



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

opracowany zgodnie z wymaganym zakresem i formą programu funkcjonalno-użytkowego
określony 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 ul. Jana Sobieskiego 2-4 w Bielsku-Białej wraz z zagospodarowaniem podwórka

Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

**ul. Jana Sobieskiego 2-4, 43-300 Bielsko-Biała
działki nr : 1055, 1056 obręb: 0004 - Górne Przedmieście**

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

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

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
- 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.5183.546.2019.KJ RPW12332/2019 z dnia 22.08.2019r. w sprawie opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu i zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Sobieskiego 2-4 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 ul. Jana Sobieskiego 2-4 w Bielsku-Białej wraz z 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

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 ul. Jana Sobieskiego 2-4 w Bielsku-Białej wraz z 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 pełnobrażowy 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 wewnątrz 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 użytkownika.

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 pokrycia dachu, obróbek blacharskich i dekarских oraz rynien i rur spustowych

Rozebranie więźby dachowej

Rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania

Usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień
Rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania oraz belek stropów drewnianych przeznaczonych do wymiany,
Rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy/przełożenia (z zachowaniem elementów kamiennych przeznaczonych do zachowania i konserwacji)
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 budynku gospodarczego na podwórku
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 z wykonaniem izolacji poziomej
Izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian piwnicznych i fundamentowych
Osuszenie zawilgoconych ścian budynku oraz likwidacja istniejącego zagrzybienia i zasolenia
Zmiana poziomów posadzek piwnic z przebudową istniejących schodów
Odciążenie stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zasypów sklepiennych
Wymiana uszkodzonych elementów stropów/belek stropowych/pól stropowych (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
Wymiana więźby dachowej (wykonanie "wysokiego" dachu zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi)
Wykonanie pokrycia dachu (dachówka ceramiczna)
Wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie
Wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych

- **Roboty wykończeniowe**

Termomodernizacja ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*)
Wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych (wymiana wszystkich istniejących tynków)
Wykonanie lekkich ścian działowych / sufitów / obudowy stropów, w tym obudowy ogniochronnej
Wykonanie i montaż nowych okien, przeszkleń i drzwi
Wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów
Montaż elementów drewnianych
Montaż elementów kamiennych
Montaż elementów metalowych
Dostawa, wykonanie i montaż udogodnień dla osób niepełnosprawnych z różnymi niepełnosprawnościami

- **Prace konserwatorskie**

Elewacje z rekonstrukcją półokrągłego zakończenia narożnika i gzymsu wieńczącego oraz arkady wejściowej
Konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru)
Konserwacja elementów i wątków kamiennych (portale, cokół, mur kamienny, sklepienia, stopnie schodów z bloków kamiennych i z płyt kamiennych, posadzki z płyt kamiennych)
Inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji

- **Roboty instalacyjne**

Instalacje sanitarne:

Węzeł cieplny 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 lokalach użytkowych

Kanalizacja deszczowa

Drenaż opaskowy

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie w mieszkaniach i w piwnicach techniczno-gospodarczych

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie, wentylacja 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 lokalach użytkowych

Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego z oprawami typu LED i piktogramami,

Instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny

Instalacja odgromowa i grzewcza koryt, rynien i rur spustowych

- **Roboty związane z zagospodarowaniem podwórka**

Rozebranie istniejącej dobudówki i budynku gospodarczego w podwórku

Rozebranie nawierzchni podwórka z zachowaniem elementów istniejącego bruku kamiennego do wykorzystania w projektowanym zagospodarowaniu

Remont/przebudowa muru granicznego z bramą od ul. Waryńskiego

Remont/przebudowa muru oporowego w granicy z sąsiednią posesją (PCK)

Wykonanie altany ogrodowej z dachem szklanym

Wariantowo: wykonanie "pawilonu" ogrodowego w formie ażurowej konstrukcji przestrzennej z platformą widokową i chodnikiem/kładką pieszą przechodzącą ponad murem oporowym do wnętrza kwartału - z ekspozycją zieleni

Wykopy i roboty ziemne związane z wykonaniem podbudowy i nawierzchni utwardzonych

Niwelacja poziomów nawierzchni podwórka z wykonaniem odpowiednich schodów i pochylni

Wykonanie nawierzchni utwardzonych bezspoinowych z płyt kamiennych

Dostawa i montaż elementów małej architektury

Zabezpieczenie i ochrona oraz pielęgnacja istniejącego drzewa

Założenie/rekultywacja nawierzchni zielonych

Wykonanie nasadzeń (trawniki, krzewy/drzewa, zieleń ozdobna)

- **Przyłącza**

Likwidacja istniejącego przyłącza gazowego

Wykonanie przyłącza ciepłowniczego do obiektu

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

Powierzchnia posesji zgodnie z wypisem z rejestru gruntów	685 m ²
w tym:	
powierzchnia działki nr 1055	372 m ²
powierzchnia działki nr 1056	313 m ²

Dane liczbowe na podstawie inwentaryzacji autorstwa INWESTPROJEKT APP Racibórz z 2012r., którą dla potrzeb PFU udostępniło Biuro Rewitalizacji Obszrów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej:

• powierzchnia zabudowy budynku 2-4	416,55 m ²
• powierzchnia zabudowy dobudówki	17,00 m ²
• powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego	25,50 m ²
• powierzchnia nie zabudowana podwórka	225,95 m ²
• powierzchnia użytkowa	546,45 m ²
w tym : PIWNICA	155,64 m ²
PARTER	288,79 m ²
PÓŁPIĘTRO	26,40 m ²
PODDASZE	75,62 m ²
• wysokość kamienicy	10,94 m
• kubatura	3848,97 m ³

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

Posesja składająca się z dwóch działek nr 1055 i 1056 w obrębie Górne Przedmieście, zlokalizowana jest w "kwartale L" Bielskiej Starówki, pozostającym na przedpolu dawnych umocnień miasta (murów obronnych i fosy, w rejonie Górnej Bramy), po zachodniej stronie XIII-wiecznego układu lokacyjnego miasta. Narożny budynek ul. Jana Sobieskiego 2-4 zbudowany jest u zbiegu ulic Sobieskiego i Waryńskiego. Na pozostałej części posesji podwórce z zabudową gospodarczą i bramą wjazdową od ul. Waryńskiego.

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 : **L5 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 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 Cempli 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 L5 U,M obejmującej budynek główny obiekty gospodarcze i podwórze (Sobieskiego 2/4)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:

- a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową.*

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 pełnobrańowy projekt budowlany (skala 1:50)*

wraz z zagospodarowaniem terenu.

3. W zakresie bryły:
 - a) zachowanie bryły budynku głównego;
 - b) likwidację zabudowy gospodarczej w podwórzu.
 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) utrzymanie istniejących podziałów własnościowych;
 - b) likwidację obiektów gospodarczych.
- II. Zaleca się:
1. W zakresie funkcji:
 - a) adaptację całego poddasza budynku głównego na funkcję użytkową.
 2. W podwórzu:
 - a) w projekcie zagospodarowania wprowadzić pasaż, łączący ulicę Waryńskiego z jednostką planu L8 U,M,P oraz uwzględnić opracowanie ściany szczytowej obiektu Waryńskiego 8.
- III. Dopuszcza się:
1. W zakresie elewacji:
 - a) doświetlenie poddasza z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji."

Historia i opis obiektu

Dwa domy zbudowane pod koniec wieku XVIII, zaznaczone w obecnym obrysie rzutu na planie katastralnym z 1836r. Całość przebudowana gruntownie w XIX/XX wieku, z obniżeniem dachu, przekształceniem detalu i powiązaniem w całość.

Dom o cechach stylowych zatartych (pierwotnie barokowo-klasycystyczny). Parterowy, z tylnymi traktami piętrowymi (sytuacja na skłonie szkarpy), z piwnicą w podmurowaniu wyrównawczym; dach niski, trójspadowy, kryty papą.

Sień (w obrębie dawnego domu nr 4): sklepienie kolebkowe o łuku koszowym z końca wieku XVIII.

W pomieszczeniu parteru dawnego domu nr 2 sklepienie żaglaste na gurtach z końca wieku XVIII. W obrębie dawnego domu nr 2 schody na rzucie litery "L", tunelowe, z XVIII wieku: arkady o łuku koszowym, stopnie kamienne; na piętrze futryna drzwiowa klasycystyczna, z połowy wieku XIX, z kanelowanymi płytynami.

Podwórze z resztą nawierzchni z kamienia rzeczynego; (...) bezwartościowa kulturowo gospodarcza zabudowa parterowa. *

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

Opis stanu istniejącego

Budynek nr 2-4 powstały z połączenia domów nr 2 i 4; narożny, dwuskrzydłowy, parterowy ze strychem częściowo użytkowym. Część dawnego domu nr 4 podpiwniczona, część domu nr 2 z przyziemiem wykształconym w spadku terenu. Dach wielospadowy, o niewielkim nachyleniu, ze ścianą szczytową od strony zachodniej, powstały w wyniku scalenia obiektu, kryty papą. Elewacje proste, pozbawione detalu architektonicznego, wtórnie przekształcone, z portalem kamiennym i cokołem z płyt kamiennych (dom nr 4) i podmurówką kamienną cokołu/przyziemia (dom nr 2).

Podwórze z zabudową gospodarczą przylega do ściany szczytowej sąsiedniego budynku (ul. Ludwika Waryńskiego 8), oddzielone jest murem granicznym z bramą wjazdową od ul. Waryńskiego i murem oporowym w granicy z posesją

przy ul. Jana Sobieskiego 6 (PCK). Nawierzchnia podwórza częściowo betonowa z pozostałościami bruku kamiennego i częściowo zielona z niewielkim drzewem (orzech włoski) i przypadkowymi krzewami (samosiewy).

Układ funkcjonalny

Parter mieści dwa lokale użytkowe dostępne z ul. Sobieskiego (obecnie pustostany). Pozostała część parteru mieszkalna (5 mieszkań). Na części poddasza jeden lokal mieszkalny, pozostała część strychu nieużytkowa.

W przyziemiu od ul. Waryńskiego lokal użytkowy (obecnie pustostan). Piwnice gospodarcze.

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. Przewody kominowe i kominy murowane z cegły. Sklepienia piwnic, przyziemia i parteru w obrysie sieni i klatki schodowej ceglane na zaprawie wapiennej. Stropy nad parterem drewniane belkowe z zasypem gruzowym i bloczkami ceglany na deskowaniu. Więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu papowe.

Wykończenie, instalacje

Stolarka drzwiowa, witryna lokalu oraz brama wejściowa wtórna. Futryna drzwiowa z płycinami wtórnie zabudowana skrzydłami drzwiowymi. Okna starsze skrzynkowe, nowsze zespolone.

Posadzki w sieni betonowe (prawdopodobnie na posadzce z płyt kamiennych).

Posadzki w lokalach: ceramiczne, parkietowe, wykładzina.

Ściany i sklepienia tynkowane, malowane. Stropy drewniane z podsufitką (tynk na trzcinię i płyty gk).

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

Stan zachowania i stan techniczny

Budynek po gruntownej przebudowie na przełomie XIX/XX wieku, w trakcie której połączono dwa domy z końca XVIII wieku i przekryto wspólnym dachem o niewielkim nachyleniu. Pierwotne cechy stylowe elewacji barokowo-klasycystyczne w znacznym stopniu zatarte. Z powodu przebudowy budynek nie posiada elementów detalu architektonicznego charakterystycznych dla rejonu: wejścia w portalu z arkadą, gzymsu wieńczącego, zaokrąglonego narożnika. Wtórna brama wejściowa dawnego domu nr 4, z prostokątnym naświetlem, we wtórnie przekształconym portalu kamiennym przesuniętym na lico elewacji; oryginalny łuk arkady zachowany wewnątrz sieni, za kamiennym portalem. Z czasów wcześniejszych zachowały się kolebkowe sklepienia piwnic, kolebkowe i żaglaste sklepienia parteru, schody tunelowe. Zachowały się zabytkowe elementy kamienne: fragmenty cokołu i portale kamienne w elewacji frontowej i od podwórza (dom nr 4), podmurówka kamienna (dom nr 2) oraz schody z bloków kamiennych i kamienne płyty schodowe; prawdopodobnie pod wylewką w sieni mogły zachować się kamienne płyty posadzki.

Klasycystyczna futryna z kanelowanymi płycinami na parterze wtórnie zabudowana skrzydłami drzwiowymi.

W 2012r. Gmina Bielsko-Biała zleciła firmie Inwestprojekt APP Racibórz opracowanie dokumentacji projektowej remontu budynku. W opracowaniach przedprojektowych (ekspertyzy: budowlana i mykologiczna) stwierdzono dużą degradację obiektu i zły stan techniczny, w szczególności z punktu widzenia mykologii budowlanej, spowodowany brakiem odpowiedniego zabezpieczenia substancji budowlanej przed wilgocią. Opracowany został projekt remontu konserwatorskiego, modernizacji i adaptacji budynku. Ze względu na brak środków nie rozpoczęto realizacji inwestycji. Budynek użytkowany przy jedynie doraźnych remontach (naprawy tynków i instalacji, remont kominów). Brak izolacji przeciwwilgociowej i właściwej wentylacji pomieszczeń spowodował znaczne zawilgocenie ścian i sklepień, a co za tym idzie destrukcję substancji budowlanej. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne są w wielu miejscach zawilgocone, zagrzybione i zasolone; widoczne są liczne uszkodzenia i ubytki oraz przemineralizowanie tynku. Więźba dachowa i pokrycie dachu wymaga remontu i wzmocnienia lub wymiany. Instalacje wewnętrzne i ogrzewanie piecowe, częściowo nieczynne, wymagają modernizacji/wymiany. Zły jest stan techniczny zabudowy gospodarczej podwórka.

Ogólny stan techniczny obiektu nieodpowiedni z elementami w złym stanie technicznym.

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 generalny istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w zakresie elewacji i wewnątrz włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania) z niezbędną przebudową i zmianą sposobu użytkowania parteru na funkcję usługową użyteczności publicznej przeznaczoną na działalność społeczną związaną z zanikającymi zawodami lub usługami oraz zmianą sposobu użytkowania nieużytkowego strychu na funkcję mieszkalną. Planowany jest remont muru oporowego (granicznego) od strony nieruchomości ul. Jana Sobieskiego 6 oraz rewitalizacja podwórka.

Celem umieszczenia w obiekcie "zanikających" usług jest stworzenie miejsca szczególnego w obrębie bielskiej Starówki, które spełniając usługi potrzebne w środowisku miejskim, byłoby równocześnie świadkiem historycznego i gospodarczego dziedzictwa miasta. Planuje się możliwą lokalizację w budynku takich usług (rzemiosł) jak np. złotnik, zegarmistrz, szewc, piekarz/cukiernik z wykorzystaniem tradycyjnych receptur, krawiec/sukiennik z warsztatem tkackim, antykwariusz/introligator z antykwariatem i małą czytelnią, garncarz z pracownią ceramiki artystycznej lub rękodzieła itp. Proponuje się lokalizację w lokalach od strony podwórka takich usług/funkcji jak kwaciarnia-zielarnia z warsztatami florystycznymi i sezonową ekspozycją ozdobnych roślin w obrębie podwórka. Zakłada się, że każdy z wydzielonych lokali usługowych użyteczności publicznej będzie mógł w przyszłości przyjąć zarówno funkcje komercyjne jak i funkcje działalności społecznej w zależności od aktualnych potrzeb społeczno-rynkowych.

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 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 możliwym zwiększeniem powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic na lokale użytkowe i strychu na funkcję mieszkalną.

Zauważono oczywistą niezgodność zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z treścią wytycznych konserwatorskich zawartych w Karcie posesji w zakresie zaleceń odnośnie bryły budynku. W treści planu ustalono "zachowanie bryły budynku głównego", podczas gdy w Karcie posesji zapisano "zachować parterową bryłę budynku z wysokim dachem", przy jednoczesnej informacji, że istniejący dach jest "niski" i "obniżony" w wyniku przebudowy budynków. Ponieważ Karta posesji jest częścią planu i jego uszczegółowieniem, przyjęto, że intencją autorów *Planu Rewaloryzacji bielskiej Starówki* było przekrycie istniejącej bryły parteru wysokim dachem, tj. dachem o większym niż istniejące nachyleniu połaci. Takie stanowisko podtrzymuje treść pozyskanej opinii konserwatorskiej. Ostateczne rozstrzygnięcie tej kwestii powinno nastąpić na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

Wytyczne funkcjonalno-użytkowe

Budynek

Piwnice przeznacza się na funkcję usługową użyteczności publicznej oraz niezbędne dla obiektu funkcje techniczno-gospodarcze. W części piwnic od strony podwórka, stanowiących de facto przyziemie obiektu, planuje się lokalizację

usług funkcjonujących w powiązaniu z podwórkami (np. kwiaciarnia-zielarnia, cukiernia, pracownia ceramiki lub inne w zależności od potrzeb i technologii użytkowników lokali). Zakłada się, że lokale dostępne od strony podwórka będą miały połączenie komunikacyjne z parterem przez wewnętrzną komunikację. Dla zapewnienia wymaganych parametrów użytkowych konieczna będzie zmiana poziomów (pogłębienie) części piwnic i niezbędna przebudowa schodów.

Planuje się wydzielenie w przyziemiu trzech lokali użytkowych z niezbędnym zapleczem sanitarnym, w tym jeden dwupoziomowy połączony funkcjonalnie z parterem.

W piwnicy budynku nr 4 od strony ul. Sobieskiego planuje się lokalizację pomieszczenia węzła ciepłego oraz pomieszczenia gospodarczego. Pomieszczenie śmietnika proponuje się zlokalizować w przyziemiu, z dostępem od podwórka. Ze względu na lokalizację mieszkań na poddaszu budynku, w którym możliwe jest wykorzystanie przestrzeni nieużytkowej w skosach dachu na powierzchnię składową i schowki oraz niewygodę komunikacji w kolizji z funkcją usługową piwnic, odstąpiono od niekorzystnej w tym wypadku lokalizacji komórek lokatorskich w piwnicy.

Należy zapewnić wentylację grawitacyjną piwnic techniczno-gospodarczych, a lokale użytkowe wyposażać w niezbędne instalacje i wentylację mechaniczną/klimatyzację.

Parter planuje się przeznaczyć w całości na lokale użytkowe użyteczności publicznej nie kolidujące z funkcją mieszkalną poddasza, jako dostępne z ul. Jana Sobieskiego oraz połączone komunikacyjnie z przyziemem obiektu i podwórkami.

Szanując zabytkowy charakter obiektu i uwarunkowania historyczne związane z połączeniem dwóch domów, proponuje się pozostawienie funkcji komunikacyjnej sieni domu nr 4 z odtworzeniem arkady wejściowej oraz przywrócenie funkcji komunikacyjnej dawnej sieni domu nr 2 z likwidacją istniejącego w tym miejscu lokalu na rzecz wykonania wejścia do obiektu na poziomie parteru "bez barier architektonicznych". Jednocześnie proponuje się wprowadzenie w sieni przeszklonego wydzielenia komunikacji do mieszkań na poddaszu o wysokich walorach estetycznych. Wydzielenie takie jest niezbędne z powodu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników poddasza i wyeliminowania kolizji z przestrzenią ogólnodostępną parteru.

Planuje się lokalizację na parterze trzech lokali użytkowych z niezbędnym zapleczem sanitarnym, w tym jeden dwupoziomowy połączony funkcjonalnie z przyziemem. Lokale użytkowe należy wyposażać w wentylację mechaniczną/klimatyzację oraz niezbędne instalacje.

Poddasze przeznaczają się w całości do adaptacji na funkcję mieszkalną. Planuje się lokalizację na poddaszu czterech mieszkań (maksymalnie pięć). PFU zakłada przebudowę dachu na dach "wysoki" tj. o większym kącie nachylenia połaci (zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zawartymi w Karcie posesji). Rozkład pomieszczeń w mieszkaniach wraz z metrażem został podany orientacyjnie i należy go zweryfikować na etapie dokumentacji projektowej w związku z projektem nowej więźby dachowej. W wyniku zwiększenia kąta nachylenia dachu zaistnieje możliwość uzyskania na poddaszu dodatkowego poziomego antresol w mieszkaniach. Z uwagi na wysoki koszt remontu zabytkowego budynku, zalecane jest maksymalne wykorzystanie możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej. W wytycznych funkcji poddasza pokazano proponowaną lokalizację wejść na antresole w formie schodów o lekkiej konstrukcji z możliwością wykorzystania przestrzeni użytkowej pod nimi. Na obecnym etapie nie można jednoznacznie zdefiniować dodatkowej powierzchni użytkowej antresol. Szacuje się wzrost powierzchni mieszkań o ok. 30%.

Zagospodarowanie podwórka

Planuje się rewitalizację podwórka po rozebraniu wtórnej dobudówki i budynku gospodarczego przyległego do ściany szczytowej sąsiedniego budynku (ul. Ludwika Waryńskiego 8). Planuje się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewa, zachowanie/odtworzenie kamiennego muru granicznego z ażurową kutą bramą wejściową/wjazdową od ul. Waryńskiego oraz przeniesienie śmietnika do pomieszczenia w obrębie budynku. Niezbędny jest remont/przebudowa muru oporowego w granicy z posesją przy ul. Jana Sobieskiego 6 (PCK). Na podwórku przewiduje się wprowadzenie nawierzchni z kamienia naturalnego (z wykorzystaniem elementów istniejącego bruku kamiennego) oraz zieleni ozdobnej z istniejącym drzewem (orzechem włoskim), a także małą architekturę (altana ogrodowa z dachem szklanym, ławki, kosze, rzeźby ogrodowe itp.).

Ogólnodostępna przestrzeń podwórka po przebudowie może spełniać funkcje społeczne stanowiąc np. uzupełnienie funkcji lokalu użytkowego na parterze i w piwnicy budynku jako "zielony zakątek". Możliwe będzie organizowanie na podwórku okazjonalnych wystaw, spotkań itp. Proponuje się aranżację podwórka w formie "pawilonu ogrodowego" z

altaną ogrodową jako ekspozycja zieleni ozdobnej, a także roślin doniczkowych zielonych i kwitnących, ziół, bonsai, pnączy na okna i balkony w połączeniu z funkcją usługową w budynku np. kwaciarnia-zielarnia.

Warto rozważyć możliwość wypełnienia przestrzeni pomiędzy budynkami ażurową konstrukcją stalową lub żelbetową w formie "zielonej plomby", będącej nośnikiem ekspozycji zieleni ozdobnej, z możliwością lokalizacją platformy widokowej na górnym poziomie i powietrznym chodnikiem przechodzącym ponad murem oporowym do wnętrza kwartału (połączenie takie jest zalecane jako wytyczne konserwatorskie w Karcie posesji). Proponowane rozwiązanie może stanowić atrakcję dla mieszkańców i turystów, przy jednoczesnym pozostawieniu półprywatnej przestrzeni podwórka. Należy zapewnić dostępność podwórka i wejść do budynku dla osób niepełnosprawnych bez barier architektonicznych (niwelacja / zmiana poziomów / schody, pochylnie i podjazdy), w zakresie możliwym do spełnienia w istniejącej lokalizacji (ulica Waryńskiego, z której dostępne jest podwórko jest w znacznym spadku).

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 drenaż.

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

Dane wyjściowe na podstawie dokumentacji archiwalnej autorstwa INWESTPROJEKT Racibórz z 2012r., którą dla potrzeb PFU udostępniło Biuro Rewitalizacji Obszarów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej.

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 mieszkalno-usługowy

- **powierzchnia użytkowa budynku** **730,84 m²**
- **szacowana powierzchnia użytkowa z antersolami w mieszkaniach** **~805 m²**
- powierzchnia w podziale na kondygnacje:
 - PIWNICA 179,21 m²
 - PARTER 291,43 m²
 - PODDASZE 260,20 m²
- **powierzchnia lokali użytkowych** **364,35 m²**
 - LU1 - Lokal użytkowy użyteczności publicznej - piwnica (przyziemie) 64,04 m²
 - LU2 - Lokal użytkowy użyteczności publicznej - parter/piwnica(przyziemie) 52,74 m²
 - LU3 - Lokal użytkowy użyteczności publicznej - piwnica (przyziemie) 44,99 m²
 - LU4 - Lokal użytkowy użyteczności publicznej - parter 126,58 m²
 - LU5 - Lokal użytkowy użyteczności publicznej - parter 76,00 m²
- **powierzchnia lokali mieszkalnych** **244,77 m²**
- **szacowana dodatkowa powierzchnia użytkowa antersol w mieszkaniach** **~74 m²**
 - M1 - Mieszkanie M1 - poddasze 75,13 m² (+ antresola ~23 m²)
 - M1 - Mieszkanie M1 - poddasze 69,67 m² (+ antresola ~21 m²)
 - M1 - Mieszkanie M1 - poddasze 52,14 m² (+ antresola ~16 m²)

M1 - Mieszkanie M1 - poddasze

47,83 m² (+ antresola ~14 m²)

- **powierzchnia części wspólnych (komunikacja, pom. techn.-gosp.)** **121,72 m²**

Podwórko

- powierzchnia podwórka w granicach posesji ~268 m²
- powierzchnia zabudowana (mur graniczny, mur oporowy) ~12 m²
- powierzchnia zabudowana – altana ~25 m²
- powierzchnia utwardzona podwórka ~85 m²
- powierzchnia zieleni ~146 m²

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 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 (żelazo) 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 wymaganiami dotyczącymi 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/lokali 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 pylaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych w budownictwie. 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 wyrys 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. z 2012 r. poz. 462) 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,*
- *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.2004.202.2072) 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 jednorodzinne, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. z 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 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,*
- *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 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 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 z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 Nr 120 poz. 1134)*
- *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 nr 0 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:
 - Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska autorstwa B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.
- Archiwum Biura Rewitalizacji Obszarów Miejskich Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
 - Karta posesji: ul. Sobieskiego 2/4, kwartał „L” - Plan rewaloryzacji Bielskiej Starówki - dokumentacja architektoniczno-konserwatorska autorstwa: Przedsiębiorstwo Projektowo-Badawcze, Warszawa, 1997r.
 - Projekt budowlano-wykonawczy remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Sobieskiego 2/4 w Bielsku-Białej autorstwa INWESTPROJEKT APP, Racibórz, 2012r. (dokumentacja obejmuje projekt pełnobrażowy oraz opracowania przedprojektowe)

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 Thermo Sp. z o.o. w Bielsku-Białej o informację na temat możliwości przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej i udostępniono ją w załączniku.

III ZAŁĄCZNIKI

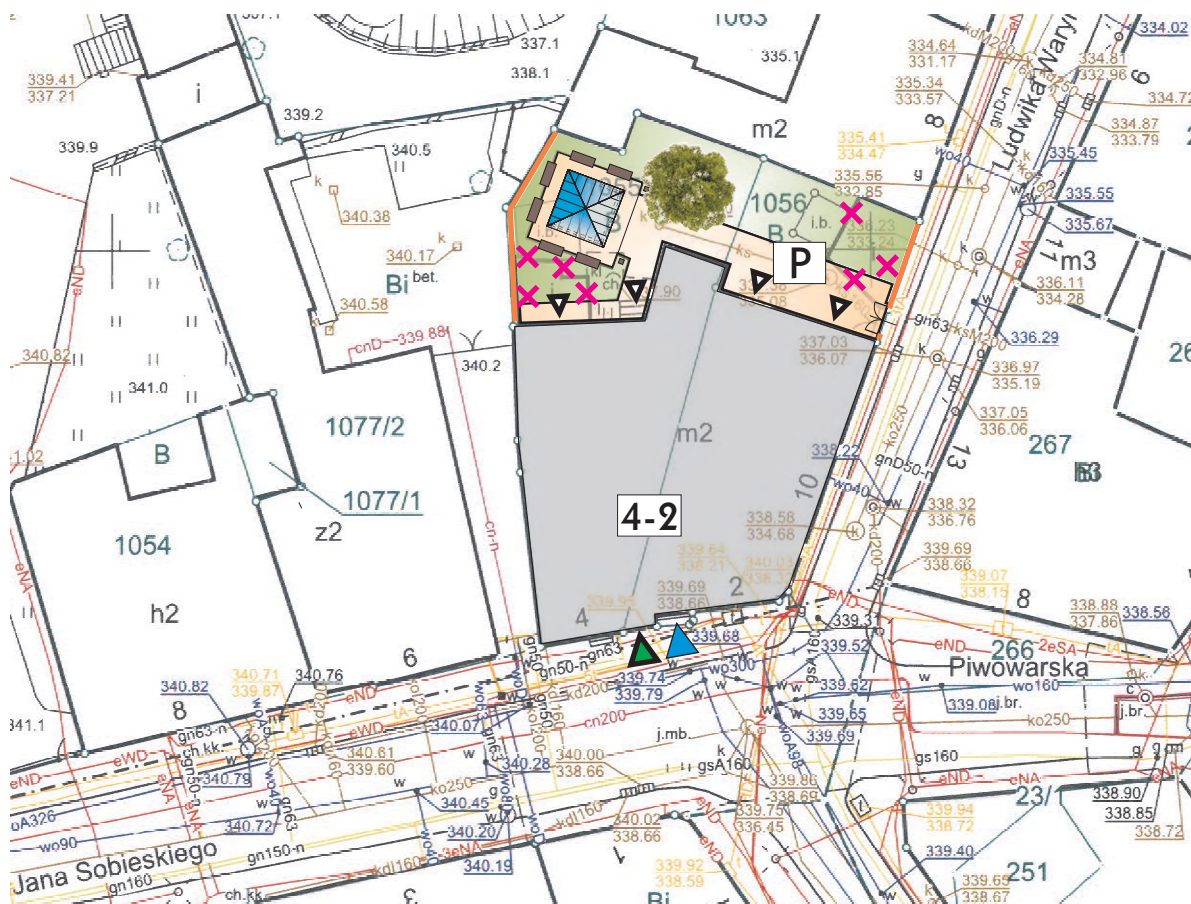
- **ZAŁĄCZNIK NR 1 - WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**
- ZAŁĄCZNIK NR 1.1 - WYTYCZNE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:500
- ZAŁĄCZNIK NR 1.2 - WYTYCZNE FUNKCJE - PIWNICA 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.3 - WYTYCZNE FUNKCJE - PARTER 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.4 - WYTYCZNE FUNKCJE - PODDASZE 1:100
- **ZAŁĄCZNIK NR 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 UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



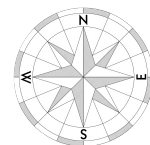
WYTYCZNE FUNKCYJALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.1

PROGRAM FUNKCYJALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



OZNACZENIA :

- 4-2 BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ
- ▲ WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU NR 4 Z CHODNIKA PRZY ULICY JANA SOBIESKIEGO
- ▲ WEJŚCIE BEZ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH DO BUDYNKU NR 2 I 4
- ▲ WEJŚCIE OD PODWÓRKA
- REMONT/PRZEBUDOWA MURU GRANICZNEGO Z BRAMĄ OD UL. L.WARYŃSKIEGO
- REMONT/PRZEBUDOWA MURU OPOROWEGO W GRANICY Z SĄSIEDNIĄ POSESJĄ (PCK)
- × ROZBIÓRKA ZABUDOWAŃ GOSPODARCZYCH PODWÓRKA - ZŁY STAN TECHNICZNY
- P REWITALIZACJA PODWÓRKA - ZACHOWANIE I PIELEGNACJA ISTNIEJĄCEGO DRZEWA -ORZECHA WŁOSKIEGO, WPROWADZENIE NAWIERZCHNI Z KAMIENIA NATURALNEGO, ZIELENI OZDOBNEJ NISKIEJ, OGRODOWEJ, TRAWNIKA STRYŻONEGO, ŁAWEK, KOSZY ORAZ ALTANY OGRODOWEJ Z DACHEM SZKLANYM - EKSPOZYCJA ZIELENI OZDOBNEJ



WYTYCZNE FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.2

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 46,28 m ²	01	POMIESZCZENIE WĘZŁA CIEPLNEGO	9,14
	02	POMIESZCZENIE GOSP. Z BOKSEM PORZ.	18,14
	03	KOMUNIKACJA	8,19
	04	KOMUNIKACJA	5,40
	05	ŚMIETNIK - POM. NA SEGREG. ODPADKI STAŁE	5,41
LOKAL UŻYTKOWY LU 1 64,04 m ²	06	LOKAL UŻYTKOWY	30,11
	07	LOKAL UŻYTKOWY	14,30
	08	ZAPLECZE SOCJALNE I BOKS PORZĄDKOWY	15,01
	09	WC	4,62
LOKAL UŻYTKOWY LU 2 23,90 m ²	10	LOKAL UŻYTKOWY	23,90
	11	LOKAL UŻYTKOWY	31,40
LOKAL UŻYTKOWY LU 3 44,99 m ²	12	ZAPLECZE SOCJALNE I BOKS PORZĄDKOWY	9,29
	13	WC	4,30
RAZEM PIWNICA			179,21

WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA/PRZYZIEMIE

SKALA 1:100

UL. JANA SOBIESKIEGO

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC, PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ UDOSTĘPIONEJ PRZEZ BIURO REWITALIZACJI OBSZARÓW MIEJSKICH URZĘDU MIEJSKIEGO W BIELSKU-BIAŁEJ
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZENCZYK ZOFIA WAWRZENCZYK



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.3

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZĘŚĆ WSPÓLNA 60,01 m ²	1.01	KOMUNIKACJA	48,56
	1.02	KOMUNIKACJA	11,45
LOKAL UŻYTKOWY LU 2 28,84 m ²	1.03	LOKAL UŻYTKOWY	20,94
	1.04	ANEKS SOCJALNY	4,39
	1.05	WC	3,51
LOKAL UŻYTKOWY LU 4 126,58 m ²	1.06	LOKAL UŻYTKOWY	21,45
	1.07	LOKAL UŻYTKOWY	40,08
	1.08	KORYTARZ	5,58
	1.09	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH/WC DAMSKI	3,85
	1.10	WC MĘSKI	2,99
	1.11	POM. SOCJALNE I BOKS PORZĄDKOWY	10,25
	1.12	LOKAL UŻYTKOWY	42,38
	1.13	LOKAL UŻYTKOWY	25,12
LOKAL UŻYTKOWY LU 5 76,00 m ²	1.14	LOKAL UŻYTKOWY	8,08
	1.15	LOKAL UŻYTKOWY	4,96
	1.16	POMIESZCZENIE SOCJALNE	11,59
	1.17	WC	3,65
	1.18	LOKAL UŻYTKOWY	22,60
RAZEM PARTER			291,43

WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER

SKALA 1:100

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC, PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ
UDOSTĘPIONEJ PRZEZ BIURO REWITALIZACJI OBSZARÓW MIEJSKICH URZĘDU MIEJSKIEGO W BIELSKU-BIAŁEJ
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZENCZYK ZOFIA WAWRZENCZYK



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.4

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m ²)
CZ. WSP. 15,43 m ²	2.01	KOMUNIKACJA	15,43
	2.02	PRZEDPOKÓJ	4,06
MIESZKANIE M 1 75,13 m ²	2.03	ŁAZIENKA	4,43
	2.04	SPIŻARNIA	1,63
	2.05	KUCHNIA	8,24
	2.06	KORYTARZ Z JADALNIĄ	10,62
	2.07	POKÓJ	25,73
	2.08	POKÓJ	20,42
	2.09	PRZEDPOKÓJ	13,10
MIESZKANIE M 2 69,67 m ²	2.10	POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM	28,63
	2.11	POKÓJ	13,27
	2.12	POKÓJ	9,36
	2.13	ŁAZIENKA	5,31
	2.14	PRZEDPOKÓJ	11,90
MIESZKANIE M 3 52,14 m ²	2.15	ŁAZIENKA	6,66
	2.16	POKÓJ	14,05
	2.17	POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM	19,53
MIESZKANIE M 4 47,83 m ²	2.18	PRZEDPOKÓJ	4,68
	2.19	POKÓJ	15,77
	2.20	POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM	21,99
	2.21	ŁAZIENKA	5,39
RAZEM PODDASZE			260,20

WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE

SKALA 1:100

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC, PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ
UDOSTĘPIONEJ PRZEZ BIURO REWITALIZACJI OBSZARÓW MIEJSKICH URZĘDU MIEJSKIEGO W BIELSKU-BIAŁEJ
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZENCZYK ZOFIA WAWRZENCZYK





WIDOK ELEWACJI POŁUDNIOWEJ I WSCHODNIEJ BUDYNKU NR 2-4 Z UL. ŚW. TRÓJCY * LIPIEC 2019



WEJŚCIA GŁÓWNE
DO BUDYNKU NR 2 I 4
PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO



WIDOKI ELEWACJI
ZACHODNIEJ I PÓŁNOCNEJ
OD STRONY POSESJI PRZY
UL. JANA SOBIESKIEGO 6

ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019

ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2.2

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY
PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 2-4 W BIELSKU-BIAŁEJ



WIDOK ELEWACJI PÓŁNOCNEJ - OD PODWÓRKA * LIPIEC 2019



KOMUNIKACJA
BUDYNKU NR 4



KOMUNIKACJA
BUDYNKU NR 2

ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019

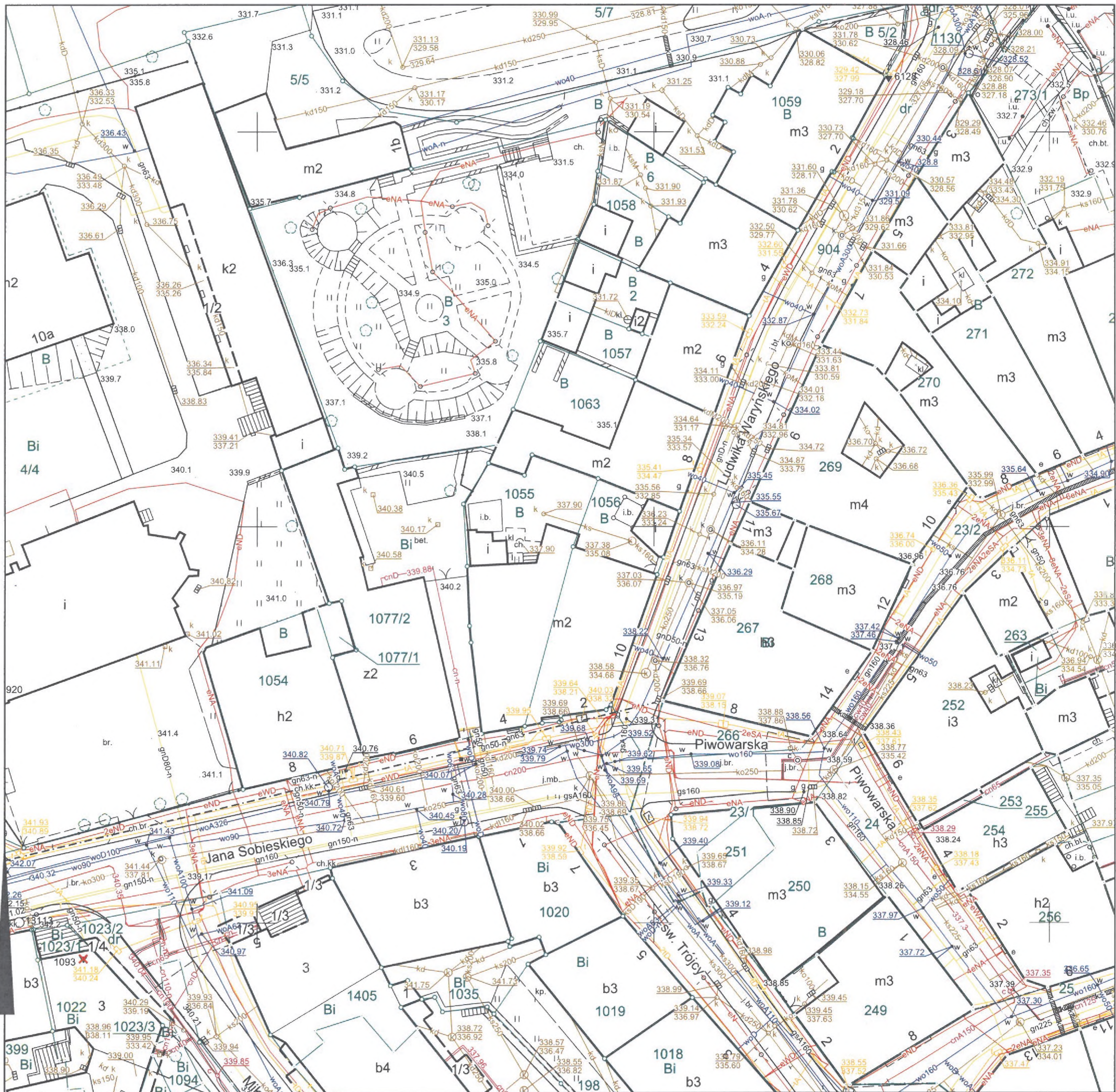


0002, 0004, 0006, 0057-Bielsko Miasto, Dolne Przedmieście 57, Górne Przedmieście, Żywieckie Przedmieście

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 na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2880, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 506 z Dz.U. nr 38, poz. 454 z 2001 r./

dn. 11-07-2019 r.

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Bielsko-Biala
Nazwa materiału archiwalnego	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2461 2016.504
Data wykonania kopii	11 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Katarzyna Brzóska

Katarzyna Brzóska
 inspektor
 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.

Adnotacje

Wykonał Anna Skowrońska

Anna Skowrońska
podpis wykonawcy

Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej m.p. skali 1:2880, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych 1988 z Dz.U. nr 38, poz. 454 z 2001 r./

dn. 28-06-2019 r.

Podany jest kopii z treści materiału parafianego, technicznego i kartograficznego	
Org. wykonawca	Prezydent Miasta Bielska-Białej
Nazwa mapy	MAPA EWIDENCYJNA
Wzrost	2019. 257
Wzrost	28 CZE. 2019
Z up. PREZYDENTA MIASTA	
Katarzyna Brzóska	
Insp. w Wydziale Geodezji i Kartografii	

<p>PREZYDENT MIASTA Bielska-Białej</p> <p>GK.6642.....6670-50.....2019.KB</p>	<p>Województwo: województwo śląskie Powiat: m. Bielsko-Biała Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała Obręb ewidencyjny: 246101_1.0004, Górne Przedmieście</p>
---	---

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2019-07-11 13:54:58

Jednostka rejestrowa gruntów: **246101_1.0004.G1296**

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]	
	1055	ul. Jana Sobieskiego, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0372	0.0372	BB1B/00027984/3
Identyfikator działki: 246101_1.0004.1055		Rejon statystyczny: 070260					
	1056	ul. Jana Sobieskiego, Bielsko-Biała ul. Ludwika Waryńskiego, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0313	0.0313	BB1B/00027984/3
Identyfikator działki: 246101_1.0004.1056		Rejon statystyczny: 070260					
Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0685							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 18.8237							

W dniu: 2019-07-11

dokument sporządzony przez: Katarzyna Brzóska

(podpis)




Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Brzóska

Spektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Bielsko-Biała, 18 lipca 2019 r.

UA.6727.1094.2019.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 wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1055 oraz 1056, obręb: Górne Przedmieście w Bielsku-Białej informuje, że ww. działki położone są 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. działki objęte są następującymi jednostkami (zgodnie z zał. wypisem i wrysem):

działka 1055:	położona w planie nr 6:	L 5 U,M
działka 1056:	położona w planie nr 6:	L 5 U,M

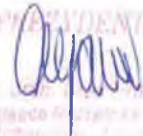
Wnioskowane działki położone są w układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków pod pozycją nr A-1/76.

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 up. PRZYWOJENCA MIASTA
nr inż. 1000/2018 Bielsko-Gałędu
Zdzisław Kozłowski Wydział
Zastępca Prezydenta Miasta



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 20 19
Nr. LA. 6727. 10Pl4. 2019. AD
Bielsko-Biała, dn. 18.07 20 19

Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
Bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

Bielsko-Biała, styczeń 1998

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

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 Wienczek

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 Dziendziel

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
uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bielskiej Starówki

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

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 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 Cempli 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 kładzonej tradycyjnie, na rąbek;
 - e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;
 - f) kompleksowe odstonięcie 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

1 8 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziedzic

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

1 8 LIP. 2019

INSPEKTOR


mgr Anna Dziendziel

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 104

Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem L5 U,M obejmującej budynek główny, obiekty gospodarcze i podwórze (Sobieskiego 2/4)

I. Ustala się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową.
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;
 - b) likwidację zabudowy gospodarczej w podwórzu.
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 wnętrz:
 - a) uczytelnienie historycznego układu przestrzennego.
6. W podwórzu:
 - a) utrzymanie istniejących podziałów własnościowych;
 - b) likwidację obiektów gospodarczych.

II. Zaleca się:

1. W zakresie funkcji:
 - a) adaptację całego poddasza budynku głównego na funkcję użytkową.
2. W podwórzu:
 - a) w projekcie zagospodarowania wprowadzić pasaż, łączący ulicę Waryńskiego z jednostką planu L8 U,M,P oraz uwzględnić opracowanie ściany szczytowej obiektu Waryńskiego 8.

III. Dopuszcza się:

1. W zakresie elewacji:
 - a) doświetlenie poddasza z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji.

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel

**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

18 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

LEGENDA

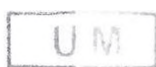












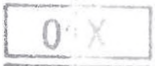
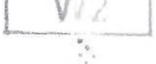
OZNACZENIA LINIOWE:

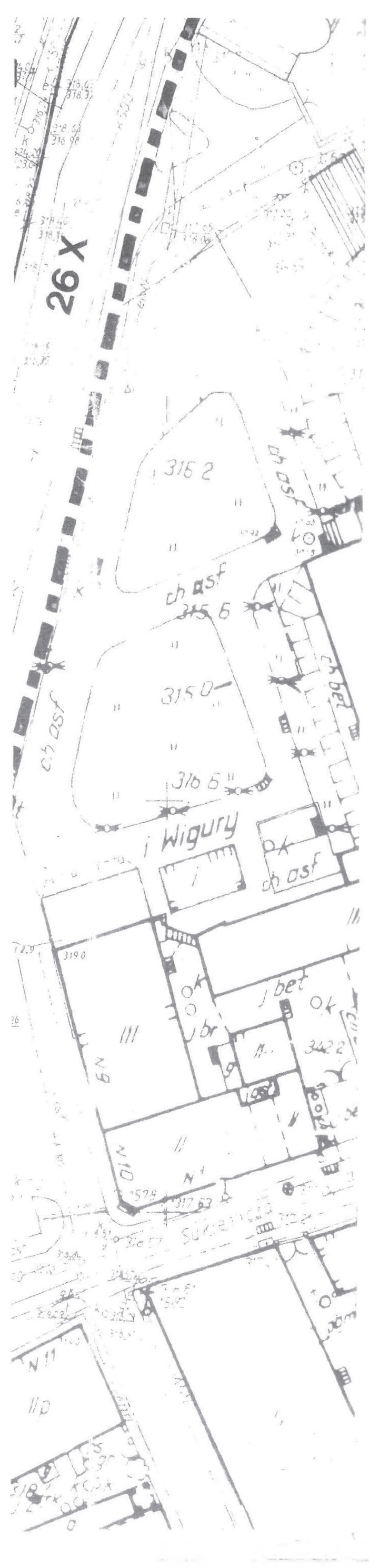
-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  LINIA ZABUDOWY

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 TRAFKO
-  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
Dziedzic
mgr inż. **Sławomir Dziedzic**

Wiceprezes Zarządu
dla Eksploatacji
Wojarska
mgr inż. **Kamilla Wojarska**

B-NR.5183.546.2019.KJ
RPW 12332/2019

Bielsko-Biała, dnia

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 ul. Sobieskiego 2-4 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 12.08.2019 r.) w postaci: Wytycznych funkcjonalno-użytkowych wraz z programem, gdzie następuje przeznaczenie obiektu na budynek mieszkalno-usługowy wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne, **opiniuje pozytywnie przedstawiony program oraz zmianę sposobu użytkowania, przy dopuszczeniu korekty dachu (podniesienie wysokości)**. Dodatkowo informuje, że należy oprzeć się na dokumentacji konserwatorskiej dla rewaloryzacji bielskiej 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

PLAN REWALORYZACJI BIELSKIEJ STARÓWKI
DOKUMENTACJA ARCHITEKTONICZNO-KONSERWATORSKA

KARTA POSESJI

ADRES:

UL. SOBIESKIEGO 2/4

KWARTAŁ:

„L”

Opracowanie:

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

I. Informacje wstępne.

Narożna posesja o nieregularnym kształcie, zlokalizowana w kwartale pozostającym na przedpolu dawnych umocnień miasta (murów obronnych i fosy, w rejonie Górnej Bramy), po zachodniej stronie XIII-wiecznego układu lokacyjnego miasta. Działka w $\frac{2}{3}$ zajęta przez parterowy dom, obniżony i scalony na przełomie XIX/XX wieku z dwóch obiektów, z końca XVIII wieku, o cechach barokowo-klasycystycznych, obecnie w znacznym stopniu zatartych; z tyłu podwórko z wjazdem od ulicy Waryńskiego.



Należy:

- zachować parterową bryłę budynku z wysokim dachem oraz uczynić zabytkowy charakter obiektu;
- przeprowadzić badania konserwatorskie w celu: określenia kolorystyki elewacji i stratygrafii warstw malarskich wybranych wnętrz oraz rozpoznania zabytkowych elementów wystroju architektonicznego i wyposażenia (np. obecności drewnianych stropów belkowych);
- przywrócić gładkie tynki na elewacjach;
- zabytkowe elementy uzupełnić, konserwować i eksponować w miejscu;
- dach pokryć dachówką ceramiczną;
- we wnętrzach dążyć do przywrócenia lub uczynienia pierwotnego układu przestrzennego;
- elementy projektowane dopasować do zabytkowego charakteru domu;
- usunąć elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych.

Zakłada się zwiększenie powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic na lokale użytkowe (wzrost o 111 m²) oraz całego poddasza na funkcje użytkowe (wzrost o 137 m²).

Prace należy przeprowadzić pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, za zezwoleniem WKZ, w oparciu o zatwierdzoną dokumentację konserwatorską zawierającą: inwentaryzację, opracowanie pobadawcze i pełnobraźowy projekt budowlany (w skali 1:50) wraz z zagospodarowaniem podwórza.

Lokale	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia docelowa ¹
mieszkalne:	259 m ²	288 m ²
użytkowe:	93 m ²	312 m ²

¹ Możliwe jest inne rozdysponowanie powierzchni między funkcje mieszkalne i użytkowe

II. Informacja o posesji i obiektach

1. Dane formalno-prawne

Nazwa obiektu:	Dom
Adres:	ul. Sobieskiego 2/4
Nr parceli:	pb 212, pb 28 (Górne Przedmieście)
Nr księgi wieczystej:	KW 27984, KW 62649
Właściciel:	Gmina Bielsko-Biała (mienie komunalne)
Czas powstania / autor:	zbudowany pod koniec XVIII w. , przebudowany na przełomie XIX/XX w.
Rejestr Zabytków:	A - 1/76 - w ramach układu urbanistycznego Bielska
Strefa:	A - Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej
Oznaczenie w MPZG	L5 U,M

2. Historia obiektu / określenie stylu²

Dwa domy zbudowane pod koniec wieku XVIII, zaznaczone w obecnym obrysie rzutu na planie katastralnym z 1836 r.; całość przebudowana gruntownie w XIX/XX wieku, z obniżeniem dachu, przekształceniem detalu i powiązaniem w całość.

3. Opis parceli

Posesja narożna, w formie nieregularnego czworoboku; w pierzejach ulic dwuskrzydłowy dom, na zapleczu niewielkie podwórze z wjazdem z ul. Waryńskiego.

4. Opis budynku

Dom o cechach stylowych zatartych (pierwotnie barokowo - klasycystyczny). Parterowy, z tylnymi traktami piętrowymi (sytuacja na skłonie szkarpy), z piwnicą w podmurowaniu wyrównawczym; dach niski, trójspadowy, kryty papą.

Sień (w obrębie dawnego domu nr 4): sklepienie kolebkowe o łuku koszowym z końca wieku XVIII. W pomieszczeniu parteru dawnego domu nr 2 sklepienie żaglaste na gurtach z końca wieku XVIII. W obrębie dawnego domu nr 2 schody na rzucie litery "L", tunelowe, z XVIII wieku: arkady o łuku koszowym, stopnie kamienne; na piętrze futryna drzwiowa klasycystyczna, z I połowy wieku XIX, z kanelowanymi płycinami.

Podwórze z resztą nawierzchni z kamienia rzeczego; dwa drzewa; bezwartościowa kulturowo gospodarcza zabudowa parterowa.

5. Stan zachowania

Dom po gruntownej przebudowie na przełomie XIX/XX wieku, w ramach której obniżono dach oraz połączono dwa XVIII-wieczne budynki. Pokrycie dachu z papy, nieszczelne.

Pierwotne cechy stylowe elewacji barokowo-klasycystyczne w znacznym stopniu zatarte. Detal przekształcony. Na elewacjach warstwa tynku "kropionego".

Układ przestrzenny wnętrza przekształcony w wyniku powiązania dwóch domów nr 2 i 4. W poszczególnych pomieszczeniach, np. w mieszkaniu na parterze, wtórne ścianki działowe. Część poddasza adaptowana na mieszkanie.

Z zabytkowego wystroju i wyposażenie wnętrza zachowały się: w piwnicach sklepienia kolebkowe, na parterze sklepienia kolebkowe i żaglaste, schody tunelowe, drzwi dwuskrzydłowe płycinowe na parterze i

² Punkty 2, 3, 4, pisane kursywą, są cytacjami ze Studium Historyczno-Urbanistycznego Bielska, B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A., 1993r.

klasycystyczna futryna z kanelowanymi płycinami oraz żeliwny zlew na poziomie poddasza. Poszczególne elementy w dużym stopniu zużyte.

Piwnice zaniedbane (poza częścią adaptowaną na lokal obsługi RTV).

W podwórzu, na które wjazd od strony ul. Waryńskiego, resztki nawierzchni z kamienia rzeczno. Zabudowa gospodarcza bezwartościowa kulturowo. Od strony zachodniej podwórze, znajdujące się na poziomie niższym, ograniczone jest murem oporowym.

Piwnice i parter zawilgocone.

III. Wytyczne konserwatorskie

Zachowując 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 uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku, jego lokalizację na obszarze wpisanego do Rejestru Zabytków układu urbanistycznego Bielska, 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 pobadawczą, projekt budowlany pełnobrażowy w skali 1:50,
- prace badawcze, opinie lub ekspertyzy nakazane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków.

1. Funkcja

Budynek powinien być wykorzystywany na funkcje mieszkalno-usługowe.

Możliwe jest zwiększenie powierzchni użytkowej przez adaptację piwnic na lokale użytkowe (wzrost z 46 m² do 157 m²) oraz poddaszy na funkcje użytkowe (wzrost z 63 m² do 200 m²).

2. Bryła

Zachować parterową bryłę budynku z wysokim dachem.

Zlikwidować komórki, odsłaniając lico muru oporowego.

Istnieje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy o charakterze usługowym wzdłuż północnej granicy posesji (zob. „Podwórko”).

Wielkość i formę doświetlenia poddasza dopasować do skali, kompozycji i wystroju elewacji zabytkowego domu.

3. Elewacja

Na elewacjach przywrócić tynki gładkie.

Uczytelnić pierwotne barokowo-klasycystyczne cechy stylowe; w tym celu przeprowadzić badania konserwatorskie i rozpoznać elementy wystroju architektonicznego, w tym: gzymsy i obramienia otworów oraz kolorystykę elewacji.

Elementy wystroju architektonicznego uzupełnić, konserwować i eksponować.

Elementy nowoprojektowane dopasować do zabytkowego charakteru elewacji; formę stolarki okiennej i drzwiowej oprzeć na tradycyjnych wzorach.

Dach pokryć dachówką ceramiczną.

Usunąć lub przeprojektować elementy degradujące estetykę elewacji.

4. Wnętrza

Dążyć do przywrócenia lub uczynienia pierwotnego układu przestrzennego

Uzupełnić, konserwować i eksponować w miejscu zabytkowe elementy wystroju i wyposażenia: w piwnicach sklepienia kolebkowe, na parterze sklepienia kolebkowe i żaglaste, schody tunelowe, drzwi dwuskrzydłowe płycinowe na parterze i klasycystyczną futrynę z kanelowanymi płycinami oraz żeliwny zlew na poddaszu.

W pomieszczeniach rozpoznać obecność drewnianych stropów belkowych oraz stratyografię warstw malarskich.

Elementy projektowane dopasować do charakteru wnętrz i zachowanych detali.

Usunąć elementy degradujące estetykę przestrzeni eksponowanych (instalacje natynkowe, cementowe uzupełnienia, bezstylowa stolarka).

5. Podwórk

Opracować projekt zagospodarowania podwórza z użyciem materiałów naturalnych.

Rozebrać komórki.

Zaprojektować bramę wjazdową od ul. Waryńskiego.

Zaleca się wprowadzenie pasażu (ciągu pieszego) łączącego ul. Waryńskiego z jednostką przestrzenno-funkcjonalną zajmującą wnętrze kwartału; przewiduje się zagospodarowanie tej jednostki w oparciu o projekt konkursowy, zawierający propozycję zabudowy plombowej mieszkalno-usługowej, garaż podziemny oraz ciąg pieszy między ul. Sobieskiego a Pl. M. Lutra i zespołem Kościoła Ewangelickiego.

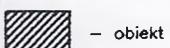
IV. Tabela pomocnicza

	Stan istniejący	Kierunek zmian	% zmiany
Powierzchnia posesji	wg inw. 661 m ²	wg inw. 661 m ²	0 %
Powierzchnia użytkowa:			
łącznie	352 m ²	600 m ²	+70 %
lokali użytkowych	93 m ²	312 m ²	+235 %
mieszkań	259 m ²	288 m ²	+11 %
Liczba:			
mieszkań	6	4	-33 %
lokali	3	6	+100 %
Kubatura	3258 m ³	3258 m ³	0 %

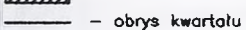
Uwaga: Liczba mieszkań i lokali użytkowych w wariantcie docelowym może być kształtowana inaczej, w zależności od przyjętego rozwiązania projektowego i funkcjonalnego.

L5 U,M

Oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego



– obiekt



– obrys kwartału



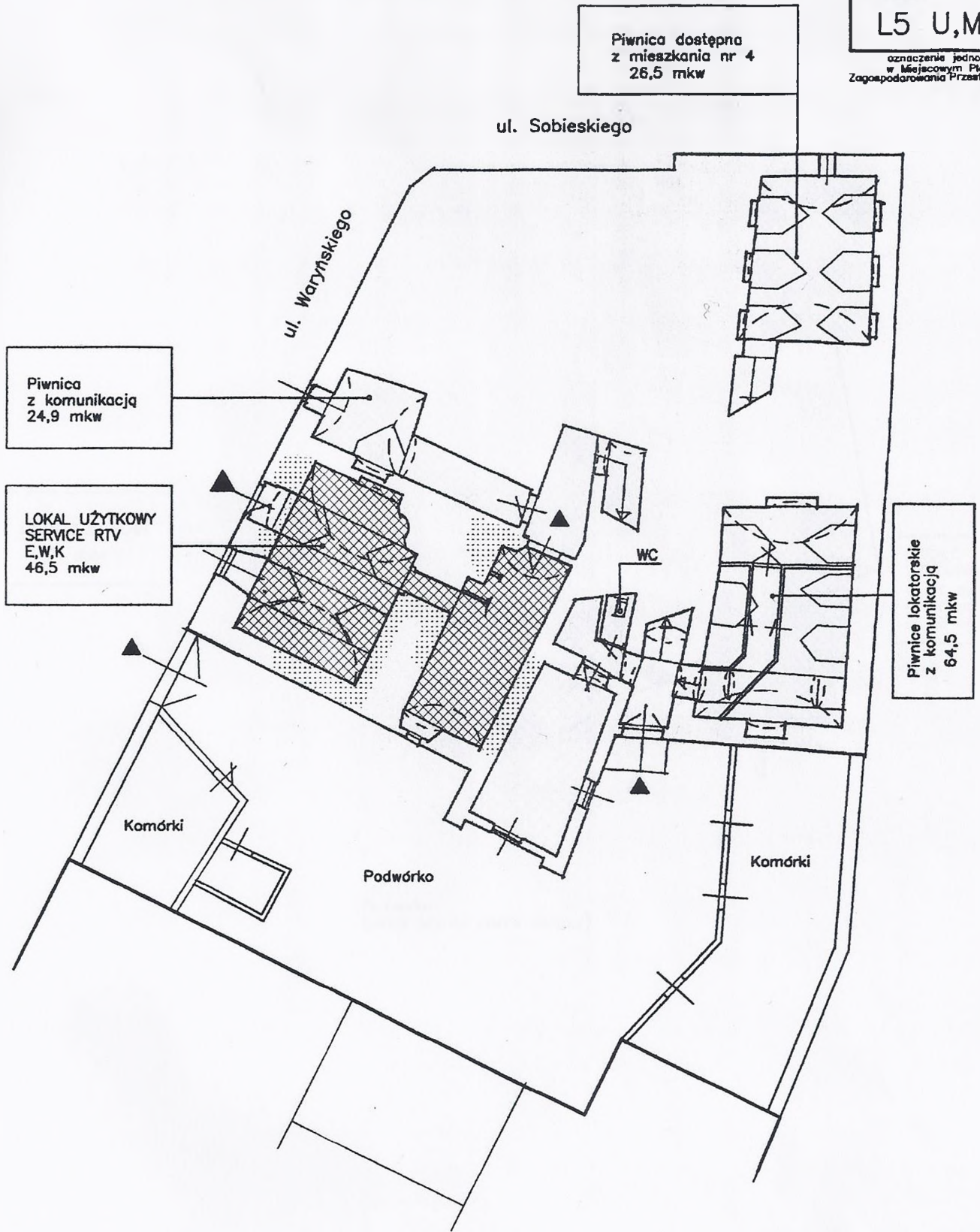
– obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania oraz Planem Rewaloryzacji bielskiej Starówki

KWARTAŁ „L”, UL. SOBIESKIEGO 2/4, RZUT PIWNIC

STAN
ISTNIEJĄCY

L5 U,M

oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego



0 1 2 3 4 5 6 7 m

- 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

KWARTAŁ „L”, UL. SOBIESKIEGO 2/4 ; RZUT PIWNIC



L5 U,M

oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Piwnica związana z lokalem na parterze

ul. Sobieskiego

ul. Waryńskiego

LOKAL UŻYTKOWY
74 mkw

LOKALE UŻYTKOWE
- 21 mkw
- 36 mkw
- 26 mkw

Podwórko
(uwagi jak na rzucie parteru)

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------|--|---|
| | -pomieszczenia mieszkalne | | -zamurowania proponowane | | -możliwość przebicia lub odtworzenia otworu |
| | -pomieszczenia użytkowe | | -wilgoć | | -wejścia do budynku lub lokalu użytkowego |
| | -spęknięcia | | -elementy pod ochroną | | -wejścia do mieszkań lub drugorzędne |

KWARTAŁ „L”, UL. SOBIESKIEGO 2/4, RZUT PARTERU

STAN
ISTNIEJĄCY

L5 U,M

oznaczenie jednostki
w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego

- 1 – drzwi dwuskrzydłowe, płycinowe
- 2 – portal kamienny z nadświetlami, prostokątny

ul. Sobieskiego

ul. Waryńskiego

LOKAL UŻYTKOWY
Sklep
E,W,K
14,3 mkw

M1, 3 osoby
E,W,K,G
łazienka z WC
piec węglowy
39,7 mkw

M2, 3 osoby
E,W,K,G
łazienka z WC
2 piece węglowe
36,4 mkw

LOKAL UŻYTKOWY
(w trakcie
remontu)
E,W,K
32,7 mkw

M4, 4 osoby
E,W,K,G
łazienka z WC
2 piece węglowe
46,2 mkw

z mieszkania
zejście do piwnicy
o powierzchni
26,5 mkw

M3, 5 osób
E,W,K,G
łazienka z WC
piec węglowy
47,3 mkw

M5, 1 osoba
E,W,K,G
łazienka z WC
piec węglowy
26,5 mkw

Komórki

Komórki

kamienny mur oporowy

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- ▨ – pomieszczenia mieszkalne
- ▩ – zamurowania proponowane
- ↔ – możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu
- ▧ – pomieszczenia użytkowe
- ▤ – wilgoć
- ▲ – wejścia do budynku lub lokalu użytkowego
- 〰 – spęknięcia
- NR – elementy pod ochroną
- ▲ – wejścia do mieszkań lub drugorzędne

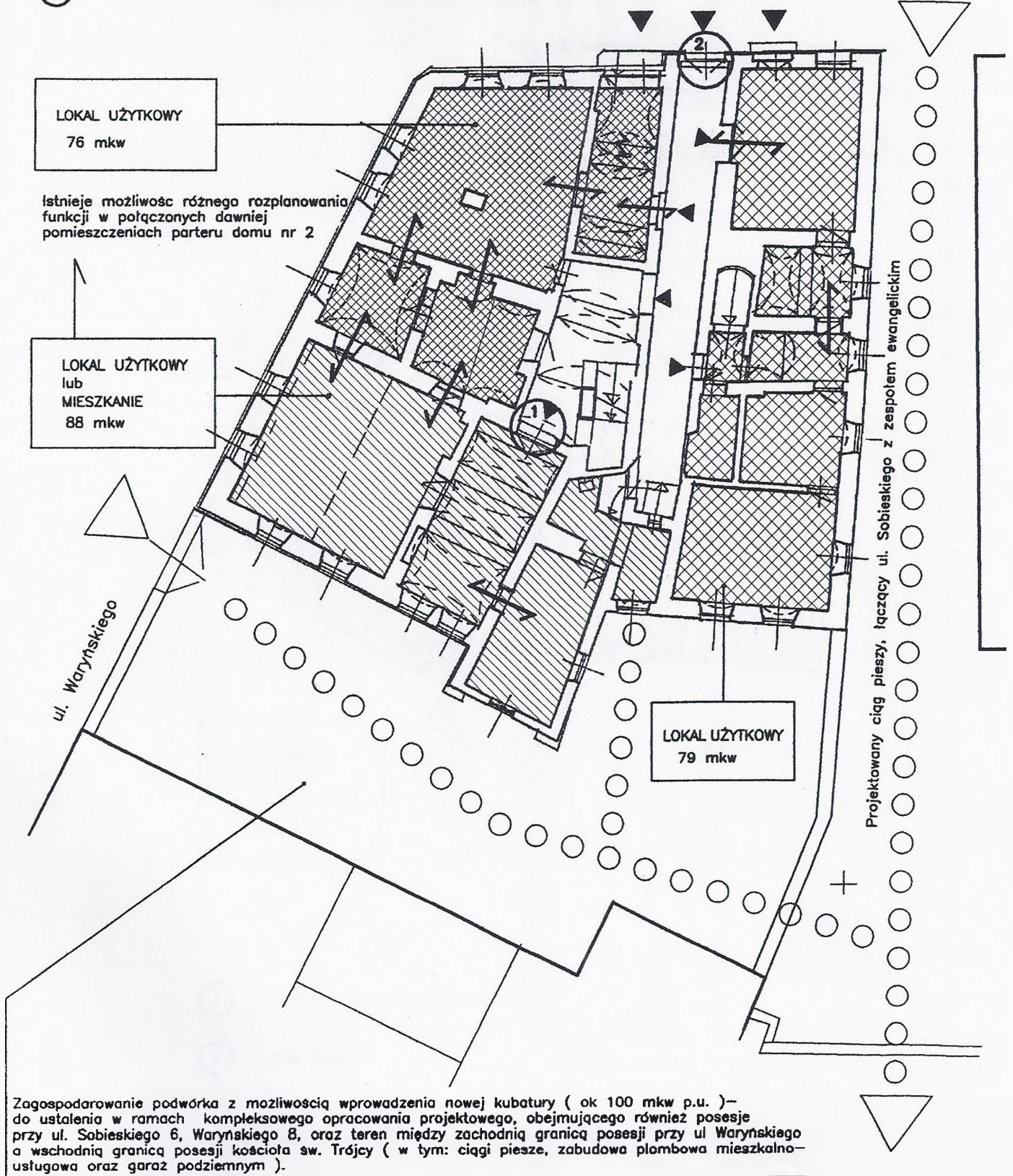
KWARTAŁ „L”, UL. SOBIESKIEGO 2/4, RZUT PARTERU



L5 U,M

oznaczenie jednostki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego

- ① - drzwi plyninowe- do konserwacji i zachowania lub wykorzystania jako wzór
- ② - portal kamienny z nadświetlem- do konserwacji i ekspozycji

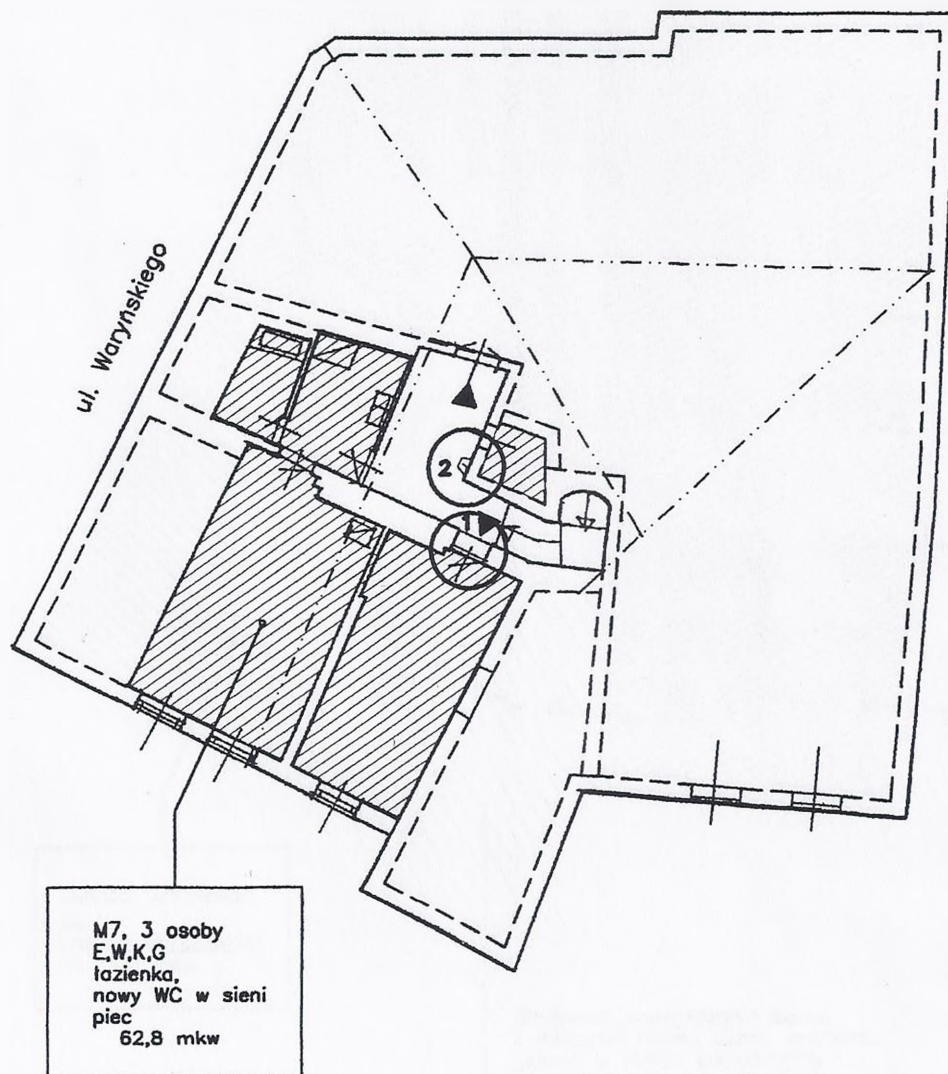


Zagospodarowanie podwórka z możliwością wprowadzenia nowej kubatury (ok 100 mkw p.u.)- do ustalenia w ramach kompleksowego opracowania projektowego, obejmującego również posesje przy ul. Sobieskiego 6, Waryńskiego 8, oraz teren między zachodnią granicą posesji przy ul Waryńskiego a wschodnią granicą posesji kościoła św. Trójcy (w tym: ciągi piesze, zabudowa plombowa mieszkalno-usługowa oraz garaż podziemnym).

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| -pomieszczenia mieszkalne | -zamurowania proponowane | -możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu |
| -pomieszczenia użytkowe | -wilgoć | -wejścia do budynku iuub lokalu uzytkowego |
| -spęknięcia | -elementy pod ochroną | -wejścia do mieszkań lub drugorzędne |

ul. Sobieskiego



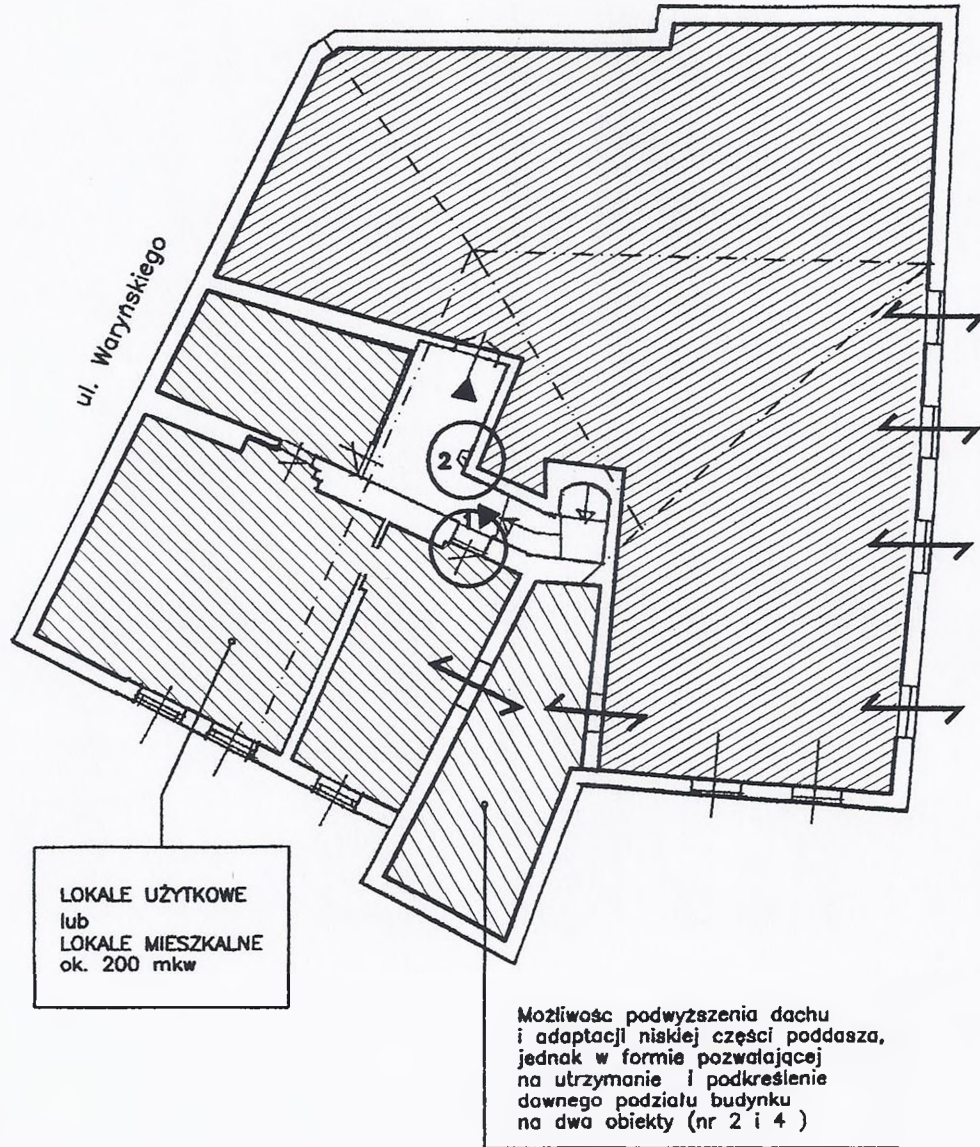
M7, 3 osoby
E,W,K,G
łazienka,
nowy WC w sieni
piec
62,8 mkw

- ① – futryna z kanelowanymi płytami
- ② – zlew żeliwny

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|---|
| –pomieszczenia mieszkalne | –zamurowania proponowane | –możliwość przebicia lub odtworzenia otworu |
| –pomieszczenia użytkowe | –wilgoć | –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego |
| –spęknięcia | –elementy pod ochroną | –wejścia do mieszkań lub drugorzędne |

ul. Sobieskiego



- ① – klasycystyczna futryna z kanelowanymi płycinami – konserwować i zachować, uzupełnić drzwi w charakterze futryny
- ② – zlew żeliwny – do zachowania

0 1 2 3 4 5 6 7 m

- | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------|--|--|
| | –pomieszczenia mieszkalne | | –zamurowania proponowane | | –możliwość przebiccia lub odtworzenia otworu |
| | –pomieszczenia użytkowe | | –wilgoć | | –wejścia do budynku lub lokalu użytkowego |
| | –spęknięcia | | –elementy pod ochroną | | –wejścia do mieszkań lub drugorzędne |