



**Biuro Projektów TRZ**  
33-300 Nowy Sącz ul. Aleksandra Fredry 1

## **Program funkcjonalno-użytkowy**

**Nazwa obiektu:**

Budynek Stare Łazienki Borowinowe

**Adres obiektu:**

ul. Nowotarskiego 9/5, 33-380 Krynica Zdrój  
dz. nr 1926/7, obr. Krynica Zdrój

**Inwestor :**

Uzdrowisko Krynica-Żegiestów S.A.  
ul. Nowotarskiego 9/4, 33-380 Krynica Zdrój

**Projektował:**

mgr inż. arch. Mirosław Trzupek  
upr. nr UAN.I-8340/A-8090 w specjalności architektonicznej



**Część opisowa.**

## **I. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem opracowania jest modernizacja i przebudowa budynku Starych Łazienek Borowinowych, zlokalizowanych przy ul. Nowotarskiego 9/5 w Krynicy Zdroju. Projekt przewiduje dostosowanie budynku dla potrzeb wielofunkcyjnej obsługi, obejmującej m.in: usługi zdrowia, kultury, oświaty, rekreacji i gastronomiczne. Program daje możliwość czasowego dostosowania obiektu do obsługi wszelkiego rodzaju imprez, wydarzeń i eventów.

Celem inwestycji jest dostosowanie obiektu nie tylko w zakresie planowanej funkcji budynku, ale też obowiązujących obecnie przepisów budowlanych, w tym przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz sanitarnych.

## **II. Stan istniejący**

Budynek Łazienek Borowinowych powstał w 1880 roku i jest jednym z najstarszych obiektów uzdrowiskowych w Krynicy-Zdroju. Zaprojektowany przez nieznanego architekta w stylu eklektycznym. Obiekt częściowo jedno a częściowo dwukondygnacyjny, w części podpiwniczony. Wzniesiony w konstrukcji murowanej, z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej, posadowiony na fundamentach kamiennych. Piwnice o murach ceglanych nakryte sklepieniem kolebkowym.

Elewacje o bogatym wystroju architektonicznym. Dekoracja architektoniczna w formie pilastrów jońskich, ozdobnych obramień, półkoliście wykrojonych otworów okiennych i drzwiowych oraz pozornego boniowania z tynku. Otwory okienne w ryzalitach, stolarka okienna drewniana, drzwiowa - plyninowa, częściowo szklona. Podłogi i posadzki częściowo z piaskowca, częściowo z płytki ceramicznej, częściowo wylewki cementowe.

Obiekt z facjatami zakończonymi ozdobnymi szczytami, ze sterczynami. Budynek przykryty dachem o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej, kryty blachą. Dachy dwuspadowe i pulpitowe.

Łazienki Borowinowe wybudowano dla powiększenia ówczesnej infrastruktury uzdrowiskowej. W obiekcie pierwotnie znajdowały się gabinety zabiegowe oraz laboratorium analityczne.

Obecnie obiekt wyłączony z eksploatacji, wymaga kompleksowego remontu i adaptacji do współczesnych wymogów. Przez ostatnie kilkanaście lat nie był użytkowany, z wyjątkiem nieudanych prób uruchomienia w części pomieszczeń działalności leczniczej.

Budynek został wpisany do rejestru zabytków pod sygnaturą: A-408 z 29.II.1972. Znajduje się także na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

## **III. Projektowane zmiany**

Podstawową zmianą jest likwidacja pomieszczeń zabiegowych, znajdujących się w trzech środkowych traktach budynku poprzez wyburzenie ścian konstrukcyjnych i działowych i wykonanie w ich miejsce sali wielofunkcyjnej wraz z zapleczem technicznym, a także węzłów sanitarnych. W części południowej przewidywane jest wykonanie części gastronomicznej/żywnościowej z tarasem widokowym, z pełnym

zapleczem kuchennym od strony wschodniej. Na 1 piętrze w częściach: wschodniej i zachodniej przewidywana jest lokalizacja pomieszczeń konferencyjnych z zapleczem, sal szkoleniowych i pomieszczeń biurowych. Planowane pomieszczenia mogą mieć inne, okazjonalne funkcje, w zależności od potrzeb ich czasowego wykorzystania, wynikających z wielofunkcyjnego charakteru obiektu. Na 1 piętrze w części zachodniej przewiduje się umieszczenie salki ekspozycyjnej, przypominającej o historii i funkcji obiektu.

W zakresie budowlanym modernizacja wymagać będzie przede wszystkim wymiany dachu nad częścią parterową gdyż stan techniczny więźby oraz planowane wyburzenia części ścian konstrukcyjnych w poziomie parteru spowodują konieczność innego podparcia dachu nad tą częścią budynku. Wymiana dachu związana będzie z wymianą jego pokrycia na całości budynku. Klatki schodowe zostaną przebudowane w zakresie szerokości biegów i podestów oraz wydzielenia ppoż i oddymiania. Budynek zostanie dostosowany do przepisów ochrony ppoż m.in. w zakresie dróg i wyjść ewakuacyjnych z budynku. Układ ścian działowych ulegnie zmianie, w szczególności w części zaplecza kuchennego oraz pomieszczeń związanych z salą konferencyjną na 1 piętrze.

Wszystkie instalacje w budynku zostaną wykonane jako nowe z wprowadzeniem instalacji rekuperacji, klimatyzacji oraz instalacji niskonapięciowych. W zakresie wykończenia wnętrza budynek podlegał będzie wykonaniu od podstaw, a w zakresie zewnętrznym wykonany zostanie remont istniejących elewacji wraz z wymianą stolarki.

Nie przewiduje się żadnych prac związanych ze zmianą bryły obiektu. W zakresie zagospodarowania terenu zostaną wymienione podziemne uzbrojenie terenu oraz utwardzenia wokół obiektu (drogi i chodniki).

Opracował:

