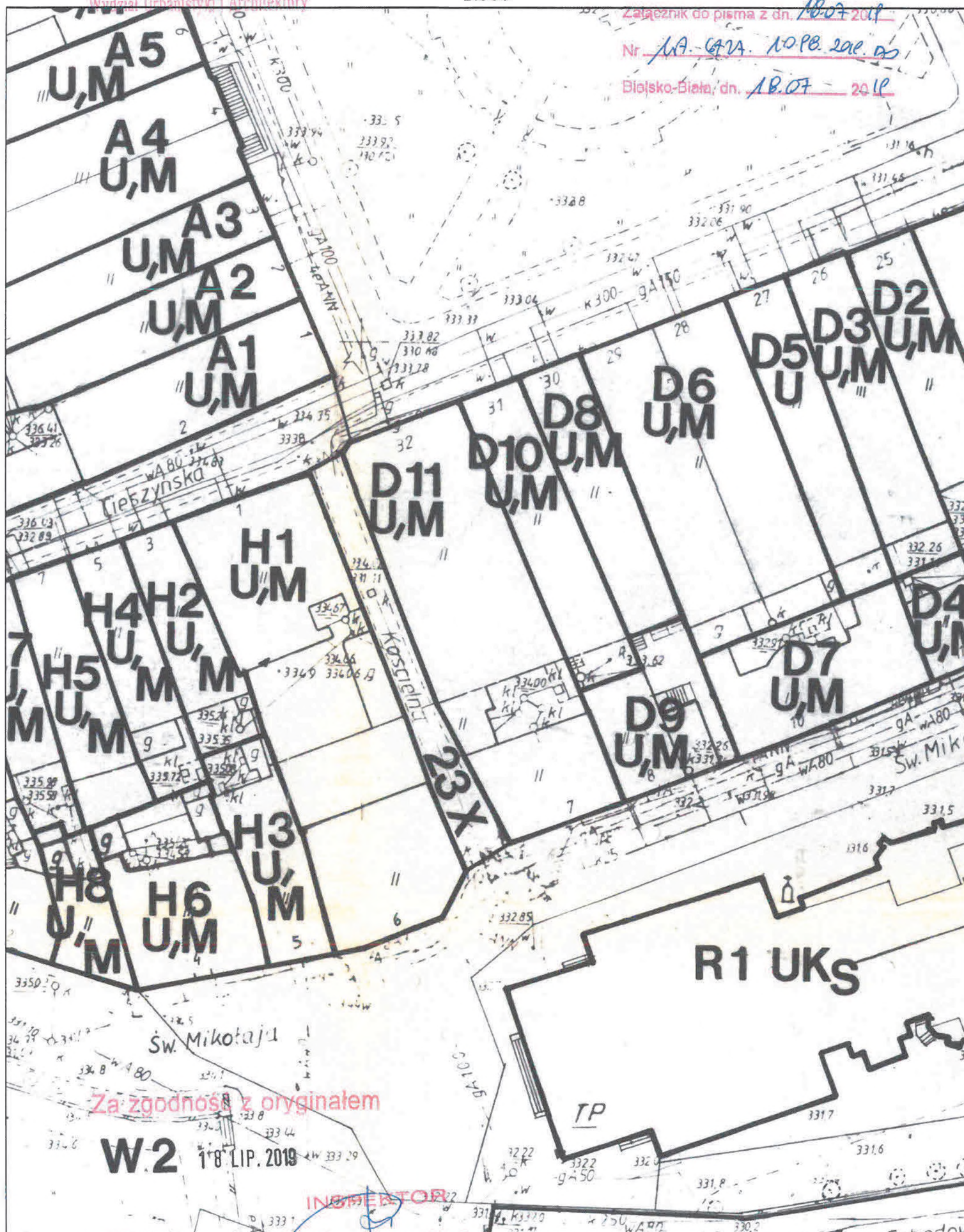
18 LIP. 2019

INSPEKTOR
mgr Anna Dziendziel

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 6 ARKUSZ 1/1

URZĄD MIEJSKI
w Bielsku-Białej
Wydział Urbanistyki i Architektury

1:500



LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE:

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

A1

FUNKCJA USŁUGOWO MIESZKALNA

FUNKCJE OBIEKTÓW I TERENÓW

- FUNKCJA USŁUGOWO MIESZKALNA
- FUNKCJA USŁUGOWA
- FUNKCJA MIESZKALNA
- USŁUGI ADMINISTRACYJNE
- USŁUGI ADMINISTRACYJNO FINANSOWE
- USŁUGI KULTURY
- USŁUGI KULTURY SAKRALNEJ
- USŁUGI OŚWIATY
- USŁUGI GASTRONOMII
- ZIELEŃ PARKOWA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- PARKINGI
- STACJE TRAFU
- KOMUNIKACJA
- teren do zagospodarowania wg zatwierdzonego projektu wykonawczego

Bielsko-Biała, dn. 11 lipca 2019 r.

**ZAP Pracownia Projektowa Piotr
Wawrzeńczyk**

ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14

43-300 Bielsko-Biała

Nasz znak: EP/047/ZP/339/19

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej sześciu budynków mieszkalno-usługowych usytuowanych w śródmieściu Bielska-Białej przy pl. Rynek 32, pl. Św. Mikołaja 7, ul. Jana Sobieskiego 2/4 ul. Jana Sobieskiego 19, ul. Józefa Pankiewicza 7, ul. Cieszyńskiej 18 uprzejmie informujemy, że jest możliwość przyłączenia i dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla potrzeb ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i wentylacji przedmiotowych budynków.

Szczegółowe warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej przedmiotowych budynków oraz propozycję Umowy przyłączeniowej prześlemy po otrzymaniu wypełnionego wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej (druk w załączeniu). Umowa przyłączeniowa powinna być podpisana z co najmniej 6 – miesięcznym wyprzedzeniem przed terminem planowanej dostawy ciepła.

Kopie: ND, EP

KIEROWNIK DZIAŁU
Programowania i Rozwoju Ciepłownictwa

mgr inż. **Sławomir Dziedzic**

Wiceprezes Zarządu
ds. eksploatacji

mgr inż. **Kamilla Wojarska**

B-NR.5183.545.2019.KJ
RPW 12329/2019

Bielsko-Biała, dnia

22. 08. 2019

Z A P Pracownia Projektowa
ul. Osuchowskiego 2/14, 43-300 Bielsko-Biała

Dotyczy: wydania opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu i zmiany sposobu użytkowania budynku przy
pl. Rynek 32 w Bielsku-Białej.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku – Białej po rozpatrzeniu Państwa wniosku, złożonego w dniu 10.07.2019 r., w w/w sprawie, jak i odnosząc się do jego uzupełnienia (w dniu 07.08.2019 r.) w postaci: Wytycznych funkcjonalno-użytkowych wraz z programem, gdzie następuje przeznaczenie obiektu na budynek mieszkalno-usługowy wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne, z dobudową przeszklonej windy wewnętrznej opiniuje pozytywnie przedstawiony program oraz zmianę sposobu użytkowania, poza wprowadzaniem schodów zejściowych do piwnic z lokali usługowych. Dodatkowo informuje, że należy oprzeć się na dokumentacji konserwatorskiej dla rewaloryzacji bełskiej Starówki dostępnej w Biurze Rewitalizacji lub w tut. archiwum, w tym Karty Posesji wykonanej przez arch. arch. Marka Cempla i Andrzeja Cygnarowski w 1997 r., oraz trzymać się wytycznych zawartych w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr LIII/749/98 z dnia 10 lutego 1998 r. Na etapie opracowania koncepcji należy na bieżąco uzgadniać planowane rozwiązania z tut. urzędem.

Z up.
ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury
mgr Jacek Konior

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

KARTA POSESJI

ADRES:

UL. RYNEK 32/PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

KWARTAŁ:

„D”

Opracowanie:

mgr inż. arch. Marek Cempla
mgr inż. arch. Andrzej Cygnarowski

I. Informacje wstępne.

Posesja powstała na dwu działkach siedliskowych, na zachodnim skraju południowego bloku przyrynkowego, na rzucie wydłużonego prostokąta, obejmująca jednopiętrowy budynek frontowy, parterową oficynę boczną z podworcem i jednopiętrową oficynę tylną. Obiekt o zatartych cechach klasycystycznych, po przebudowie w 1892 dominujący historyzm.



Rynek 32

Należy:

- zachować zabytkowy charakter obiektu,
- przeprowadzić uzupełniające badania konserwatorskie w celu pełnego rozeznania kolorystyki elewacji, strygrafii malarskich wnętrz oraz uzupełnienia informacji na temat wystroju architektonicznego,
- przywrócić gładkie tynki elewacji, konserwować gzymsy, opaski okien, ornamenty roślinne, boniowanie, portal kamienny,
- zachować ceramiczne pokrycie dachu i ozdobne kominy,
- we wnętrzu dążyć do zachowania pierwotnego układu przestrzennego,
- zachować, uzupełnić i konserwować w miejscu zabytkowe wyposażenie i wystrój, elementy projektowane dostosować do zabytkowego charakteru obiektu.

Zakłada się zwiększenie powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic ($75,5 \text{ m}^2$) na lokal użytkowy oraz wykozystanie strychu na lokale mieszkalne ($270 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2$ ¹).

Prace należy prowadzić pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, za zezwoleniem WKZ, w oparciu o dokumentację konserwatorską zawierającą: inwentaryzację, dokumentację badawczą, pełnobrańzowy projekt budowlany w skali 1:50.

Lokale	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia docelowa ²
mieszkalne:	501 m ²	768 m ²
użytkowe:	161 m ²	350 m ²

¹ Przy nieznacznym podwyższeniu dachu oficyny pow.. mieszkalna ok. 92 m².

² Możliwe jest inne rozdysponowanie powierzchni między funkcje mieszkalne i użytkowe.



Pl. Św. Mikołaja 7

II. Informacja o posesji i obiektach

1. Dane formalno-prawne

Nazwa obiektu:	Dom z oficyną boczną i tylną
Adres:	ul. Rynek 32/Kościelna 1/Pl. św. Mikołaja 7
Nr parceli:	pb 23 <i>(jedna ul. Mikołajowa 7)</i>
Nr księgi wieczystej:	KW. 62649
Właściciel:	Gmina Bielsko-Biała (mienie komunalne)
Czas powstania / autor:	zbudowany zapewne w II poł. XVII w., przebudowany w XVIII/XIX w. i w 1892 roku wg. projektu Andrzeja Walczoka
Rejestr Zabytków:	A-1/76 - w ramach układu urbanistycznego Bielska
Strefa:	A - Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej
Oznaczenie w MPZG	D11 U,M.

2. Historia obiektu / określenie stylu³

Dwie działki siedliskowe wytyczone w ramach lokacji miasta w końcu w. XIII. Dom zbudowany zapewne w II poł. XVII w. (prawdopodobnie po pożarach miasta w latach 1649 i 1664), zapewne z adaptacją i scaleniem dwóch starszych domów czytelnych w komorach piwnicznych pod częścią frontową (być może z XVI w.) oraz w zachowanej w rzucie granicy między obydwoma dawnymi działkami. Przebudowany gruntownie w XVIII/XIX w. (prawdopodobnie po pożarze miasta w 1808 r.), z zabudową wgłąb posesji. Jednocześnie następuje budowa oficyny tylnej. Całość, zgodnie z dzisiejszym obrysem rzutu (bez oficyny bocznej), zaznaczona na planie katastralnym z 1836 r. Całość gruntownie przebudowana w 1892 r., wg projektu Andrzeja Walczoka: całkowite przekształcenie układów przestrzennych budynku frontowego i oficyny tylnej, budowa oficyny bocznej, ukształtowanie fasady budynku frontowego i obu ulicznych elewacji oficyny tylnej.

3. Opis parceli

Wtórnie scalone dwie siedliskowe działki lokacyjne na zachodnim skraju południowego bloku przyrynkowego. W części frontowej dom zajmujący ok. 2/3 głębokości posesji, w tylnej, w pierzei Pl. Św. Mikołaja, oficyna tylna, między nimi podwórze z murem granicznym od wschodu, przy którym zlokalizowano sanitariaty dostępne gankami podwórzowymi; dom i oficyna połączone przewiązką – oficyną boczną w pierzei ul. Kościelnej (od zachodu).

4. Opis budynku

Dom o cechach historyzmu (cechy dominujące po przebudowie w roku 1892) i klasycyzmu (cechy pierwotne, zatarte przez przebudowę). Na rzucie wydłużonego prostokąta, zwróconego krótszym bokiem do Rynku. Piętrowy, podpiwniczony w części frontowej. Dach zasadniczo dwuspadowy z kalenicą załamaną na rzucie litery „L”, kryty ceramiczną dachówką zakładkową; kominy ceglane o dekoracyjnych formach z ok. 1892 r.

Fasada (nowszy tynk „kropiony”; ubytki) o pełnym, historyzującym wystroju architektoniczno – sztukatorskim, z elementami pierwotnego klasycystycznego (zaokrąglony narożnik z kamiennym odbojem); stolarka okienna nowsza, w tradycyjnym typie (dwuskrzydłowa ze ślimieniem, czterokwaterowa). Elewacja od ul. Kościelnej (zachodnia) o uproszczonym wystroju, zasadniczo o charakterze klasycystycznym, z gzymsami; brama w portalu kamiennym (wtórnie zatynkowanym, destrukcja kamienia); stolarka bramy dwuskrzydłowa z nadświetłem, płycinowa, z dekoracją snycerską z ok. 1892 r.; stolarka okienna dwuskrzydłowa ze ślimieniem, sześciokwaterowa (w dwóch oknach oryginalna, w pozostałych typ stolarki powtórzone). Elewacja podwórzowa z częściowo zachowanym gzymsem wieńczącym; ganki podwórzowe; w wejściu do sieni drzwi o stolarce dwuskrzydłowej z nadświetłem, przeszklone z XIX/XX w. Para frontowych komór piwnicznych o sklepieniach kolebkowych być może z XVI w.

W pomieszczeniach parteru (w części przyrynkowej – północnej) konstrukcyjne stropy kasetonowe z ok. 1892 r.; w części południowej sklepienia kolebkowe z lunetami i kolebkowe ze stykającymi się lunetami o podciętych spływach z końca w. XVIII.

W sieniach na parterze i na piętrze stolarka drzwiowa osadzona w przeszklonych ściankach, dwuskrzydłowa, z nadświetłem, przeszklona, płycinowa z ok. 1892 r. Klatka schodowa trójbiegowa, ze świetlikiem w dachu z ok. 1892 r.; stopnie kamienne, balustrada żeliwna z poręczą drewnianą, posadzki ze sztucznego kamienia o układzie szachownicowym czarno – białe.

Oficyna tylna historyzująca. Piętrowa, podpiwniczona. Dach trójspadowy, kryty papą.

Elewacje uliczne o pełnym wystroju architektoniczno – sztukatorskim z ok. 1892 r.; po bokach bramy para kamiennych odbojów, być może z XVIII/XIX w.; nadświetle bramy z dekoracyjnymi podziałami stolarskimi; typ stolarki okiennej: dwuskrzydłowa ze ślimieniem, sześciokwaterowa.

Klatka schodowa zabiegowa na rzucie półkola: balustrada żeliwna z poręczą drewnianą z ok. 1892 r. Pomieszczenia parteru nakryte stropami o konstrukcjach kasetonowych z ok. 1892 r.

Przewiązka – oficyna boczna (zachodnia). Parterowa, niepodpiwniczona. Dach dwuspadowy, o małym nachyleniu połąci, kryty papą. W elewacji ulicznej stolarka okienna dwuskrzydłowa ze ślimieniem, sześciokwaterowa; wewnątrz z konstrukcyjnym stropem z kasetonami.

Podwórze ujęte zabudową; nawierzchnia: nowa wylewka betonowa.

³ Punkty 2, 3, 4 są cytatai ze Studium Urbanistyczno-Konserwatorskiego Bielska, B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S. A. 1993 r.

5. Stan zachowania

Bryły i układ wnętrza z częściowymi wtórnymi podziałami pochodzą z czasów ostatniej przebudowy w 1892 r.. Z najwcześniejszego układu zachowane piwnice budynku frontowego.

Z przed przebudowy dwie przesklepione izby traktu tylnego parteru i wtórnie podzielone cztery pomieszczenia z korytarzem nad nimi w poziomie I piętra.

Z elementów zabytkowych wnętrza zachowane kamienne klatki schodowe z żeliwnymi balustradami, ceramiczne posadzki, stolarka drzwi pływających z profilowanymi opaskami lub szpaletami – z ubytkami, zużyte w znacznym stopniu.

Tynki, wystrój sztukatorski elewacji, kamienne portale, kamienny cokół pokryte tynkiem kropionym z ubytkami. Kamienne odboje z ubytkami.

Mur graniczny w trakcie tylnym budynku frontowego zawilgocony do poziomu I piętra. Więźba budynku frontowego częściowo do wymiany, całkowicie oficyny tylnej.

Instalacje zewnętrzne na ścianach sieni, klatki schodowej i mieszkań wpływają niekorzystnie na odbiór estetyczny wnętrza.

III. Wytyczne konserwatorskie

Zachowując zabytkowy charakter obiektu z jego nawarstwieniami stylowymi należy:

- poprawić stan techniczny zdegradowanej substancji budowlanej,
- wyposażać obiekt w niezbędne instalacje i urządzenia techniczne,
- poprawić estetykę obiektu,
- poprawić funkcjonalność układu pomieszczeń.

Z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku, jego lokalizację w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, wszystkie działania rewitalizacyjne należy prowadzić w oparciu o:

- zezwolenie Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- zatwierdzoną konserwatorską dokumentację projektową, zawierającą: inwentaryzację, dokumentację, projekt techniczny pełnobrazowy w skali 1:50,
- prace badawcze, opinie lub ekspertyzy nakazane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków.

1. Funkcja

Budynek frontowy wraz z częścią oficyny tylnej zaleca się wykorzystać wraz z piwnicami budynku frontowego na lokale użytkowe. Budynek parterowej oficyny bocznej oraz przylegające do niego mieszkanie można wykorzystać na mieszkanie dla rodziny z osobą niepełnosprawną (możliwość budowy niewielkiej rampy podjazdowej w podwórku dla osoby na wózku inwalidzkim).

Poziom pierwszego piętra jak i zaadaptowane poddasze budynku głównego i oficyny tylnej należy przeznaczyć na cele mieszkaniowe.

2. Bryła

Bryłę budynku głównego zachować bez zmian, dopuszcza się zwiększenie nachylenia dachu oficyny tylnej.

Zlikwidować należy zewnętrzne kłozety przy murze granicznym w podwórku, z pozostawieniem w ich miejsce odpowiednio zaprojektowanych ganków.

Zachować pokrycie dachów dachówką ceramiczną, a w przypadku adaptacji poddaszy wielkość i kształt okien lub lukarn dostosować do charakteru obiektu – zaleca się ich lokalizację od strony podwórza.

3. Elewacja

Zachować należy i konserwować wystrój historyczny elewacji. Usunąć należy z płaszczyzn elementów sztukatorskich tynki „kropione”. Elementy zniszczone (boniowania) uzupełnić wzorując się na istniejących.

Odczyścić z „nakropu” kamienne portale i cokół – elementy poddać konserwacji.

W miejsce współczesnej stolarki w poziomie parteru zaprojektować nową stolarkę uwzględniając cechy stylowe całej elewacji.

Usunąć lub przeprojektować lokalizację skrzynek przyłączy instalacyjnych.

Kolorystykę ustalić w oparciu o wyniki prac badawczych.

4. Wnętrza

Dążyć należy do przywrócenia i uczynienia historycznego układu wnętrz i ich racjonalnego wykorzystania.

Zaleca się usunięcie wtórnych podziałów pomieszczeń przesklepionych w tylnej części budynku frontowego.

Chronić należy zabytkowe elementy wystroju i wyposażenia, w tym: wązki sklepień piwnicznych budynku frontowego, kamienne klatki schodowe z żeliwnymi balustradami, zabytkową płycinową i przeskloną stolarkę drzwiową, ceramiczne posadzki.

Elementy nowe projektować w oparciu o istniejące wzory detalu.

Zlikwidować przyczyny zawilgocenia, wymienić w niezbędnym zakresie zniszczone fragmenty więźby.

Wszelkie ingerencje w substancję obiektu (prace konstrukcyjne, instalacyjne) poprzedzić rozeznaniem badawczym.

5. Podwórko

Opracować projekt zagospodarowania podwórka z wprowadzeniem zieleni i z zastosowaniem materiałów naturalnych w nawierzchni.

IV. Tabela pomocnicza

	Stan istniejący	Kierunek zmian	% zmiany
Powierzchnia posesji	wg inw. 550 m ²	wg inw. 550 m ²	%
Powierzchnia użytkowa:			
łącznie	662 m ²	1118 m ²	+69 %
lokali użytkowych	161 m ²	350 m ²	+117 %
mieszkań	501 m ²	768 m ²	+53 %
Liczba:			
mieszkań	12	13	+ 8 %
lokali	1	5	+400 %
Kubatura	5549 m ³	5660 m ³	+2%




Uwaga: Liczba mieszkań i lokali użytkowych w wariantcie docelowym może być kształtowana inaczej, w zależności od przyjętego rozwiązania projektowego i funkcjonalnego.

D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego



0 100m

-  – obiekt
-  – obrys kwartału
-  – obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania oraz Planem Rewaloryzacji bielskiej Starówki

KWARTAŁ „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

RZUT PIWNIC

STAN
ISTNIEJĄCY

D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

Piwnice lokatorskie
63,41m²

Podwórko

Niepodpiwniczone

Piwnice lokatorskie
71,88m²

Wtórne podziały

0 1 2 3 4 5 6 7 m

—pomieszczenia mieszkalne

—pomieszczenia użytkowe

—spęknięcia

—zamurowania proponowane

—wilgoć

—elementy pod ochroną

—możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu

—wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

—wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAŁ „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

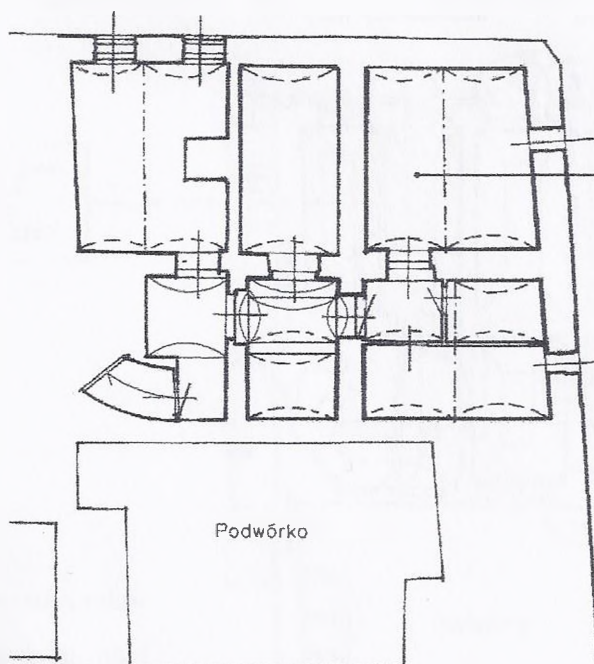
RZUT PIWNIC



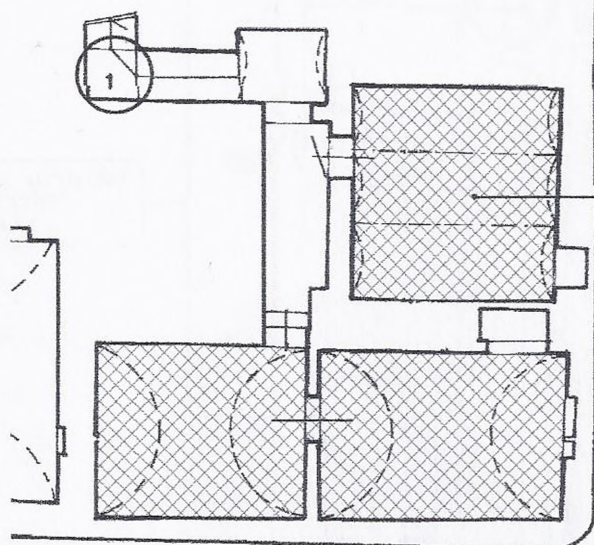
D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

Piwnice lokatorskie
63,4 m²



Niepodpiwniczone



LOKAL UŻYTKOWY
75,5 m²
(możliwe wykorzystanie)

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spęknięcia

- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

- możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

RZUT PARTERU

STAN
ISTNIEJĄCY

PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

M8 2 os.
E,W,K,G
1 piec
20,29m²

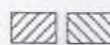
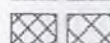
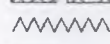


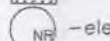
M11 1 os.
E,W,K,G, łaz.
1 piec
42,6m²




M1A 6 os.
E,W,K,G
2 piece
43,36m²

M1 4 os.
E,W,K,G, łaz.
piec
52,23m²

- 1 Historyzujący architektoniczno-sztukatorski wystrój fasady
- 2 Klasycystyczny wystrój fasady z gzymsami
- 3 Kamienny odbój
- 4 Kamienny portal
- 5 Dwuskrzydłowa brama z naswietłem, pływiniowa z dekoracją snycerską
- 6 Drzwi dwuskrzydłowe z naswietłem, przeszkłone
- 7 Naswietle bramy z dekoracyjnymi podziałami
- 8 Zabiegowa klatka schodowa, kamienna, z żeliwną balustradą i drewnianymi podestami
- 9 Płytki ceramiczne posadzki
- 10 Kamienne stopnie klatki schodowej z żeliwną balustradą i drewnianym podestem
- 11 Drzwi dwuskrzydłowe pływiniowe z opaską, szpaletami i kłómką
- 12 Opaska otworu drzwi
- 13 Kamienny cokół
- 14 Gzyms pośredni

LOKAL UŻYTKOWY
160,71m²
(sklep)

-  –pomieszczenia mieszkalne
-  –pomieszczenia użytkowe
-  –spęknięcia
-  –zamurowania proponowane
-  –wilgoć
-  –elementy pod ochroną

-  –możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
-  –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
-  –wejścia do mieszkań lub drugorzędne

RYNEK NR 32

KWARTAL „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

RZUT PARTERU



PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

LOKAL UŻYTKOWY
20,29m²

MIESZKANIE
56,17m²

(inwalidzkie
– możliwość
wykonania
rampy)

- 1 Historyzujący architektoniczno-sztukatorski
wystrój fasady – do konserwacji i zachowania
- 2 Klasycystyczny wystrój fasady z gzymsami – do
konserwacji i zachowania
- 3 Kamienny odbój – do konserwacji i zachowania
- 4 Kamienny portal – do konserwacji i zachowania
- 5 Dwuskrzydłowa brama z naswietłem, plyninowa
z dekoracją snycerską – do konserwacji
i zachowania
- 6 Drzwi dwuskrzydłowe z naswietłem, przeszklone
– do konserwacji i zachowania
- 7 Naswietle bramy z dekoracyjnymi podziałami
– do konserwacji i zachowania oraz projekt
odpowiedniej bramy
- 8 Zabiegowa klatka schodowa, kamienna,
z żeliwną balustradą i drewnianymi podestami
– do uzupełnienia, konserwacji i zachowania

Podwórko

LOKAL UŻYTKOWY
75m²

Możliwość
odtworzenia
otworu
drzwi

LOKAL UŻYTKOWY
51,36m²

- 9 Płytki ceramiczne posadzki – do uzupełnienia
i zachowania
- 10 Kamienne stopnie klatki schodowej z żeliwną
balustradą i drewnianym podestem – do
uzupełnienia, konserwacji i zachowania
- 11 Drzwi dwuskrzydłowe plyninowe z opaską,
szpaletami i kłamką – do zachowania
- 12 Opaska otworu drzwi – do zachowania
i uzupełnienia o stylizowaną stolarkę
- 13 Kamienny cokół – do konserwacji i zachowania
- 14 Gzyms pośredni – do konserwacji i zachowania

LOKAL UŻYTKOWY
128,13m²

- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spękania
- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

- możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
- wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- wejścia do mieszkań lub drugorzędne

RYNEK NR 32

KWARTAL „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

RZUT I PIĘTRA



D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

M10 2 os.
E,W,K,G, łaz.
2 piece
65,02m²

M9 2 os.
E,W,K,G, łaz.
piec
32,94m²

M5 1 os.
E,W,K,G
piec
30,53m²

M4 1 os.
E,W,K,G, łaz.+WC
piec
54,19m²

M6 1 os.
E,W,K,G
piec
19,35m²

M7 1 os.
E,W,K,G
piec
40m²

M3 2 os.
E,W,K,G, łaz.
piec
48,03m²

M2 4 os.
E,W,K,G
piec
52m²

- 1 Historyzujący architektoniczno-sztukatorski wystrój fasady
- 2 Klasycystyczny wystrój fasady z gzymsami
- 3 Częściowo zachowany gzyms wieńczący
- 4 Zabiegowa klatka schodowa kamienna z żeliwną balustradą i drewnianym pochwytem
- 5 Klatka schodowa kamienna z żeliwną balustradą i drewnianym pochwytem
- 6 Drzwi jednoskrzydłowe płycinowe z nadświetlem
- 7 Ścianka z drzwiami dwuskrzydłowymi, płycinowymi, przeszklonymi, z nadświetlem
- 8 Drzwi dwuskrzydłowe płycinowe ze szpaletami
- 9 Drzwi dwuskrzydłowe podwójne płycinowe ze szpaletami
- 10 Płytki posadzki

- pomieszczenia mieszkalne
 –pomieszczenia użytkowe
 –spękania
 –zamurowania proponowane
 –wilgoć
 –elementy pod ochroną

—możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

▲ –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

▲ –wejścia do mieszkań lub drugorzędne

KWARTAL „D”, RYNEK 32,
PL. ŚW. MIKOŁAJA 7

RZUT I PIĘTRA



D11 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

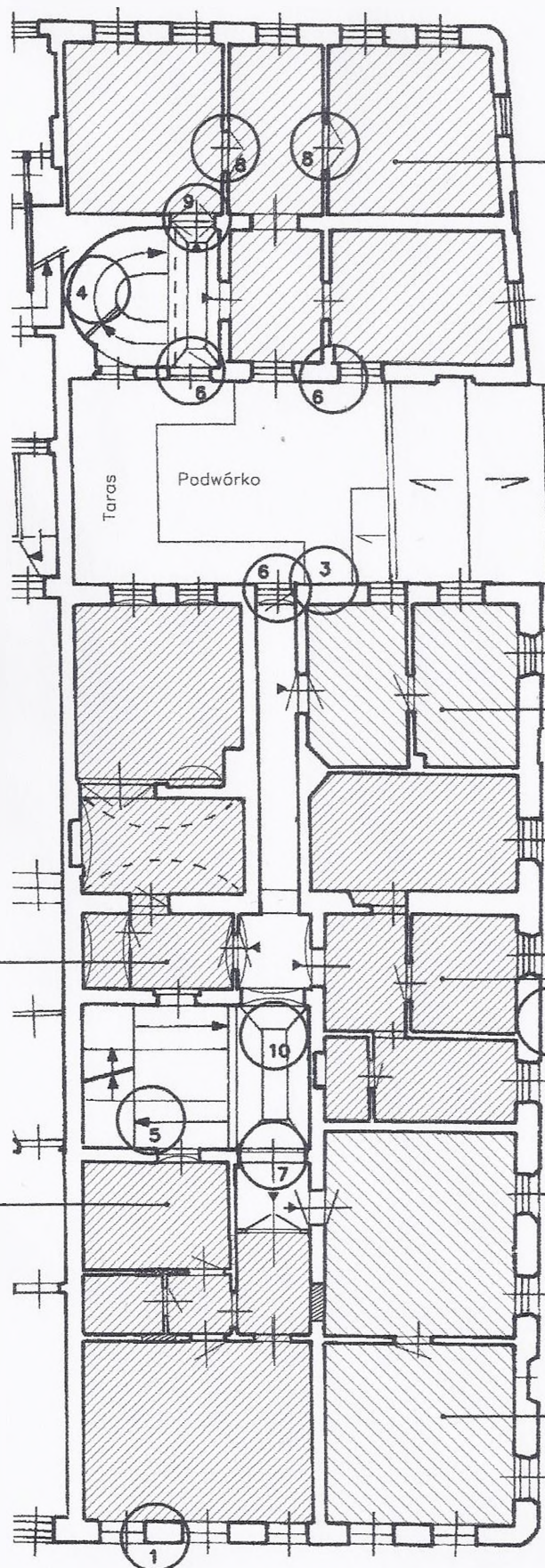
MIESZKANIE
99,26m²

MIESZKANIE
30,53m²

MIESZKANIE
54,19m²

MIESZKANIE
~59,5m²

MIESZKANIE
48,3m²

MIESZKANIE
58m²


- pomieszczenia mieszkalne
- pomieszczenia użytkowe
- spęknięcia
- zamurowania proponowane
- wilgoć
- elementy pod ochroną

–możliwość przebicia lub odtworzenia otworu

–wejścia do budynku lub lokalu użytkowego

–wejścia do mieszkań lub drugorzędne