

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA PN.:
„REMONT KONSERWATORSKI BUDYNKU CZWORAKA
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW NA TERENIE ZESPOŁU
DWORSKIEGO W FALSZTYNIE”**

NAZWA ZAMÓWIENIA:

„Remont konserwatorski budynku czworaka wpisanego do rejestru zabytków na terenie zespołu dworskiego w Falsztynie”

**ADRES OBIEKTU: Gmina Łapsze Niżne
Falsztyn: ul. Królowej Polski
Działki ewid. nr 304/6**

NAZWY I KODY DLA PLANOWANYCH ROBÓT:

45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

**ZAMAWIAJĄCY: Gmina Łapsze Niżne
ul. Jana Pawła II 20
34 – 442 Łapsze Niżne**

**OPRACOWAŁ: Biuro Usług Budowlanych „BUDOPROJEKT”
inż. Marek Nowak
ul. 3 Maja 78
34-441 Niedzica**

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU:

1. Strona tytułowa
2. Część opisowa
3. Część informacyjna

Łapsze Niżne, luty 2022r.

Spis treści:

| | | |
|------------|--|-----------|
| I. | Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego..... | 3 |
| 1. | Opis ogólny przedmiotu Zamówienia..... | 3 |
| 1.1 | Charakterystyczne parametry określające zakres Zamówienia..... | 3 |
| 1.2 | Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu Zamówienia..... | 7 |
| 1.3 | Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe..... | 9 |
| 1.4 | Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe..... | 10 |
| 2. | Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu Zamówienia..... | 11 |
| 2.1 | Ogólne wymagania zamawiającego..... | 11 |
| II. | Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego..... | 20 |
| 1. | Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów..... | 20 |
| 2. | Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane..... | 21 |
| 3. | Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego..... | 21 |
| 4. | Inne informacje i dokumenty niezbędne do wykonania Zamówienia..... | 27 |
| 4.1 | Umieszczenie inwestycji..... | 27 |
| 4.2 | Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy..... | 28 |
| 4.3 | Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków..... | 28 |
| 4.4 | Wyniki badań archeologicznych..... | 28 |
| 4.5 | Inwentaryzację zieleni..... | 28 |
| 4.6 | Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska..... | 29 |
| 4.7 | Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości..... | 29 |
| 4.8 | Inwentaryzacja, dokumentacja obiektów..... | 29 |
| 4.9 | Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z wykonywaniem robót i przyłączeniem obiektu do istniejących sieci..... | 29 |
| 5.0 | Dodatkowe wytyczne Inwestorskie..... | 30 |

I. Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego

1. Opis ogólny przedmiotu Zamówienia

Przedmiotem Zamówienia jest remont konserwatorski budynku czworaka wpisanego do rejestru zabytków na terenie zespołu dworskiego w Falsztynie. Zamawiający zaplanował przeprowadzenie remontu dachu budynku czworaka w celu zabezpieczenia substancji zabytkowej przed negatywnymi czynnikami atmosferycznymi.

Budynek czworaka wchodzi w skład zespołu dworskiego w Falsztynie i jest wpisany do rejestru zabytków województwa małopolskiego pod nr [A-823/M].

PFU stanowi podstawę do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonanie dokumentacji projektowej oraz kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przeprowadzenia robót budowlanych remontu konserwatorskiego budynku w zakresie remontu dachu i pokrycia dachowego przy uwzględnieniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej.

Szczegółowy zakres robót, zostanie określony w dokumentacji projektowej

1.1 Charakterystyczne parametry określające zakres Zamówienia

Zakres PFU, obejmuje opracowanie pełnej dokumentacji technicznej na remont konserwatorski budynku czworaka, celem przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w formule zaprojektuj i wybuduj.

Zakres zamówienia obejmuje:

- Remont konstrukcji więźby dachowej
- Remont i odtworzenie trzonów kominowych
- Remont i odtworzenie ścian szczytowych
- Wymianę wtórnego pokrycia dachowego
- Wykonania instalacji odgromowej budynku

Charakterystyka istniejącego budynku:

Przedmiotowy budynek czworaka jest wpisany do rejestru zabytków województwa małopolskiego pod nr [A-823/M]. Powstanie przedmiotowego budynku, datuje się na początek XX wieku i pierwotnie budynek pełnił funkcję mieszkalną dla służby dworskiej

w okresie świetności zespołu dworskiego. W okresie powojennym w części zachodniej budynek czworaka, został zaadoptowany na budynek skupu bydła oraz magazyn nawozów i zboża w ramach funkcjonujących gminnych spółdzielni i kółek rolniczych natomiast w części wschodniej, zlokalizowany był sklep spożywczo-przemysłowy. Od lat 90 ubiegłego stulecia po likwidacji gminnych spółdzielni i kółek rolniczych, budynek przestał pełnić funkcję użytkową i do lat obecnych stanowi pustostan nieużytkowy.

Budynek na przestrzeni lat od czasu wyłączenia z użytkowania, narażony był na postępującą naturalną dewastację oraz działalność wandalii, mimo zabiegów właściciela ograniczających negatywny wpływ warunków atmosferycznych i zabiegów zabezpieczających budynek przed dostępem osób postronnych. Przedmiotowy budynek to budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym – strychem. Budynek na planie prostokąta o długości 27,30m, szerokości 9,05m i wysokości do kalenicy 6,50. Budynek przekryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci na poziomie 42,0° z pokryciem częściowo płytami azbestowo-cementowymi falistymi oraz częściowo dachówką cementową. Budynek był w czasie użytkowania wyposażony w wewnętrzną instalację elektryczną, a ogrzewanie budynku odbywało się poprzez piece kaflowe.

Analiza materiałowa:

- fundamenty pod ściany murowane to fundamenty ciągłe kamienne z piaskowca łupanego nieregularnie na zaprawie wapiennej i glinianej,
- ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej zwykłej o grubości 1,5 cegły na zaprawie wapiennej pokryte obustronnym tynkiem wapiennym,
- ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej zwykłej o grubości 1 i 0,5 cegły na zaprawie wapiennej pokryte obustronnym tynkiem wapiennym,
- kominy jednoprzewodowe pionowe z cegły w ścianach wewnętrznych,
- strop nad parterem wykonany na belkach drewnianych z ociepleniem górnym z cegły i polepy glinowej i tynkiem wapiennym na podkładzie trzcinowym,
- więźba to więźba drewniana o układzie płatwiowo-kleszczowym,
- pokrycie dachu częściowo z płyt azbestowo-cementowych falistych i częściowo z dachówki cementowej,
- tynki wapienne,
- podłogi drewniane.

Parametry powierzchniowo-kubaturowe budynku:

- powierzchnia zabudowy [m²]: 247,07
- powierzchnia użytkowa [m²]: 197,50
- powierzchnia całkowita [m²]: 247,07
- powierzchnia dachu [m²]: 190,00
- kubatura [m³]: 1136,50
- ilość kondygnacji użytkowych: 1,0
- wysokość budynku [m]: 6,50

Opis stanu technicznego budynku:

- **Fundamenty.**

Fundamenty posadowione na głębokości około 50cm grubości około 70cm, wykonane z miejscowego piaskowca oraz wapienia nieregularnego, łupanego układanego na dziko oraz cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej. Fundamenty bez poziomej i pionowej izolacji przeciwwilgociowej oraz drenażu odwadniającego z widocznymi oznakami dużego zawilgocenia i kapilarnego podciągania wilgoci oraz zagrzybienia z miejscowymi naruszeniami struktury fundamentu, charakteryzującymi się wypadaniem poszczególnych kamieni na skutek wysadzin mrozowych. Z uwagi na płytki posadowienie fundamentów oraz duże nawodnienie gruntu wokół budynku, stwierdzono znaczne osiadanie budynku od strony południowej, objawiające się pęknięciami narożników ścian zewnętrznych.

- **Ściany zewnętrzne i wewnętrzne:**

Ściany zewnętrzne grubości około 50cm, wykonane częściowo jako jednowarstwowe z cegły ceramicznej pełnej na 1,5 cegły. Ściany wewnętrzne nośne grubości około 30cm tj. 1 cegły oraz działowe grubości około 15cm tj. 0,5 cegły wykonane jako jednowarstwowe z cegły pełnej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne pokryte obustronnie tynkiem wapiennym. Z uwagi na brak poziomej izolacji przeciwwilgociowej na styku z fundamentem ściany w dolnych partiach mocno zawilgocone oraz zagrzybiałe, zaś w górnych partiach z uwagi na nieszczelność pokrycia dachowego oraz ubytki orywnowania ściany również zawilgocone i zagrzybiałe. Wieloletnie narażenie ścian na zamakanie oraz wpływ warunków atmosferycznych, głównie mrozu spowodował wielomiejscowe uszkodzenia struktury murów charakteryzujące się wykruszaniem i wypadaniem

cegły oraz całkowitą destrukcję struktury murów w miejscach narażonych na zamakanie. Powłoki tynkarskie zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne z wielomiejscowymi ubytkami oraz oznakami zagrzybienia, zawilgocenia i wykwitów solnych. Ściany z oznakami licznych pęknięć i zarysowań spowodowanych głównie przez wysadziny mrozowe z uwagi na nieprawidłowe posadowienie fundamentów i osiadanie ściany frontowej oraz brak wieńcy i ściągów spinających mury.

- **Strop nad parterem:**

Konstrukcję nośną stropu stanowią belki stropowe o przekroju 20x20cm w rozstawie co około 60cm rozparte pomiędzy zewnętrznymi ścianami podłużnymi z dolnym poszyciem deskami gr. 5,0cm. W pozostałej części strop zachowuje swój kształt z oznakami nadmiernych ugięć elementów nośnych spowodowanych zbutwieniem belek narażonych na zamakanie przez nieszczelności pokrycia dachowego oraz zwiększeniem obciążenia stropu namakającą polepą glinową. Powłoka tynkarska stropu z oznakami wielomiejscowych ubytków, zawilgocenia i pleśni.

- **Konstrukcja dachu:**

Więźba dachowa wykonana w układzie płatwiowo-kleszczowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych na poziomie 42°. Pokrycie dachowe wykonane jako wtórne częściowo z płyt azbestowo-cementowych falistych oraz częściowo dachówki cementowej. Elementy więźby dachowej w miejscach nieszczelności pokrycia i orynowania zawilgocone z oznakami zmurszenia, zagrzybienia i zbutwienia. Kominy jednoprzewodowej rozebrane częściowo w części strychowej. Pokrycie dachowej wykonane bez gąsiorów kalenicowych oraz bez orynowania połaci dachowych.

- **Podłogi:**

Wykonane częściowo jako podłogi drewniane z desek na legarach ułożonych bezpośrednio na gruncie oraz częściowo jako podłogi cementowe na gruncie..

- **Stolarka okienna i drzwiowa:**

Stolarka okienna wykonana jako okna skrzynkowe drewnie oraz drzwi i wrota drewniane klepkowe oraz wrota stalowe. Stolarka całkowicie zdewastowana z oznakami wieloczęściowych ubytków poszczególnych elementów z uszkodzonymi okuciami i szkleniem. Stolarka z ubytkami powłok malarskich.

Okna wybrakowane z brakującymi wieloma skrzydłami oraz wybitymi wszystkimi szybami.

Zakres przedmiotu zamówienia, obejmuje wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych, w celu realizacji robót budowlanych, polegających na odbudowie obiektu zabytkowego.

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

1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu Zamówienia

Budynek czworaka, obiekt murowany z pocz. XX w., przy ul. Królowej Polski.

Budynek objęty niniejszym opracowaniem, położony jest zespole dworskim w miejscowości Falsztyn, na działce o nr ew. 304/6 o powierzchni ok 2,5ha, zlokalizowanych przy ulicy Królowej Polski po prawej stronie drogi powiatowej Dębno-Niedzica-Granica Państwa w Gminie Łapsze Niżne. Działka stanowi teren dawnego dworu Jugenfeldów z XIX wieku i jest zabudowana w części w północno-zachodniej, budynkiem dawnej oficyny oraz sąsiadującym z nią budynkiem wieży ciśnień. W części południowo-wschodniej działka zabudowana jest budynkiem tzw. czworaków. W centralnej części przedmiotowa działka stanowi plac po rozebranych budynku dworskim. W pozostałej północnej części przedmiotowa działka, stanowi park dworski z drzewami wysokimi i zakrzaczeniami. Wzdłuż drogi powiatowej w sąsiedztwie budynku czworaków, urządzona jest publiczna strefa rekreacji. Przedmiotowe budynki stanowią nieużytkowane pustostany, a teren parku dworskiego nie pełni funkcji użytkowych.

Przedmiotowa działka nie ogrodzona ogrodzeniem stałym, jest utrzymana w bardzo złej kulturze. Działka w części placu po rozebranych budynku dworskim, charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu, natomiast teren parku dworskiego, stanowi strome zbocze o nachyleniu 40% w kierunku południowo-wschodnim.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapsze Niżne, przedmiotowy budynek jest położony w terenie lokalizacji usług komercyjnych o symbolu „1.UC”. Dwór wybudował u podnóża góry, na początku XIX w. baron Karol Jungenfeld, który uległ zniszczeniu podczas pożaru w 1996 r. W zespole zachowała się oficyna,

czworak oraz zabytkowy park. Baron Karol Jungenfeld, wybudował dwór na początku XIX w. Po jego śmierci majątek przejął jego syn Teodor, który jednak odniósł poważne rany w wypadku samochodowym w 1931 r. i zmarł w 1933 r. Majątek trafił wówczas w ręce jego ciotki hrabiny Ilony Salamon (właścicielki Niedzicy). Ostatnim właścicielem majątku był jej syn Istvan.

W okresie po II wojnie światowej w dworku organizowane były kolonie letnie, a w jednej z jego części mieściła się szkoła. Po 1989 roku zabudowania przeszły na rzecz Skarbu Państwa, a w roku 1996 budynek główny spłonął prawdopodobnie od uderzenia pioruna.

Po przeprowadzeniu oględzin zabytku w dniu 7 grudnia 2016r, Oddział Terenowy w Krakowie Narodowego Instytutu Dziedzictwa, sporządził opinię z dnia 6 listopada 2017r., w której zamieścił opis budynków oraz ocenę ich stanu zachowania, wskazując że dawna oficyna nie nadaje się do użytkowania, natomiast czworak jest w dostatecznym stanie technicznym. Jednocześnie, autorzy opinii stwierdzili, że ww. obiekty, to zabudowa towarzysząca rezydencji, utylitarna, pozbawiona form dekoracyjnych, czy stylowych. Jednak zarówno w warstwie konstrukcyjnej, jak i w proporcji brył, czy detalu architektonicznym, zachowuje cechy charakterystyczne dla tradycyjnego budownictwa murowanego z początków XX w. mimo braku użytkowania i postępującej degradacji technicznej wciąż stanowi czytelny w krajobrazie wsi relikw zabudowy dworskiej, związanej z fragmentarycznie zachowaną kompozycją zieleni o cechach kompozycji naturalistyczno-krajobrazowej. Oba budynki prezentują, jako dzieła budownictwa niske wartości formalne – zabytkowe. Natomiast, jako składniki historycznego zespołu dworskiego nie są pozbawione wartości historycznych i naukowych. Są elementem krajobrazu historycznego wsi, zubożonego przez rozbiórkę spalonego dworu (wykreślonego z rejestru zabytków na skutek zupełnej utraty wartości konstrukcyjnych, architektonicznych i zabytkowych).

W związku z powyższymi ustaleniami, Oddział Terenowy w Krakowie Narodowego Instytutu Dziedzictwa, uznał, że w stosunku do dawnej oficyny oraz dawnego czworaka, wchodzących w skład zespołu dworskiego w Falsztynie, nie zachodzą okoliczności wskazane w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozwalającej na skreślenie tego obiektu z rejestru zabytków.

Analiza akt sprawy dała podstawy do sformułowania wniosku, iż nie zachodzi żadna z przesłanek upoważniających Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego do skreślenia ww. obiektów z rejestru zabytków. Destrukcyjność części substancji budowlanych, nie przesądza o trwałym zniszczeniu ich substancji zabytkowej, który skutkowałby utratą

wartości artystycznej, historycznej i naukowej, będących podstawą objęcia ich ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. Obiekty pomimo częściowego zniszczenia, zachowały walor autentyczności. W dalszym ciągu czytelna jest ich bryła o formie i konstrukcji z daty wpisu. Mimo uszkodzeń, zachowana substancja zabytkowa jest oryginalna, a zakres tej substancji, nadal definiuje je, jako zabytki. Ponadto omawiane zabytki niezmiennie są istotnymi elementami, tworzącymi dawną kompozycję założenia dworskiego w Falsztynie, dokumentującymi pozostałości historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Zatem prace remontowe należy przeprowadzić, zgodnie ze sztuką konserwatorską i budowlaną, które będą prowadzić do odzyskania utraconej częściowo świetności z okresu powstania budynków, przy jednoczesnym zachowaniu autentycznej substancji zabytkowej.

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe

W ramach zamierzenia inwestycyjnego, przewiduje się remont konserwatorski części budynku czworaka w zakresie remontu części dachowej i strychowej bez zmiany funkcji budynku oraz bez ingerencji w otoczenie budynku.

W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapsze w § 24 Ustalenia dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obiekt czworaka, znajduje się w terenie usług komercyjnych o symbolu „1.UC”, dopuszcza się lokalizację usług publicznych, przy zachowaniu gabarytów i charakteru zdewastowanego obiektu. Obowiązuje ochrona zabytkowego dworu i drzewostanu. Z uwagi na stan techniczny obiektu w przypadku jego skreślenia z rejestru zabytków, obowiązuje odtworzenie obiektu, na zasadach określonych przez WKZ. Obowiązek wspólnego zagospodarowania z terenem 2.ZLp. zakaz wprowadzenia nowych obiektów i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w otoczeniu dworu wyznaczone strefą.

Remont części dachowej i strychowej, powinien obejmować właściwe ich zabezpieczenie w zakresie ogniochronności oraz zapewniać możliwość dostępu i kontroli technicznej.

Zagospodarowanie terenu

Planowany zakres prac, określony przez Zamawiającego, nie obejmuje robót w zakresie zagospodarowanie terenu w bezpośrednim otoczeniu budynku.

Przyłącza mediów

W zakresie planowanych robót, nie przewiduje się wykonania przyłączy infrastruktury technicznej do budynku.

Na etapie opracowywania dokumentacji technicznej wykonawca zobowiązany jest do:

- analizy i weryfikacji założeń odnośnie projektowanej odbudowy obiektu,
- pozyskanie materiałów wyjściowych do projektowania,
- uzgodnienia projektowanych rozwiązań z Zamawiającym,
- sporządzenia projektów budowlanych i branżowych dla przedmiotowej inwestycji i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- sporządzenie projektów wykonawczych oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Zamawiający oczekuje, że Wykonawca uzgodni z nim przyjęte założenia projektowe w odniesieniu do wymagań zawartych w programie funkcjonalno-użytkowym. Zamawiający zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględniania w projekcie budowlanym.

Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych przed ich skierowaniem do realizacji, w aspekcie ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

Ponadto wykonawca powinien zapewnić wykonanie:

- harmonogramu realizacji inwestycji oraz płatności,
- projektu zagospodarowania placu budowy,
- projektu organizacji robót (POR),
- informacji projektanta o wymaganiach BiOZ oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych (PZJ),

Wszystkie powyższe dokumenty muszą uzyskać akceptację Zamawiającego i Nadzoru Inwestorskiego.

1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe

Proponowana funkcja i szacunkowe powierzchnie użytkowe obiektu:

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

- **Parametry powierzchniowo-kubaturowe budynku**

- powierzchnia zabudowy [m²] - 247,07
- powierzchnia użytkowa [m²] - 197,50
- powierzchnia całkowita [m²] - 247,07

| | |
|--|-----------|
| - powierzchnia dachu [m ²] | - 190,00 |
| - kubatura [m ³] | - 1136,50 |
| - ilość kondygnacji użytkowych | - 1,0 |
| - wysokość budynku [m] | - 6,50 |

- **Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji**

Zakres planowanych do wykonania robót remontowych nie zakłada zmiany układu funkcjonalnego budynku czworaka.

- **Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów**

Z uwagi na objęcie budynku pełną ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków województwa małopolskiego pod nr [A-823/M], nie jest dopuszczalna zmiana parametrów budynku w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości, parametrów otworów okiennych. Podane powierzchnie mają charakter orientacyjny i raczej informacyjny niż wiążący.

2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu Zamówienia

2.1 Ogólne wymagania Zamawiającego

Wykonawca dokumentacji technicznej przed przystąpieniem do projektowania, winien uzgodnić sposób wykonania robót z Zamawiającym, sporządzić niezbędną inwentaryzację budynku, dokonać ewentualnych uzgodnień z właścicielami dróg odnośnie czasowego zajęcia pasa drogowego i zarządcami sieci infrastruktury technicznej przebiegającej w sąsiedztwie przedmiotowego budynku odnośnie likwidacji ewentualnych kolizji. Dokumentację projektową należy opracować w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w całym zakresie. Na jej podstawie uzyskać wszystkie opinie i uzgodnienia niezbędne do realizacji robót budowlano – remontowych. Remont konserwatorski budynku powinien być zaprojektowany w sposób nowoczesny, spełniający najnowsze trendy projektowania. Zastosowane materiały wykończeniowe muszą być dostosowane do wymogów obiektu zabytkowego oraz spełniać wysokie wymagania techniczne, estetyczne i użytkowe, a jednocześnie powinny być odporne na zniszczenia. Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia wykonano zgodnie ze wszystkimi elementami projektu oraz zgodnie ze sztuką budowlaną. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca musi uzyskać od Zamawiającego, pisemną akceptację projektu wykonawczego oraz sporządzonego harmonogramu prac. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót,

bezpieczeństwo wszelkich czynności na obiekcie, metody użyte przy wymianie instalacji oraz urządzeń wewnętrznych oraz za ich zgodność robót z Dokumentacją Projektową i wymaganiami Zamawiającego. Wykonawcę uznaje się za wytwórcę odpadów powstających w czasie realizacji robót. Elementy z demontażu takie jak gruz stanowią własność Wykonawcy i jego obowiązkiem jest ich stosowne zagospodarowanie, w zgodzie z obowiązującym przepisami. Zamawiający nie będzie z tego tytułu ponosił żadnych kosztów w tym z tytułu opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska. W przypadku elementów przeznaczonych do demontażu i rozbiórki, a potencjalnie skażonych - przed planowaną rozbiórką, Wykonawca poinformuje o tym i wykona stosowane zabiegi zabezpieczające. Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszelkie materiały i urządzenia używane do realizacji robót od daty rozpoczęcia do daty wydania potwierdzenia zakończenia robót przez Zamawiającego. Wykonawca będzie utrzymywać roboty do czasu odbioru ostatecznego, wszystkie prace powinny być wykonywane w taki sposób, aby nie zakłócać warunków bytowych w sąsiadujących budynkach. Wymagane jest również bieżące usuwanie z jezdni wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych ruchem samochodów z budowy.

Zakres przewidywanych robót budowlanych i ich odbiór wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, zostanie szczegółowo 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 oraz przebudową.

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.

Przewidywany zakres robót:

- **Prace przygotowawcze:**

Przygotowanie terenu 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 i dojazdów do istniejących obiektów. Teren budowy należy ogrodzić i zabezpieczyć oraz wyeliminować obecność osób w terenie i bezpośrednim jego sąsiedztwie, podczas prowadzenia robót mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia.

Wykonanie ogrodzenia placu budowy

Ogrodzenie terenu budowy powinno być szczelne, zamykane i uniemożliwiać dostęp na teren budowy osobom do tego nie powołanym.

Prace zabezpieczające i ochronne

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

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 zamawiającym. 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.

Prace demontażowe i rozbiórkowe

- rozbiórkę wtórnego pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych i dachówki cementowej z utylizacją materiału rozbiórkowego,
- rozbiórkę konstrukcji więźby dachowej i poddanie elementów konstrukcyjnych ocenie pod kątem kwalifikacji do ponownego zastosowania po oczyszczeniu, odgrzybieniu, impregnacji biobójczej i pożarowej oraz sprzymowanie i oznakowanie materiału przeznaczonych do ponownego zastosowania,
- rozbiórkę polepy glinowo-gruzowej stropu nad parterem z utylizacją materiału rozbiórkowego.

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 (złom) 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.

- **Prace budowlano-konstrukcyjne oraz wskaźniki ekonomiczne**

- wymiana, wzmocnienie oraz uzupełnienie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej z odgrzybieniem elementów istniejących i z zachowaniem istniejącego układu konstrukcyjnego więźby dachowej z zastosowaniem istniejących elementów konstrukcyjnych więźby dachowej po oczyszczeniu, odgrzybieniu i impregnacji pożarowej i biobójczej,

- przemurowanie istniejących trzonów kominowych z wyprowadzeniem ponad połać dachową i otynkowaniem tynkiem mineralnym w kolorze złamanej bieli ,
- wykonanie pokrycia dachowej z blachy cynkowo-tytanowej lub aluminiowo-cynkowej na rąbek stojący w kolorze szarym lub czarnym matowym wraz z obróbkami blacharskimi i orynnowaniem,
- wykonanie instalacji odgromowej budynku wraz z otokiem,
- wykonanie dokumentacji powykonawczej z robót budowlanych,

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 remont, zdegradowanego, zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu należytego stanu technicznego mającego zapewnić ochronę przed dalszą degradacją zabytkowej substancji budynku wpisanego do rejestru zabytków. Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania i funkcjonowania obiektu niezbędne jest doprowadzenie do właściwego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, odpowiedniej izolacyjności, bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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.

- **Zagospodarowanie terenu**

Zakres robót remontowych nie obejmuje robót, związanych z otoczeniem budynku.

- **Instalacje wewnętrzne**

Zakres robót remontowych nie obejmuje robót, związanych z instalacjami wewnętrznymi w budynku.

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

Zakres robót remontowych nie obejmuje robót, związanych likwidacją barier architektonicznych.

- **Prace konserwatorskie**

Przewidywany zakres prac konserwatorskich opisany w niniejszym PFU, zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w dokumentacji projektowej na podstawie badań konserwatorskich oraz programu prac konserwatorskich i robót budowlanych, zatwierdzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie. Wykonawca robót budowlanych, będzie zobowiązany dysponować kierownikiem budowy posiadającym odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prac konserwatorskich w obiektach zabytkowych.

Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

- **Ogólne wymagania dotyczące robót budowlanych**

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy. Pozyskanie materiałów potrzebnych do realizacji zamówienia pozostaje po stronie Wykonawcy. Zamawiający udostępni dojazd drogowy na teren budowy oraz wskaże Wykonawcy punkt poboru wody. 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 zaprószenie ognia – należy prowadzić zgodnie z wymogami bezpieczeństwa pożarowego. Wykonawca powinien utrzymywać sprzęt przeciwpożarowy na terenie zaplecza zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

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

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe zabezpieczenie i ochronę zieleni w obrębie terenu robót i transportu przez cały

czas trwania robót, w tym drzew i krzewów, jeżeli występują. W okresie trwania budowy i wykańczania robót Wykonawca będzie: utrzymywać teren budowy i wykopy w stanie bez wody stojącej, podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania. Usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonych robót należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- **Materiały szkodliwe dla otoczenia**

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

- **Ochrona własności**

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

- **Bezpieczeństwo i higiena pracy**

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

- **Przestrzeganie prawa i przepisów**

Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie zarządzenia oraz 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 30 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 wskazany dokumentacji przetargowej. Szczegółowe warunki gwarancji i rękojmi oraz usuwania usterek, wad i awarii zostaną określone w umowie i dokumentacji przetargowej.

Wskazane jest, aby Wykonawca przed złożeniem oferty, przeprowadził wizję lokalną i szczegółowo zapoznał się z terenem inwestycji

II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego

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.
- Inwestycja jest wpisana do budżetu Gminy Łapsze Niżne.
- Projekt musi spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 18 września 2020r., poz. 1609 z późn. zm.).
- Dokumentacja musi spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru

robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2454 z późn. zm.).

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

Gmina Łapsze Niżne, posiada prawo własności do przedmiotowego terenu, zgodnie z księgą wieczystą nr NS1T/00081756/9.

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

W zamierzeniu budowlanym zastosowanie mają przepisy wynikające min. z:

- Ustawy Prawo Budowlane t.j. (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.).
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 29 grudnia 2021r. poz. 2458).
- Ustawa z dnia 11 września 2019r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. – o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 710).
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 sierpnia 2018r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Liście Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 81 z późn. zm.)

Zakres dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii, zgód oraz decyzji administracyjnych:

Wykonawca sporządzi dokumentację projektową, zgodnie z umową i obowiązującymi wymaganiami prawnymi. W zakres dokumentacji projektowej, 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 11 września 2019r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami i z wykorzystaniem dofinansowania ze środków Budżetu Państwa. 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, winna być opracowana przez wykwalifikowanych projektantów, spełniających wymagania podane w niniejszym Programie Funkcjonalno - Użytkowym. Roboty winny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, zgodnie z polskim prawem budowlanym i polskimi normami lub odpowiednimi standardami Międzynarodowymi oraz Unii Europejskiej. Roboty powinny być zaprojektowane, zgodnie z najnowszą praktyką inżynierską. Zakres prac projektowych, przewiduje sporządzenie kompletnej dokumentacji projektowej, zgodnie z przepisami prawa polskiego, a w szczególności: z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym i obejmuje:

- a) wykonanie mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali 1:500, zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1990), oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z dnia 7 lipca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1304),

- b) przygotowanie informacji o planowanym przedsięwzięciu - karty informacyjnej przedsięwzięcia zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U z 2021r., poz. 247), oraz raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (o ile będzie wymagany),
- c) wykonanie projektu zagospodarowania terenu objętego opracowaniem zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 18 września 2020r., poz. 1609 z późn. zm.). obejmującego wszystkie elementy zagospodarowania,
- d) w zakresie robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę wykonanie projektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 18 września 2020r., poz. 1609 z późn. zm.).
- e) wykonanie przedmiaru robót zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 29 grudnia 2021r. poz. 2458).
- f) wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2454 z późn. zm.).
- g) uzyskanie: wszelkich niezbędnych warunków, opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, w tym decyzji pozwolenia na budowę,

Wymagane dokumenty, niezbędne do uzyskania (o ile będą wymagane):

- a) decyzja pozwolenia na budowę. Wykonawca o niezbędne decyzje, występuje z upoważnienia Zamawiającego. Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia, spełniając wymagania ustawy Prawo Budowlane tj. (Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1065 z późn. zm.),

innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,

- b) podstawą do opracowania projektów budowlanych, projektów zagospodarowania są zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąpsze Niżne. Opracowanie dokumentacji, musi być poprzedzone uzyskaniem wszelkich niezbędnych badań (także terenowych), opinii, uzgodnień zezwoleń i innych dokumentów niezbędnych do jego zatwierdzenia przez właściwy organ administracji budowlanej,
- c) wszelkie opłaty administracyjne ponoszone w wyniku prowadzonych działań związanych z uzyskiwaniem uzgodnień, opinii i decyzji, Wykonawca winien wliczyć do ceny opracowania dokumentacji projektowej.

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

Wykonawca opracuje i dostarczy w ramach niniejszego zamówienia cztery egzemplarze kompletnej dokumentacji. Ponadto Wykonawca, dostarczy kompletny spis opracowań z oświadczeniem, że dokumentacja projektowa wykonana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi, normami i wytycznymi oraz, że została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Wersja elektroniczna dokumentów dla Zamawiającego, wykonana zostanie zgodnie z ustaleniami.

Wymagania szczegółowe dotyczące dokumentacji projektowej

Dokumentacja projektowa, winna być wykonana zgodnie z załączonymi wytycznymi konserwatorskimi.

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 i projektów przyłączy.

- **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 budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt budowlany, powinien zostać opracowany jako pełno branżowy w zakresie branż: architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i powinien zawierać:

- Projekt zagospodarowania terenu, składający się z części opisowej oraz części rysunkowej.
- Projekt architektoniczno-budowlany, zawierający zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.
- Projekt techniczny zawierający zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.

- **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. 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.

- **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 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 29 grudnia 2021r. poz. 2458).

- **Wymagane ilości egzemplarzy dokumentacji projektowej:**

Dokumentacja projektowa , zostanie dostarczona zamawiającemu w ilości: 4 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf).

- **Uzgodnienia i decyzje administracyjne**

Dokumentacja projektowa, powinna być uzgodniona i pozytywnie zaopiniowana pod względem zgodności z przepisami ochrony przeciwpożarowej (przez rzeczoznawców lub odpowiednie instytucje), w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów. 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.

- **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 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 36 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.

4. Inne informacje i dokumenty niezbędne do wykonania Zamówienia

Zamawiający w ramach opracowywania niniejszego PFU, udostępnił archiwalne dokumenty, które posiada, min:

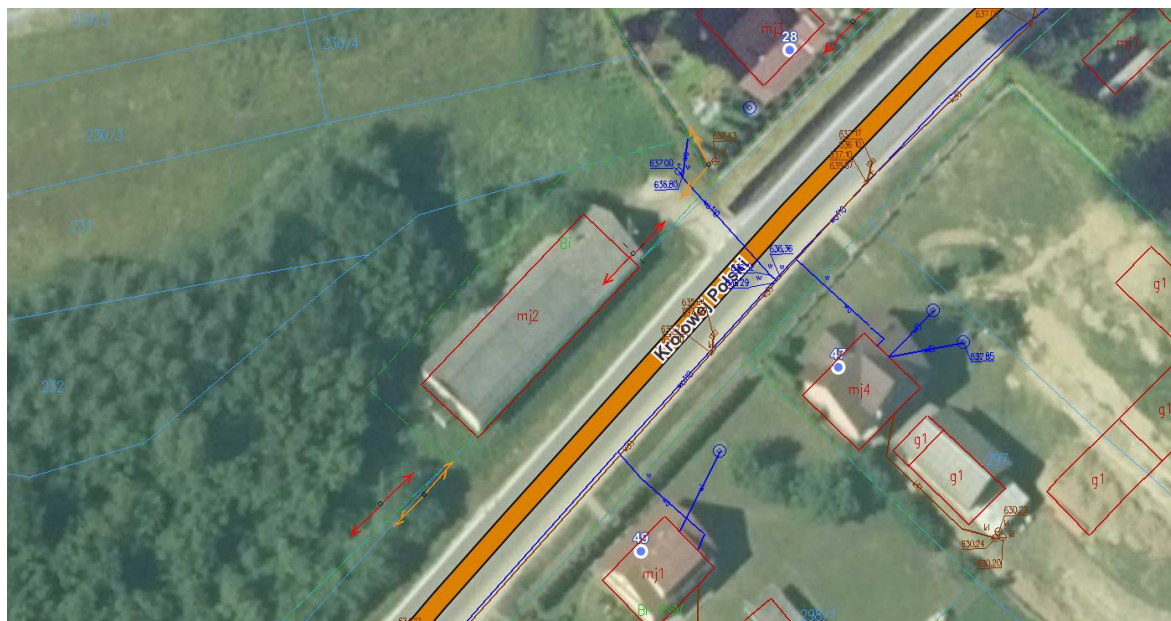
- Mapę lokalizacyjną budynku w skali 1:500.
- Wrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapsze Niżne.

4.1 Umiejscowienie inwestycji

Inwestycja planowana jest w granicach terytorialnych Gminy Łapsze Niżne, położonej w powiecie nowotarskim w województwie małopolskim Falsztyn.

Koncentracja prac występuje przy średnim skupisku posesji mieszkalnych i użytkowych.

Inwestycja realizowana będzie przy drodze powiatowej, ulicy Królowej Polski w miejscowości Falsztyn.



Zdjęcie nr 1. Lokalizacja budynku czworaka

4.2 Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy

W ramach planowanych robót, nie przewiduje się prac na głębokości większej niż obiekt jest posadowiony. Inwestor nie posiada opracowań w tym temacie.

4.3 Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków

Dla przedmiotowej inwestycji, nie wydane zostały zalecenia konserwatorskie.

4.4 Wyniki badań archeologicznych

Z uwagi na prowadzenie robót w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz na terenie zespołu dworskiego objętego ochroną konserwatorską, konieczne będzie ustalenie nadzoru archeologicznego i przeprowadzenie badań archeologicznych oraz sporządzenie stosownej dokumentacji z wyników badań zgodnie z przepisami odrębnymi i wytycznymi WUOZ.

4.5 Inwentaryzacja zieleni

W przedmiotowym zamierzeniu inwestycyjnym, nie zakłada się prac związanych z ingerencją w zielen – wycinaniem drzew.

4.6 Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

W zakresie oddziaływania wzajemnego obiektów inwestycji i otoczenia, nie znajduje się znaczących czynników wpływających w sposób istotny na właściwości obiektu, jego eksploatację i parametry. Z uwagi na teren pozbawiony dużych ośrodków przemysłowych źródło zanieczyszczenia powietrza, upatruje się w środkach lokomocji indywidualnych i zbiorowych o dość małej intensywności i dużym rozproszeniu. Drugim czynnikiem pojawiającym się okresowo jest emisja zanieczyszczeń, związana ze spalaniem paliw dla celów podgrzewania w budynkach (emisja niska). Również w tym przypadku z uwagi na rozproszenie na dużych terenach źródeł emisji, uznano je jako wpływającą na obiekty inwestycji w sposób niewielki. Czynniki te nie wpłyną znacząco na zamierzenia inwestycyjne w ramach realizowanego zamówienia. W świetle obowiązującego prawa - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz.1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4.7 Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości

Zamawiający nie prowadzi i nie posiada pomiarów ruchu drogowego, jak i hałasu i innych uciążliwości dla obiektów ujętych przedmiotowym zamierzeniu inwestycyjnym.

4.8 Inwentaryzacja, dokumentacja obiektów

Zamawiający nie posiada dokumentacji technicznej oraz inwentaryzacyjnej dla przedmiotowego obiektu. Wykonawca w zakresie dokumentacji projektowej winien opracować szczegółową inwentaryzację architektoniczno-budowlaną.

4.9 Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z wykonywaniem robót i przyłączeniem obiektu do istniejących sieci

W ramach przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie zakłada się wykonania przyłączy infrastruktury technicznej do sieci wodociągowej, energetycznej, oraz teletechnicznej.

5.0 Dodatkowe wytyczne Inwestorskie

Wykonawca będzie prowadził narady techniczne – na etapie prowadzenia prac projektowych i realizacji robót. Wykonawca sporządzał będzie notatki z narad technicznych i przysyłał je do Zamawiającego w ciągu 2 dni roboczych od daty rady.

Uwaga: wszelkie nazwy własne, które mogły pojawić się w dokumentacji Zamawiającego, stanowią jedynie przykłady zastosowań materiałowych i należy rozumieć je jak nazwy własne z dopiskiem – lub równoważne.

Opracował: