



# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

opracowany zgodnie z wymaganym zakresem i formą programu funkcjonalno-użytkowego  
określonej 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 mieszkalnego przy ul. Jana Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej**

Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

**ul. Jana Sobieskiego 19, 43-300 Bielsko-Biała  
działka nr : 1291, 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 dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika i Czystej
- Uzgodnienia z Zamawiającym i Konserwatorem zabytków
- Pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej nr B-NR.5183.543.2019.KJ RPW12333/2019 z dnia 22.08.2019r. w sprawie opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu budynku przy ul. Sobieskiego 19 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 mieszkalnego przy ul. Jana Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej** 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 rejonie 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

Na etapie sporządzania PFU Zamawiający dysponuje zatwierdzoną dokumentacją projektową obiektu pn. *"Projekt budowlany remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej"* autorstwa: ARCHICON s.c. Gliwice wykonaną w 2012r. na zlecenie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Zakres tej dokumentacji obejmuje:

- remont ścian zewnętrznych budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz ustaleniem kolorystyki,
- zabezpieczenie przeciwwilgociowe fundamentów,
- wymianę pokrycia dachu wraz z niezbędnym wzmocnieniem i naprawą więźby dachowej,
- wykonanie na poddaszu na styku z budynkiem Sobieskiego 19 ściany oddzielenia pożarowego oraz niepalnego pasa pokrycia dachu na szerokości 1m od tej ściany,
- remont sieni,
- wymianę schodów drewnianych na poddasze,
- uporządkowanie instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej na nową - odpowiadającą historycznemu charakterowi budynku

W związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym szerszy zakres robót niż ujęty w istniejącej dokumentacji (na podstawie której nie rozpoczęto jeszcze realizacji remontu), konieczna jest aktualizacja istniejącej dokumentacji w poszerzonym zakresie lub opracowanie nowej dokumentacji projektowej obejmującej cały zakres robót tj. remont konserwatorski, przebudowę i częściową zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego.

W niniejszym PFU przyjęto i opisano poniżej pełny zakres dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla budynku obejmujący również zakres istniejącej dokumentacji.

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 mieszkalnego przy ul. Jana Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej. 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, z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku wpisanego do rejestru zabytków i jego lokalizację w strefie 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

rejstru 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.

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

• **Prace przygotowawcze:**

Przygotowanie terenu budowy  
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  
Demontaż uszkodzonych elementów więźby dachowej (przy dopuszczeniu ich wymiany przez *urząd konserwatorski*)  
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 w celu dokonania szczegółowego przeglądu i kontroli stanu technicznego belek stropowych  
Demontaż uszkodzonych belek stropowych (przy dopuszczeniu ich wymiany przez *urząd konserwatorski*)  
Rozebranie uszkodzonych schodów drewnianych na poddasze przeznaczonych do wymiany  
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)  
Wykopy związane z izolacją ścian piwnicznych i fundamentowych oraz wykonaniem izolacji i warstw podłogi na gruncie

• **Roboty konstrukcyjno-budowlane:**

Podbicie zbyt płytko posadowionych ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji poziomej (jeżeli zaistnieje taka konieczność na etapie realizacji robót)  
Izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian piwnicznych i fundamentowych  
Osuszenie zawilgoconych ścian budynku oraz likwidacja istniejącego zagrzybienia i zasolenia  
Wymiana uszkodzonych elementów stropów/belek stropowych (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*)  
Odciążenie stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zawilgoconych zasypów sklepiennych  
Wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych, stropów i sklepień  
Wymiana istniejących schodów na poddasze  
Przemurowanie istniejących 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  
Remont i wzmocnienie więźby dachowej

Wykonanie pokrycia dachu (blacha wytłaczana imitująca gont drewniany)  
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*)  
Remont/wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych  
Wykonanie 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

- **Prace konserwatorskie**

Elewacje  
Konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru)  
Konserwacja elementów i wątków kamiennych (portale, stopnie schodów ciosów kamiennych i posadzki z płyt kamiennych, sklepienia)  
Inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji

- **Roboty instalacyjne**

Instalacje sanitarne:

Węzeł cieplny w piwnicy (co/cwu)  
Instalacja centralnego ogrzewania z urządzeniami  
Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej  
Kanalizacja sanitarna  
Armatura i biały montaż tylko w częściach wspólnych  
Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie

Instalacje elektryczne i niskoprądowe:

Instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń,  
Osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych  
Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami,  
Instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny  
Instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych

- **Przylącza**

Wykonanie przylącza ciepłowniczego do obiektu  
Remont/przebudowa istniejących przylączy: 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 działki nr 1291 zgodnie z wypisem z rejestru gruntów 400 m<sup>2</sup>

*Dane liczbowe na podstawie danych zawartych w dokumentacji archiwalnej "Projekt budowlany remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej" autorstwa: ARCHICON s.c. Gliwice, 2012r.:*

- powierzchnia zabudowy budynku 242,30 m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita budynku 376,40 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa budynku 244,80 m<sup>2</sup>
- w tym : PIWNICE 40,02 m<sup>2</sup>
- PARTER 163,90 m<sup>2</sup>
- PODDASZE 40,88 m<sup>2</sup>
- wysokość budynku 11,62 m
- kubatura 1480 m<sup>3</sup>

## 2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

### • Uwarunkowania formalne

Uwarunkowania formalne wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

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

### • Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym

#### Lokalizacja

Działka nr 1291 w obrębie Górne Przedmieście zlokalizowana jest w rejonie bielskiej Starówki przy ulicy Jana Sobieskiego, na wprost skrzyżowania z ul. Stanisława Wyspiańskiego. Elewacja frontowa budynku w południowej pierzei ul. Sobieskiego, wschodnia ściana szczytowa w granicy z posesją nr 17, zachodnia przy wąskim przechodzie (tzw. "miedzychu") prowadzącym do budynku nr 21. Dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do ulicy. Za domem niewielkie podwórko. Obiekt zlokalizowany jest w strefie zabudowy 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 na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr A-85/76. w ramach parceli budowlanej.

Oznaczenie w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika i Czystej symbolem : 191\_UMW-01.

Zgodnie z wypisem z ww. planu:

*"Przepisy szczegółowe*

*(...)§6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:*

*1) strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu oraz jej ochronę poprzez:*

- a) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów pokryć dachowych (np. ceramika, łupek, gont, blacha na rąbek) (...)*
- b) w przypadku wymiany stolarki okiennej nakaz stosowania tych samych profili i kolorystyki dla całej elewacji*
- c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, itp.) na eksponowanych elewacjach, (...)*

*(...)§ 12. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 191\_UMW-01 i 191\_UMW-02 ustala się:*

*1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:*

- a) zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska, w tym: zabudowa usług centrotwórczych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna"*

## **Historia i opis obiektu**

*Dom zbudowany końcem wieku XVIII; częściowo przebudowany.*

*Barokowo-klasycystyczny (cechy stylowe skromne, częściowo zatarte). Parterowy z półpiętrzem w dachu, częściowo podpiwniczony; dach wysoki dwuspadowy z naczółkiem od strony miedzucha, z trójkątnymi powiekami, krytym papą. Fasada: gzyms podokapowy profilowany, narożnik zaokrąglony, wnęka bramna zamknięta łukiem koszowym, w niej portal kamienny, prostokątny, stopnie kamienne, nad portalem nadświetle o łuku koszowym. Elewacja szczytowa (w miedzuchu): w szczycie stolarka okienna dwuskrzydłowa ze ślimieniem, sześciokwaterowa. Elewacja tylna: portal kamienny (wtórnie zatynkowany) prostokątny, nad nim nadświetle o łuku koszowym. Sień: sklepienie kolebkowe ze stykającymi się lunetami o podciętych spływach, arkada do przechodu. Przechód na podwórze: sklepienie kolebkowe. W sieni i w przechodzie posadzka z płyt kamiennych, z kamiennymi stopniami; wejście do piwnic w arkadowym otworze, drzwi dwuskrzydłowe, deskowe, z kowalskimi zawiasami. Schody na strych tunelowe, zabiegowe, sklepione segmentowo; stopnie drewniane. Stan techniczny bardzo zły; zawilgocenie, zagrzybienie. \**

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

## **Opis stanu istniejącego**

**Budynek** na planie nieregularnego wieloboku zbliżonego do trapezu, parterowy, z częściowo użytkowym poddaszem i strychem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony. Dach wysoki dwuspadowy z naczółkiem od strony zachodniej.

Elewacja frontowa sześciosiowa z profilowanym gzymsem podokapowym, tynkowanym cokołem i zaokrąglonym narożnikiem. Wejście do sieni przesunięte względem osi budynku, w arkadzie o łuku koszowym, po stopniach kamiennych; brama sieni (wtórna) w portalu kamiennym z nadświetlem. Elewacja szczytowa zachodnia od strony przechodu ("miedzucha") prosta, z dwoma otworami okiennymi w parterze i trzema w poddaszu. W elewacji tylnej drzwi do sieni za portalem kamiennym z nadświetlem o łuku koszowym. W obrębie działki podwórko za budynkiem, dostępne przez drzwi z przelotowej sieni, nie objęte zakresem opracowania.

### Układ funkcjonalny

Budynek mieszkalny. Na parterze trzy mieszkania dostępne z przelotowej sieni. W zachodniej części poddasza wyłączony z użytkowania dawny lokal mieszkalny (obecnie pustostan), pozostała część strychu nieużytkowa. Piwnice gospodarcze.

### Elementy konstrukcyjno-budowlane

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowa. Ściany piwniczne i fundamentowe kamiennie-ceglane na zaprawie wapienno-piaskowej. Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej.

Przewody kominowe murowane. Sklepienia piwnic kolebkowe i kolebkowe z lunetami, sklepienia parteru nad sienią i pomieszczeniem zachodnim traktu frontowego kolebkowe z lunetami; nad kuchnią mieszkania od podwórka beczułkowe; ceglane. Stropy traktów bocznych nad parterem drewniane belkowe z zasypem i bloczkami ceglanymi na deskowaniu. Strop poddasza drewniany "nagi". Schody na poddasze tunelowe ze stopniami drewnianymi na belkach policzkowych; schody do piwnicy tunelowe ze stopniami z ciosów kamiennych. Dach dwuspadowy z naczółkiem, pokryty papą. Więźba dachowa drewniana o schemacie konstrukcyjnym jętki podpartej (dwujętkowy z jętką główną i grzędą) dwustolcowej; konstrukcja wsparta na podwójnych murłatach i belkach podwalinowych.

#### Wykończenie, instalacje

Okna parteru drewniane zespolone, wtórne. Okna poddasza drewniane skrzynkowe tzw. "polskie". Drzwi do piwnicy deskowe. Pozostała stolarka drzwiowa wtórna, bezstylowa.

Podłogi parteru w mieszkaniach z desek/płyt na legarach, częściowo betonowe.

Posadzki: w piwnicy polepa / kamień ciosany na gruncie; posadzka sieni z płyt kamiennych; posadzki w mieszkaniach: wykładzina PCV i dywanowa / płytki ceramiczne.

Ściany i sklepienia ceglane tynkowane, malowane, częściowo okładziny z płytek ceramicznych i boazeria. Ścianki na poddaszu w konstrukcji drewnianej. Stropy drewniane z podsufitką (tynk na trzcinie/suprema/płyty gk).

Instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe i elektryczne w piecach kaflowych z wkładką grzejną.

#### Stan zachowania i stan techniczny

Zachowany układ przestrzenny bryły i układ funkcjonalny budynku, z wtórnymi podziałami. Zachowane sklepienia piwnic i parteru oraz stropy drewniane. Pierwotne cechy stylowe elewacji barokowo-klasycystyczne częściowo zatarte. W elewacjach zachowane wejście frontowe w arkadzie ze stopniami kamiennymi i portale kamienne z nadświetlem. Częściowo zachowany profilowany gzyms podokapowy i zaokrąglony narożnik z wtórnymi uzupełnieniami. Okna skrzynkowe poddasza tzw. "polskie" dwuskrzydłowe ze ślemieniem, sześciokwaterowe - prawdopodobnie pierwotne. Drzwi dwuskrzydłowe piwnicy deskowe, starszego typu. Pozostała stolarka w obiekcie wtórna, bezstylowa. Zachowały się zabytkowe elementy kamienne wewnątrz: schody z bloków kamiennych i kamienne płyty posadzki w sieni. W ocenie stanu technicznego zawartej w projekcie budowlanym z 2012r. stwierdzono zadowalający stan ogólny fundamentów kamiennie-ceglanych z uszkodzeniami, brak izolacji przeciwwilgociowej, brak oddzielenia przeciwpożarowego w poziomie strychu z budynkiem sąsiednim nr 17, uszkodzenia i ugięcia konstrukcji więźby dachowej, przecieki pokrycia dachu i orynnowania; nie badano stanu technicznego stropów belkowych.

Budynek użytkowany przy jedynie doraźnych remontach (naprawy tynków i instalacji, remont kominów). Nieszczelności pokrycia, brak izolacji przeciwwilgociowej i właściwej wentylacji pomieszczeń spowodował miejscowe zawilgocenie i zagrzybienie ścian, a co za tym idzie destrukcję substancji budowlanej. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne są wielokrotnie uzupełniane i naprawiane z użyciem zapraw cementowych; widoczne są uszkodzenia i ubytki oraz przemineralizowanie tynku. Schody drewniane na poddasze są uszkodzone i wymagają remontu/wymiany. Więźba dachowa wymaga remontu i wzmocnienia, a pokrycie dachu wymiany. Instalacje wewnętrzne i ogrzewanie piecowe, wymagają modernizacji/wymiany.

Ogólny stan techniczny obiektu średni z elementami w nieodpowiednim i 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 istniejącego budynku mieszkalnego w zakresie dachu, elewacji i wewnątrz, włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania), z niezbędną przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń i przy zachowaniu funkcji mieszkalnej, z przeznaczeniem lokali mieszkalnych na mieszkania rotacyjne dla studentów wydziału lekarskiego i lekarzy stażystów.

Celem lokalizacji w obiekcie takich mieszkań jest pozyskanie przyszłej kadry medycznej, która zdobywa doświadczenie kliniczne w bielskich szpitalach. Ułatwienia w dostępie do mieszkań studentom odbywającym praktyki w okresie odbywania stażu pozwolą w dłuższej perspektywie na poprawę dostępności usług medycznych na terenie miasta.

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 "Studium Urbanistyczno-Konserwatorskim Bielska" oraz w opinii konserwatorskiej (dokumenty zostały załączone do PFU w części III).

Zgodnie z wnioskami zawartymi w "Studium Urbanistyczno-Konserwatorskim Bielska" (B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.), należy: *przeprowadzić rewaloryzację wg projektu konserwatorskiego: odwodnienie, odgrzybienie, izolacja; eksponować i częściowo przywrócić pierwotne cechy stylowe; dach pokryć gontem lub ceramicznie, konserwować kamieniarkę portali, zaprojektować stylową stolarkę bramy (klepkową lub płycinową) i okien wg form zachowanych w szczycie od zachodu; zaprojektować kolorystykę elewacji (...), wzmocnić lub przemurować sklepienia.*

### **Wytyczne funkcjonalno-użytkowe**

#### **Budynek mieszkalny**

Piwnice przeznacza się na funkcje techniczno-gospodarcze, w tym pomieszczenie wężła ciepłego.

Należy zapewnić wentylację grawitacyjną piwnic.

Parter przeznaczony będzie w całości na funkcję mieszkalną z dostępnością "bez barier architektonicznych" przez wejście do sieni od strony podwórka. Planuje się remont sieni oraz trzech istniejących lokali mieszkalnych z niezbędną ich przebudową, w celu zapewnienia właściwych standardów technicznych i funkcjonalno-użytkowych.

Większe mieszkanie planuje się jako 2-pokojowe, w tym pokój dzienny z aneksem kuchennym, z przedpokojem i łazienką, natomiast dwa mniejsze mieszkania jako 1-pokojowe z kuchnią, przedpokojem i łazienką. Należy zapewnić w mieszkaniach odpowiednią wentylację grawitacyjną i wspomaganą mechanicznie i wyposażenie w instalacje.

Poddasze przewiduje się w całości pozostawić jako strych nieużytkowy. Użytkowany w przeszłości lokal mieszkalny na poddaszu został wyłączony z użytkowania. Nie planuje się adaptacji strychu na mieszkania ze względu na brak możliwości zapewnienia zgodnego z obowiązującymi przepisami bezpieczeństwa ewakuacji i użytkowania. Istniejące schody na poddasze są zabiegowe, drewniane i nie posiadają normatywnych gabarytów, a ich przebudowa naruszyłaby w istotny sposób chronioną substancję zabytkową obiektu. Ponadto bardzo ograniczone są możliwości lokalizacji w dachu okien dachowych/lukarn w celu zapewnienia właściwego oświetlenia światłem dziennym, ze względu na lokalizację w strefie ścisłej zabudowy staromiejskiej. W wyniku analizy techniczno-ekonomicznej nie zaleca się adaptacji poddasza na mieszkania. Remont stropów i sklepień nad parterem powinien obejmować właściwe ich zabezpieczenie w zakresie ogniochronności i izolacyjności termicznej oraz zapewniać możliwość dostępu i kontroli technicznej.

#### **Zagospodarowanie terenu**

Planowany zakres prac, określony przez Zamawiającego, nie obejmuje rewitalizacji podwórka. Zakłada się lokalizację dojścia "bez barier architektonicznych" do wejścia do budynku od podwórka w obrębie działki nr 1291.

Należy również przewidzieć niezbędne prace obejmujące odtworzenie nawierzchni przy budynku i uporządkowanie terenu w związku z realizacją robót ziemnych, elewacyjnych i dachowych.

## 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.

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

*Dane wyjściowe dla funkcji piwnic, parteru i poddasza na podstawie dokumentacji archiwalnej "Projekt budowlany remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej" autorstwa: ARCHICON s.c. Gliwice, 2012r., którą dla potrzeb PFU udostępnił Zamawiający.*

## **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 mieszkalny**

- **powierzchnia użytkowa budynku** **206,91 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia w podziale na kondygnacje:
  - PIWNICA 42,78 m<sup>2</sup>
  - PARTER 164,13 m<sup>2</sup>
  
- **powierzchnia lokali mieszkalnych** **132,02 m<sup>2</sup>**
  - M1 - Mieszkanie - parter 47,48 m<sup>2</sup>
  - M2 - Mieszkanie - parter 44,68 m<sup>2</sup>
  - M3 - Mieszkanie - - parter 39,56 m<sup>2</sup>
  
- **powierzchnia części wspólnych (komunikacja, pom. techn.-gosp.)** **74,89 m<sup>2</sup>**

#### **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. 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. Bez względu należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i zapobiegać rozpraszaniu się materiałów, odpadów, brudów, błota i pyłu. Przystąpienie do robót Wykonawca obwieści publicznie przed ich rozpoczęciem w sposób uzgodniony z Zamawiającym i przez umieszczenie tablic informacyjnych w miejscach określonych przez Zamawiającego. Tablice informacyjne będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Koszt zabezpieczenia terenu budowy leży po stronie Wykonawcy.

Przygotowanie do robót ziemnych oraz roboty przygotowawcze

Na czas trwania robót należy odpowiednio zabezpieczyć istniejące na terenie robót i dróg dojazdowych drzewa i krzewy, używając ogrodzeń i siatek ochronnych. Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę zieleni przez cały czas trwania robót. W przypadku konieczności przesadzenia lub wycinki drzew na terenie robót, należy uzyskać stosowne zezwolenia/decyzje administracyjne. Jeżeli występuje, należy usunąć całość humusu przed rozpoczęciem robót, z przeznaczeniem do późniejszego wykorzystania. Miejsce i sposób składowania należy uzgodnić z właścicielem terenu. Przed rozpoczęciem do robót należy wykonać wszelkie niezbędne zabezpieczenia ochronne obiektów i elementów sąsiednich, w sposób zapewniający ich ochronę przed uszkodzeniem przez cały czas trwania robót.

- **Roboty rozbiórkowe**

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

- **Roboty ziemne**

Roboty ziemne prowadzić przy użyciu lekkiego sprzętu mechanicznego (małe koparki) oraz ręcznie, ze szczególną ostrożnością, w taki sposób, aby nie uszkodzić istniejących sieci infrastruktury podziemnej oraz istniejącego

zagospodarowania terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, a także pni i systemów korzennych drzew i krzewów, jeżeli występują. Na czas robót ziemnych zapewnić odpowiedni nadzór dysponentów uzbrojenia, zgodnie z warunkami uzgodnień zawartych w *dokumentacji projektowej*.

- **Roboty konstrukcyjno-budowlane i remontowe**

Przewidywany zakres i sposób wykonania robót konstrukcyjno-budowlanych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie szczegółowej analizy istniejącego stanu technicznego obiektu oraz uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Celem prowadzonych robót konstrukcyjno-budowlanych jest konieczny gruntowny remont i przebudowa istniejącego, zdegradowanego, zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania i funkcjonowania obiektu niezbędne jest doprowadzenie do właściwego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, odpowiedniej izolacyjności i ochrony cieplnej przegród budowlanych, bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz właściwych warunków sanitarno-higienicznych, a także likwidacja barier architektonicznych.

Wszelkie roboty konstrukcyjno-budowlane należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pod odpowiednim nadzorem, z zachowaniem właściwej technologii robót i należytych środków bezpieczeństwa oraz ze szczególną dbałością należną rewitalizacji obiektu zabytkowego.

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

- **Roboty wykończeniowe**

Przewidywany zakres robót wykończeniowych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w *dokumentacji projektowej* na podstawie uzgodnień z Zamawiającym i *urzędem konserwatorskim*. Podstawowym 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 powinien spełniać podstawowe wymagania funkcjonalno-użytkowe dostępności bez barier architektonicznych, w zakresie uzasadnionym i możliwym do spełnienia w obiektach zabytkowych. Ze względu na specyfikę istniejącego obiektu wpisanego do rejestru zabytków, dopuszcza się zapewnienie dostępności mieszkań na parterze przez wejście od podwórka. W związku z lokalizacją w budynku wyłącznie funkcji mieszkalnej (mieszkania rotacyjne dla lekarzy stażystów i studentów wydziału lekarskiego), nie przewiduje się użytkowania obiektu przez osoby niepełnosprawne z różnymi niepełnosprawnościami.

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".

### **3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych**

#### **Ogólne wymagania dotyczące robót budowlanych**

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy, metody użyte przy budowie. Pozyskanie materiałów potrzebnych do realizacji zamówienia pozostaje po stronie Wykonawcy. Zamawiający udostępni dojazd drogowy na teren budowy oraz wskaże Wykonawcy punkt poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wyniki i następstwa działalności w zakresie: organizacji robót, zabezpieczenia osób trzecich, ochrony środowiska, warunków BHP, warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z realizacją robót, zabezpieczenia terenu robót i otoczenia.

#### **Ochrona przeciwpożarowa**

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

#### **Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót budowlanych**

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

#### **Materiały szkodliwe dla otoczenia**

Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Nie dopuszcza się użycia materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonego odpowiednimi przepisami. Wszelkie materiały odpadowe użyte do robót będą miały aprobatę techniczną wydaną

przez uprawnioną jednostkę, jednoznacznie określającą brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko. Materiały, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pyłaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych w budowaniu. 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 jakiegokolwiek 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. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie 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,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz.376) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. 1995 nr 25 poz. 133) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne,*

- oświadczenia o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 poz. 1493) wraz z późniejszymi zmianami,*
- *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2018 poz. 1609) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. poz. 719) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. 2002.169.1386) z późniejszymi zmianami*
  - *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 881) wraz z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. 2016 poz. 1968) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. 2019 poz. 1230) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1134)*

- *Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 1974 nr 24 poz. 141) z późniejszymi zmianami*
  - *Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650) z późniejszymi zmianami,*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 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,*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401) z późniejszymi zmianami,*
  - *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21) z późniejszymi zmianami,*
- oraz inne mające zastosowanie i obowiązujące ustawy, rozporządzenia, przepisy i normy, a także zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej związane z zamierzeniem budowlanym.**

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

##### Archiwalna dokumentacja techniczna

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

Dla potrzeb PFU przeprowadzono kwerendę w archiwach:

- Archiwum Miejskiego Konserwatora Zabytków w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej - brak dokumentacji archiwalnej
- Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej udostępniło następujące archiwalia i dokumentację archiwalną:
  - tzw. zielona karta ewidencyjna zabytków architektury lub budownictwa
  - Studium Urbanistyczno-Konserwatorskie Bielska autorstwa B. Krasnowolski z zespołem, PKZ S.A. 1993r.
- Zamawiający - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej udostępnił dokumentację archiwalną: *Projekt budowlany remontu konserwatorskiego budynku położonego przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej* autorstwa: ARCHICON s.c. Gliwice, 2012r.

##### 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

##### 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 FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:500
- ZAŁĄCZNIK NR 1.2 - WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.3 - WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER 1:100
- ZAŁĄCZNIK NR 1.4 - WYTYCZNE FUNKCJI - 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

# WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1

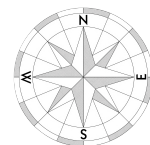
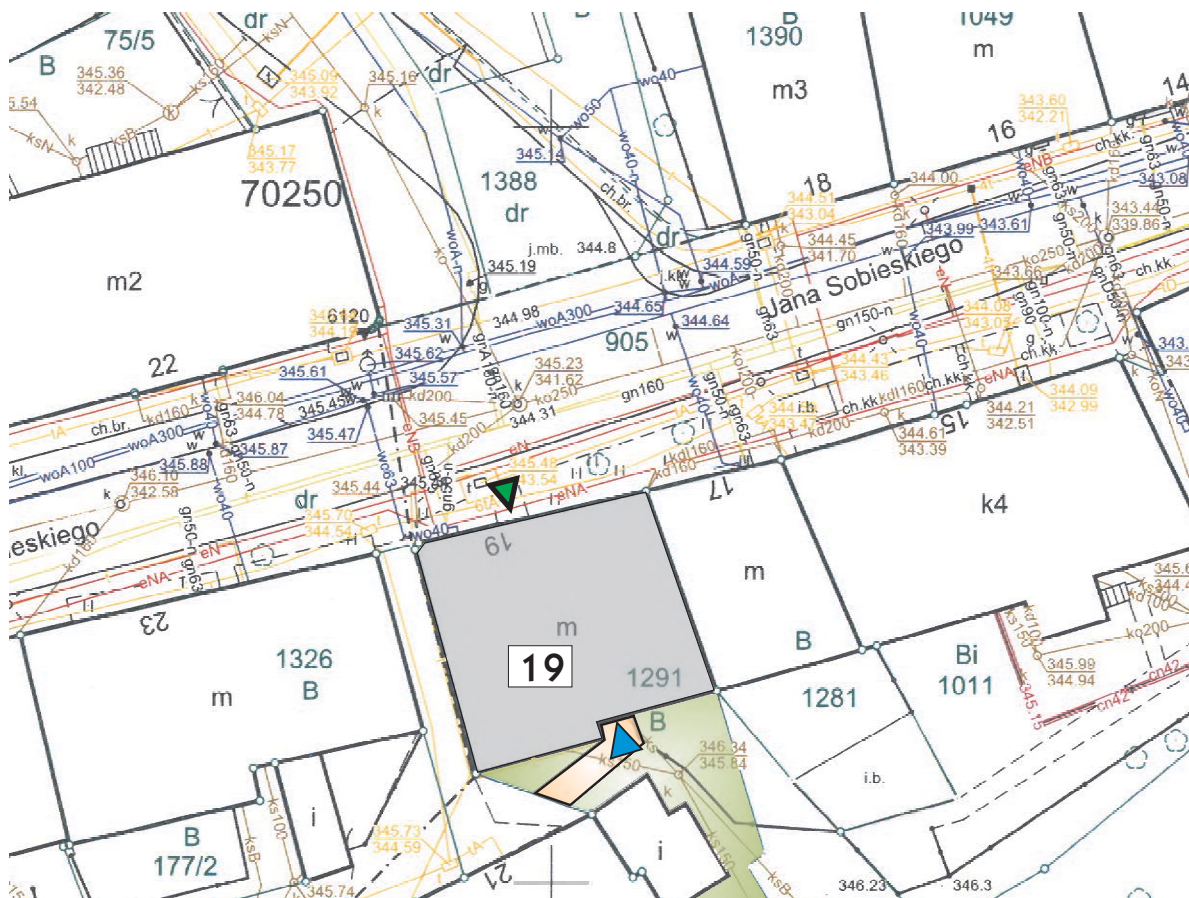
PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY  
BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 19 W BIELSKU-BIAŁEJ



# WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.1

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 19 W BIELSKU-BIAŁEJ



OZNACZENIA :

**19** BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO W BIELSKU-BIAŁEJ

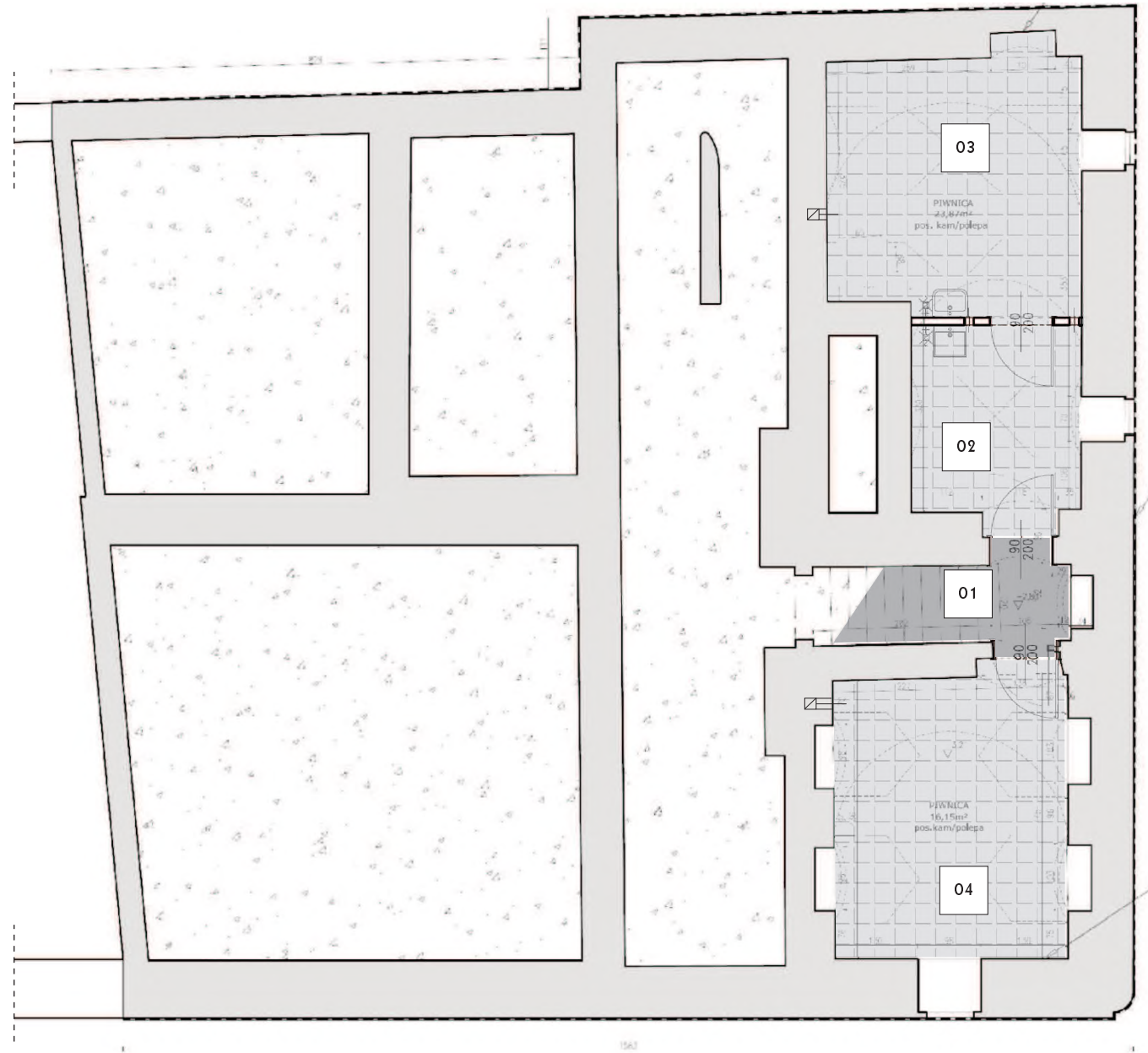
 WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU Z CHODNIKA PRZY ULICY JANA SOBIESKIEGO

 WEJŚCIE BEZ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH - OD PODWÓRKA,  
Z DOSTĘPEM DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

## WYTYCZNE FUNKCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.2  
 PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY  
 BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 19 W BIELSKU-BIAŁEJ



	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m <sup>2</sup> )
CZĘŚĆ WSPÓLNA 42,78 m <sup>2</sup>	01	KOMUNIKACJA	3,39
	02	POM. GOSPODARCZE Z BOKSEM PORZĄDK.	7,64
	03	POMIESZCZENIE WĘZŁA CIEPLNEGO	15,60
	04	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	16,15
RAZEM PIWNICA			42,78

UL. JANA SOBIESKIEGO

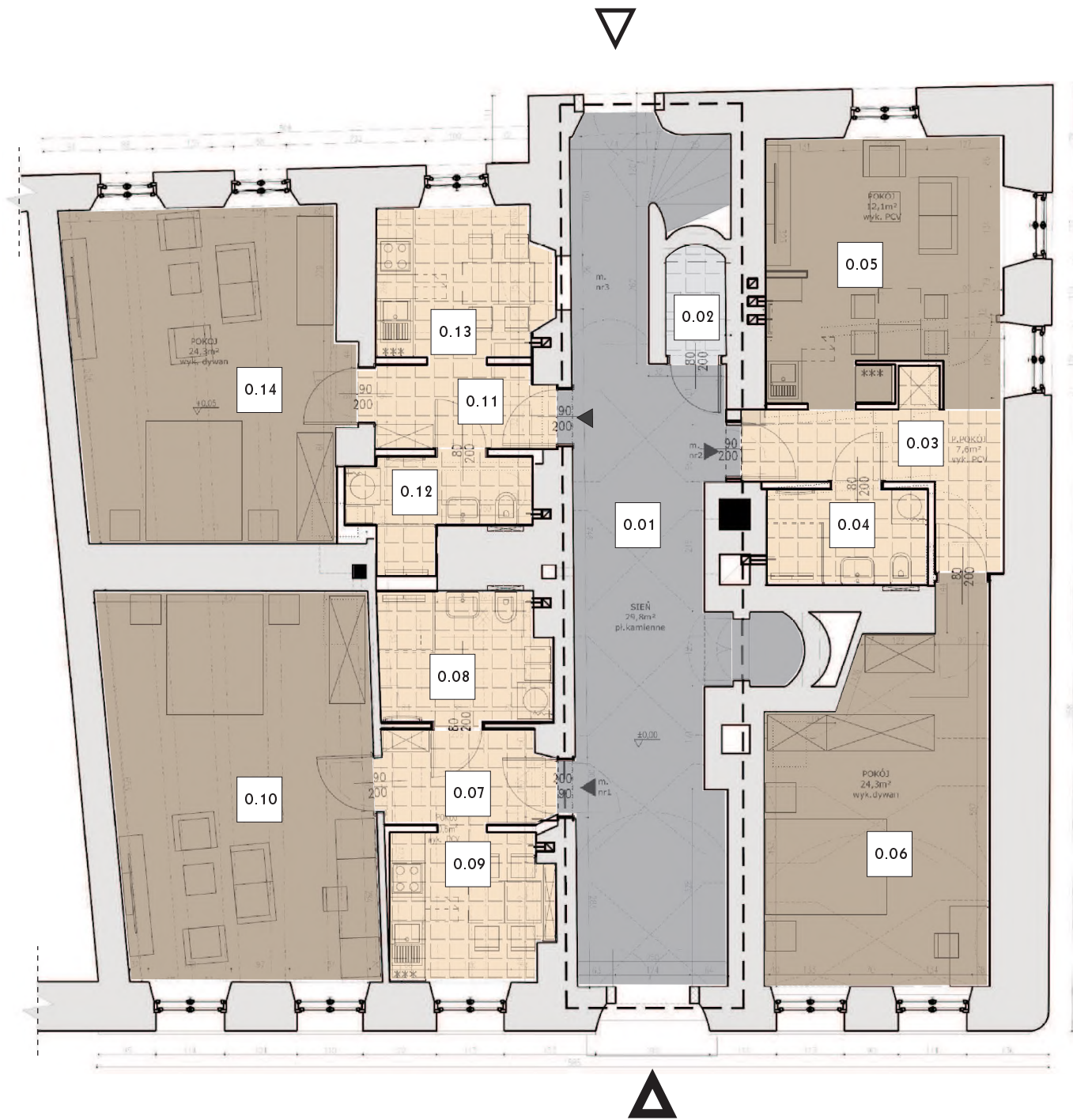
WYTYCZNE FUNKCJI - PIWNICA

SKALA 1:100

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC, PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ UDOSTĘPNIONEJ PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO  
 AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZĘCZYK ZOFIA WAWRZĘCZYK



WYTYCZNE FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZAŁĄCZNIK NR 1.3  
 PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY  
 BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO 19 W BIELSKU-BIAŁEJ



UL. JANA SOBIESKIEGO

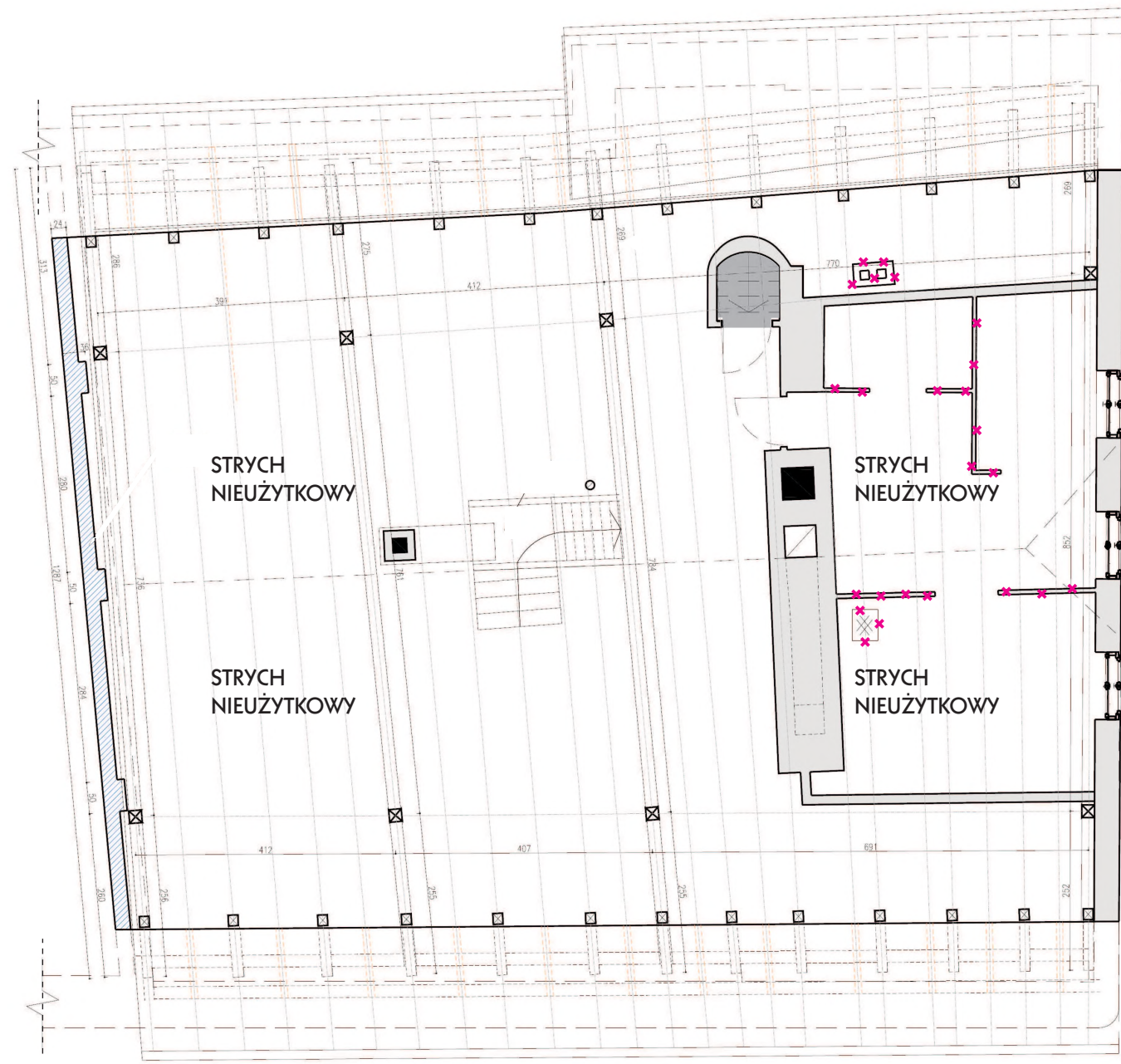
	L.P.	FUNKCJA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (m <sup>2</sup> )
CZEŚĆ WSPÓLNA 32,11 m <sup>2</sup>	0.01	SIENI	30,94
	0.02	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	1,17
MIESZKANIE M1 47,78 m <sup>2</sup>	0.03	PRZEDPOKÓJ	6,89
	0.04	ŁAZIENKA	4,21
	0.05	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	16,88
	0.06	POKÓJ	19,80
MIESZKANIE M2 44,68 m <sup>2</sup>	0.07	PRZEDPOKÓJ	4,02
	0.08	ŁAZIENKA	6,07
	0.09	KUCHNIA	6,46
	0.10	POKÓJ	28,13
MIESZKANIE M3 39,56 m <sup>2</sup>	0.11	PRZEDPOKÓJ	3,62
	0.12	ŁAZIENKA	4,36
	0.13	KUCHNIA	6,98
	0.14	POKÓJ	24,60
RAZEM PARTER			164,13

WYTYCZNE FUNKCJI - PARTER

SKALA 1:100

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC, PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE  
 DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ UDOSTĘPNIONEJ PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO  
 AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZĘCZYK ZOFIA WAWRZĘCZYK





OZNACZENIA :

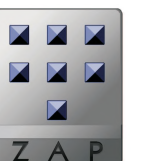
x x x WYBURZENIA / ROZBIÓRKI / DEMONTAŻE

UL. JANA SOBIESKIEGO

WYTYCZNE FUNKCJI - PODDASZE

SKALA 1:100

MATERIAŁY WYJŚCIOWE DLA FUNKCJI PIWNIC , PARTERU I PODDASZA NA PODSTAWIE  
DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ UDOSTĘPIONEJ PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO  
AUTOR OPRACOWANIA: ZAP PRACOWNIA PROJEKTOWA PIOTR WAWRZĘCZYK ZOFIA WAWRZĘCZYK





WIDOK ELEWACJI FRONTOWEJ - BUDYNKU NR 19 PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO \* LIPIEC 2019



WEJŚCIE GŁÓWNE  
DRZWI DO SIENI



SIENĆ



ELEWACJA  
ZACHODNIA

ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019



ELEWACJA POŁUDNIOWA I ZACHODNIA BUDYNKU PRZY UL. JANA SOBIESKIEGO \* LIPIEC 2019



WEJŚCIE OD  
PODWÓRKA

SIEŃ



PODDASZE  
NIEUŻYTKOWE



SCHODY NA  
PODDASZE

SCHODY DO  
PIWNICY



ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO

LIPIEC 2019



Województwo: śląskie

Powiat: M. Bielsko-Biała

Oznaczenie organu

Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała

Znak: GK.6642 6642 .2019.KB

Obręb ewidencyjny:

0004-Górne Przedmieście

Załącznik nr 3

Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500 s.m.6.120.30.17.4.3, 6.120.30.17.4.4, 6.120.30.22.2.1, 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 omeści granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej skali 1:2880, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych 1586 z Dz.U nr 38, poz 454 z 2001 r.

dn. 11-07-2019 r.

Przebiegła na zgłoszenie niniejszej kopii z treścią materiału powołanego do sondażu geodezyjnego i kartograficznego	
Imię i nazwisko wykonawcy	Katarzyna Brzóska
Nazwa i adres zarządcy	MIASTO BIELSKO-BIAŁA
Identyfikacja wykonawcy materiału zapisu	P.2461. 2019.504
Data wykonania kopii	11 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Katarzyna Brzóska Inspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii

Kopia z mapy ewidencyjnej

ZALĄCZNIK NR 4

Skala 1:1000



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

Adnotacje

Wykonał Katarzyna Brzóska

podpis wykonawcy

dn. 11-07-2019

Dane ewidencyjne dotyczące opisów granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2880, wykonane ok. 1840 i nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących zgodnie z standardami technicznymi z 1986 z Dz.U. nr 38, poz. 454 z 2001 r.

Pozwala się zgodzić niniejszą kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Bielska-Biala
Nadany przez organ państwa	M. M. A. EWIDENCJA
Identyfikator mapy i opis materiału państwowego	P 2481. 2014.204
Data wykonania kopii	11 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Katarzyna Brzóska Wydział Geodezji i Kartografii

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

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 2019-07-11 13:54:16

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]	
	1291	ul. Jana Sobieskiego, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0400	<b>0.0400</b>	BB1B/00027984/3

Identyfikator działki: **246101\_1.0004.1291**

Rejon statystyczny: 070350

Rejestr zabytków: A-85/76

**Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.0400**

**Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 18.8237**

W dniu: 2019-07-11

dokument sporządzony przez: Katarzyna Brzóska

.....  
(podpis)



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Katarzyna Brzóska  
Inspektor  
w Wydziale Geodezji i Kartografii

.....  
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Bielsko-Biała, 18 lipca 2019 r.

UA.6727.1093.2019.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 wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1291, obręb: **Górne Przedmieście w Bielsku-Białej** informuje, że ww. działka położona jest w terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o nr 191:

Nr planu	Temat planu
191	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika, Czystej (uchwała Nr XXXIV/641/2017 z dnia 31.10.2017 r.; ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 6057 z dnia 10.11.2017 r.).

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

<b>działka 1291:</b>	położona w planie nr 191:	<b>UMW-01</b>
----------------------	---------------------------	---------------

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.

Otrzymują:  
1. Adresat  
2. a/a

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*[Podpis]*  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Bielsko-Biała

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

Bielsko-Biała dn. .... r.

.....

(podpis)

z dnia 31 października 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:  
Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika, Czystej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073),

**Rada Miejska w Bielsku-Białej  
stwierdza, że projekt**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:  
Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika, Czystej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej (uchwała Nr XIX/487/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-  
Białej z dnia 29 maja 2012 r., z późn. zm.)**

**i uchwala**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyżej opisanego obszaru.**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", obejmuje obszar położony w obrębie ewidencyjnym Dolne Przedmieście, w rejonie ulic: Cieszyńskiej, Sobieskiego, Kopernika, Czystej, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 1a – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej z oznaczeniem granicy obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem są określone w § 4-9.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami są określone w § 10-12.

3. Zakres ustaleń dostosowany jest do problematyki dotyczącej poszczególnych terenów.

4. Użyte w planie symbole identyfikujące poszczególne tereny składają się z:

- 1) liczby oznaczającej numer planu, jeżeli znajduje się przed symbolem literowym;
- 2) symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia terenu;
- 3) liczby oznaczającej kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród terenów o tym samym przeznaczeniu, jeżeli znajduje się po symbolu literowym.

5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

1) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym mogą być realizowane budynki lub ich rozbudowa; poza taką linię usytuowaną wzdłuż ulic mogą być wysunięte podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, a także – na odległość nie większą niż 1,2 m – balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami do budynków, schody prowadzące do budynków itp.;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania ścian frontowych budynków (od strony ulicy) w przypadku budowy lub rozbudowy tych budynków; poza tę linię mogą być wysunięte podziemne części budynków znajdujące się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, a także – na odległość nie większą niż 1,2 m – balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami do budynków, schody prowadzące do budynków itp.; w przypadku, gdy zgodnie z ustaleniami planu obowiązująca linia zabudowy zgodna jest z linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się realizację ww. elementów w terenach przeznaczonych dla ulic, placów itp; dopuszczalne jest cofnięcie fragmentów ściany frontowej o łącznej powierzchni nie większej niż 20% powierzchni całej ściany oraz cofnięcie ściany parteru;

4) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć usługi charakteryzujące się wysoką intensywnością wykorzystania terenu, w tym o ponadlokalnym zasięgu obsługi, w szczególności:

- a) administracji publicznej,
- b) wymiaru sprawiedliwości,
- c) obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
- d) usługi podstawowe;

5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi:

a) handlu detalicznego, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej:

- pojazdów samochodowych,
- paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
- materiałów budowlanych,

- b) pocztowe,
- c) związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
- d) w zakresie informacji i komunikacji,
- e) finansowe i ubezpieczeniowe,
- f) związane z obsługą rynku nieruchomości,
- g) profesjonalne, naukowe i techniczne,
- h) administrowania i usługi wspierające,
- i) edukacji,
- j) w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
- k) kulturalne, sportowe i rekreacyjne,
- l) inne:

- świadczone przez organizacje członkowskie, w tym świadczone przez organizacje religijne (usługi kultu religijnego),

- naprawy i konserwacji komputerów i sprzętu komunikacyjnego,
- naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego,

- prania i czyszczenia wyrobów włókienniczych i futrzarskich,
- fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
- pogrzebowe i pokrewne,
- związane z poprawą kondycji fizycznej;

6) zabudowie – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków;

7) zachowaniu bryły – należy przez to rozumieć zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu (formy dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych) budynków, dla których ustalono ochronę konserwatorską w planie, z dopuszczeniem robót budowlanych:

a) mających na celu dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. realizacja wind zewnętrznych, pochylni),

b) wynikających z odrębnych przepisów, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

c) mających na celu doświetlenie poddaszy budynków lukarnami, o ile realizacja lukarn została dopuszczona przepisami planu.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** W zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) dopuszczenie infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń, sieci), w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń przetwarzających energię wiatru;

2) dopuszczenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, placów, urządzeń komunikacji zbiorowej;

3) dopuszczenie miejsc do parkowania;

4) dopuszczenie zieleni;

5) dopuszczenie sytuowania ściany budynku, nie posiadającej otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy – pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności bezpieczeństwa pożarowego.

**§ 5.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) ograniczenia w zakresie funkcji:

a) zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:

- usług transportowych, warsztatów samochodowych i innych środków transportu, w tym obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych,

- stacji demontażu pojazdów,

- stacji paliw,

- handlu hurtowego, składów i magazynów,

- punktów skupu złomu i innych surowców wtórnych,

- usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce (w tym cięciu) drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów usługowych (dorabianie kluczy itp.),

b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

2) zasady dotyczące ochrony powietrza atmosferycznego:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych mediów nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska bądź systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1,



b) zakaz stosowania materiałów, powodujących zanieczyszczenie powietrza pyłem, do utwardzania nawierzchni drogowych, dojazdów i miejsc do parkowania;

3) zasady dotyczące ochrony wód i gruntów – nakaz utwardzenia ulic, dojazdów, placów i miejsc do parkowania w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń;

4) zasady dotyczące ochrony przed hałasem:

a) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla całego obszaru jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,

b) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych – takich, jak np.: ekrany akustyczne, szpalery zieleni itp. – w przypadku użytkowania terenu w sposób powodujący ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne na sąsiednie tereny chronione przed hałasem.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu oraz jej ochronę poprzez:

a) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów pokryć dachowych (np. ceramika, łupek, gont, blacha na rąbek), o ile w § 11-12 w punktach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie ustalono inaczej,

b) w przypadku wymiany stolarki okiennej nakaz stosowania tych samych profili i kolorystyki dla całej elewacji,

c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, itp.) na eksponowanych elewacjach,

d) zakaz realizacji ogrodzeń z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych,

e) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów,

f) zakaz instalowania szyldów wolno stojących,

g) zakaz instalowania szyldów emitujących zmienne obrazy świetlne,

h) zakaz instalowania szyldów na obiektach i urządzeniach do tego nie przeznaczonych, np. na słupach (telekomunikacyjnych, oświetleniowych, elektroenergetycznych), na ogrodzeniach, obiektach małej architektury,

i) instalowanie szyldów na elewacjach budynków na następujących warunkach:

- zakaz instalowania szyldów powyżej gzymsu znajdującego się ponad pierwszą kondygnacją nadziemną lub w przypadku braku gzymsu powyżej linii wyznaczonej przez parapety okien drugiej kondygnacji nadziemnej,

- zakaz instalowania szyldów typu transparent, tj. pasów, płacht tkanin lub z innych podobnych materiałów,

- nakaz dostosowania formy szyldów do kształtu fragmentów elewacji stanowiących powierzchnie (pola) pomiędzy architektonicznymi elementami elewacji np. otworami, wnękami, gzymsami,

- dopuszczenie instalowania zbiorczych szyldów pod warunkiem zachowania jednakowych ich wymiarów oraz instalowania ich przy wejściach do budynku,

- maksymalna powierzchnia pojedynczego szyldu – 1 m<sup>2</sup>;

2) ochronę konserwatorską budynków będących zabytkami, których adresy zostały wymienione poniżej, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11-12 w punktach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ul. Jana Sobieskiego 15,

b) ul. Mikołaja Kopernika 1 / ul. Cieszyńska 12,

c) ul. Cieszyńska 14,

d) ul. Cieszyńska 18,

e) ul. Cieszyńska 24 wraz z ogrodzeniem od ulicy;

3) ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie terenu, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, oznaczonego na rysunku planu – teren podlega przepisom o ochronie zabytków;

4) dla budynków wymienionych w pkt 2 – dopuszczenie rozbiórki w przypadkach uzasadnionych utratą wartości zabytkowych.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek – 1 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontów działek – 1 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe od 0° i mniejsze od 180°.

§ 8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) obsługa terenów z ulic: Jana Sobieskiego, Mikołaja Kopernika, Cieszyńskiej,

b) w przypadku budowy nowych budynków nakaz wykonania miejsc do parkowania na działce budowlanej, wg następujących minimalnych wskaźników, z zastrzeżeniem lit. d:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,7 miejsca na każde mieszkanie,

- usługi, takie jak: biura, urzędy, handel, restauracje, kawiarnie, przychodnie – 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- teatry, kina, obiekty widowiskowe, sportowe – 7 miejsc na 100 miejsc użytkowych,

- uczelnie, szkoły – 8 miejsc na 100 studentów (uczniów) i zatrudnionych,

- hotele – 15 miejsc na 100 łóżek,

c) liczba miejsc do parkowania ustalona zgodnie z podanymi w lit. b wskaźnikami:

- nie może być mniejsza niż 3,

- obejmuje miejsca do parkowania w garażach,

d) dopuszczenie odstępiania od nakazu, o którym mowa w lit. b w przypadku budowy nowych budynków w terenach oznaczonych symbolem literowym UMW,

e) nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania, o których mowa w lit. b wynosi od 10 do 100,

- 3% ogólnej liczby miejsc do parkowania, o których mowa w lit. b – jeżeli ogólna liczba tych miejsc wynosi więcej niż 100,

f) liczbę miejsc do parkowania, obliczoną przy zastosowaniu wskaźników określonych w lit. b, c należy ustalić jako liczbę całkowitą, zaokrąglając wynik obliczeń w górę;

2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej:

a) określenie układu sieci infrastruktury technicznej – układ istniejący, rozbudowywany w zależności od potrzeb,

b) określenie warunków powiązań układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – powiązania w sposób dotychczasowy oraz poprzez budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) parametry i wskaźniki sieci infrastruktury technicznej – odpowiednio do zapotrzebowania w media, a w szczególności jak dla sieci:

- elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- wodociągowej rozdzielczej,
- kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej,
- ciepłej,
- telekomunikacyjnej,

d) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 191\_UMW-01 i 191\_UMW-02 ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska, w tym: zabudowa usług centrotwórczych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) nakaz uzupełnienia pierzei pomiędzy budynkami ul. Cieszyńska 14 i 18 obiektem trzykondygnacyjnym z dachem dwuspadowym o kalenicy równoległej do ulicy, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszczenie zagospodarowania działki pomiędzy budynkami ul. Cieszyńska 14 i 18 w formie placu do czasu uzupełnienia pierzei obiektem, o którym mowa w lit. b;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 191\_UMW-02: obowiązująca linia zabudowy – w linii rozgraniczającej teren od ulicy Cieszyńskiej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- zabudowy – 18 m,

- budowli (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli – 18 m,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

d) intensywność zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 191\_UMW-01: minimalna – 0,01, maksymalna – 3,0,

- dla terenu oznaczonego symbolem 191\_UMW-02: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,5,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej lub terenu stanowiącego jej obszar położony w terenie oznaczonym symbolem UMW,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu stanowiącego jej obszar położony w terenie oznaczonym symbolem UMW;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla budynku położonego przy ul. Jana Sobieskiego 15:

- nakaz utrzymania wysokości budynku, i formy dachu (dwuspadowy),

- nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji frontowej (boniowanie w tynku, odcinkowe nadokienniki z kłinców, lizeny międzyokienne, gzymsy),

- nakaz zachowania wielkości i kształtu otworów okiennych z podziałami stolarki okiennej (dwuskrzydłowa ze ślimieniem, czterokwaterowa) i dostosowaniem stolarki poddasza do pozostałej,

- nakaz zachowania dwuskrzydłowej stolarki drzwiowej z wystrojem snycerskim i przeszklonym nadświetlem,

- zakaz docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej,

b) dla budynku położonego przy ul. Mikołaja Kopernika 1 / ul. Cieszyńskiej 12:

- nakaz zachowania bryły i formy dachu (wielospadowy),

- nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji (boniowanie, gzyms podokapowy i międzykondygnacyjny, obramienia okienne z kluczami i nadokiennikami, attyka, zaokrąglone naroże w zagłębieniu),

- nakaz utrzymania wielości i kształtu otworów okiennych z podziałami stolarki okiennej (dwuskrzydłowa ze śłemeniem, czterokwaterowa),

- nakaz zachowania stolarki drzwiowej (dwuskrzydłowa – klepkowa),

- nakaz wprowadzenia kolorystyki elewacji w stonowanej gamie barwnej (odcienie szarości, beżu, ugru i seledynu),

- dopuszczenie dla pierwszej kondygnacji nadziemnej zmiany otworu okiennego na drzwiowy z utrzymaniem pierwotnej szerokości,

- zakaz docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej,

c) dla budynku położonego przy ul. Cieszyńskiej 14:

- nakaz zachowania bryły i formy dachu (dwuspadowy),

- nakaz zachowania detalu architektonicznego elewacji (boniowanie, obramienia okienne z wystrojem sztukatorskim, gzymsy),

- nakaz zachowania wielkości i kształtu otworów okiennych z podziałami stolarki okiennej (dwuskrzydłowa ze śłemeniem, czterokwaterowa),

- nakaz zachowania stolarki drzwiowej (dwuskrzydłowa z dekoracją snycerską, z kutą kratą przeszklenia i kratą nadświetla),

- nakaz wprowadzenia pokrycia dachowego ceramicznego lub z blachy na rąbek,

- nakaz wprowadzenia tynków gładkich,

- nakaz wprowadzenia kolorystyki elewacji w stonowanej gamie barwnej (odcienie szarości, beżu, ugru i seledynu),

- zakaz stosowania tynków kropionych,

- zakaz docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej,

d) dla budynku położonego przy ul. Cieszyńskiej 18:

- nakaz utrzymania wysokości budynku i formy dachu (dwuspadowy),

- nakaz wprowadzenia pokrycia dachowego ceramicznego lub z blachy na rąbek,

- dopuszczenie budowy lukarn.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do pism z dn. 18.07.2019 r.

Nr WA. 677A. 10P3. 2019. 100

Bielsko-Biała, dn. 18.07.2019 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/641/2017

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia 31 października 2017 r.





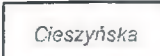

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
CIESZYŃSKIEJ, SOBIESKIEGO, KOPERNIKA, CZYSTEJ**

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

**OZNACZENIA :**

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  zabytek, dla którego ustalono ochronę w planie
-  granica strefy ochrony konserwatorskiej
-  teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne
-  teren zabudowy usługowo-mieszaniowej śródmiejskiej
-  teren zabudowy usług centrowych
-  teren zabudowy usług centrowych, teren parkingowy

**OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH  
NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**

-  zabytek wpisany do rejestru zabytków wraz z granicą określoną w decyzji i numerem adresowym budynku
-  numer adresowy budynku, dla którego ustalono ochronę w planie
-  nazwa ulicy
-  granice działek ewidencyjnych

Za zgodność z oryginałem

18 LIP. 2019

INSPEKTOR

mgr Anna Dziendziel



BIURO ROZWOJU MIASTA

43-200 Bielsko-Biała Plac Ratuszowy 6 tel/fax: (33) 43 71 899 biuro@bzm.onsk.pl www.biurorozwojumiasta-bielp.pl



Bielsko-Biała, dn. 11 lipca 2019 r.

**ZAP Pracownia Projektowa Piotr  
Wawrzeńczyk**

**ul. Antoniego Osuchowskiego 2/14**

**43-300 Bielsko-Biała**

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

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

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

Kopie: ND, EP

**KIEROWNIK DZIAŁU**  
Programowania i Rozwoju Ciepłownictwa  
  
mgr inż. **Sławomir Dziejcz**

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

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

Dotyczy: wydania opinii konserwatorskiej dla planowanego remontu budynku przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku – Białej po rozpatrzeniu Państwa wniosku, złożonego w dniu 10.07.2019 r., w w/w sprawie, jak i odnosząc się do jego uzupełnienia (w dniu 07.08.2019 r.) w postaci: Wytocznych funkcjonalno-użytkowych wraz z programem, gdzie podtrzymuje się funkcje mieszkalna budynku bez adaptacji poddasza i przebudowy klatki schodowej, **opiniuje pozytywnie przedstawiony program**. Zaznaczając jednocześnie, że rozwiązania projektowe zatwierdzonego przez tut. urząd projektu autorstwa Archicon s.c. z Gliwic z 2012 r. dotyczące remontu elewacji, dachu, wymiany stolarki okiennej itd. powinny zostać uwzględnione w opracowanej przez państwa nowej dokumentacji. W przypadku zmiany sposobu ogrzewania budynku, instalacje należy prowadzić w sposób nie ingerujący w zabytkowe posadzki kamienne, nie niszczyć sklepień i stropów oraz reszty wyposażenia historycznego budynku.

Budynek przy ul. Sobieskiego 19 w Bielsku – Białej jest wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku-Białej A-85/76, znak KL.IV-5340/339/76, z dnia 30 sierpnia 1976r., i z tego względu podlega szczególnej ochronie prawnej.

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

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a