

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

dla zadania inwestycyjnego pn.

„Wykonanie prac konserwatorsko-budowlanych w ramach przebudowy i modernizacji zabytkowego budynku pałacu w Lisowicach.”

Lokalizacja:

dz. nr 24/2, obr. Lisowice, j. ewid. Koluszek,
powiat łódzki wschodni, województwo łódzkie

Zamawiający:

POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI
reprezentowany przez
Zarząd Powiatu Łódzkiego Wschodniego
ul. H. Sienkiewicza 3, 90-113 Łódź

Opracowanie:

EKOTEKTURA
ekologiczna architektura

BIURO PROJEKTÓW EKOTEKTURA, ul. Stanisława Konarskiego 33/2, 30-049 Kraków

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Piotr Pyrtek** – główny projektant,
dr inż. arch. **Rafał Zawisza**,
mgr szt. **Katarzyna Sułkowska**

Kraków, czerwiec 2025



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE	5
CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	6
1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMOWIENIA.....	6
1.1. <i>Przedmiot opracowania</i>	<i>6</i>
1.2. <i>Lokalizacja obszaru inwestycji.....</i>	<i>7</i>
1.3. <i>Cel i zakres inwestycji</i>	<i>8</i>
1.4. <i>Aktualne uwarunkowania, istniejące obiekty.....</i>	<i>11</i>
1.5. <i>Opis stanu istniejącego.....</i>	<i>12</i>
2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA: PRACE KONSERWATORSKIE	17
2.1. <i>Wymagania dotyczące realizacji prac konserwatorskich</i>	<i>17</i>
2.2. <i>Wymagania dotyczące badań i odbioru robót.</i>	<i>18</i>
3. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA: INFRASTRUKTURA, ZAGOSPODAROWANIE TERENU, ARCHITEKTURA, KONSTRUKCJA, INSTALACJE BUDOWLANE, WYKOŃCZENIE	19
3.1. <i>Program funkcjonalny</i>	<i>19</i>
3.2. <i>Spis elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ruchomych.....</i>	<i>22</i>
3.3. <i>Spis elementów zabytkowych objętych indywidualną ochroną konserwatorską w postaci ewidencji zabytków ruchomych województwa łódzkiego</i>	<i>31</i>
3.4. <i>Zakres prac konserwatorskich</i>	<i>36</i>
3.5. <i>Wytyczne i wymagania ogólne.....</i>	<i>45</i>
3.6. <i>Etapowanie inwestycji.....</i>	<i>46</i>
4. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWNYCH I NORM ZWIĄZANYCH Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.....	48
5. Spis rysunków	51
6. Spis fotografii.....	51
CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	51

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i adres zamawiającego, nazwa i adres podmiotu opracowującego program funkcjonalno-użytkowy, nazwa zamierzenia inwestycyjnego, lokalizacja obszaru, którego dotyczy opracowanie, kategorie zamówienia:

Zamawiający:

POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

reprezentowany przez **Zarząd Powiatu Łódzkiego Wschodniego**

ul. H. Sienkiewicza 3, 90-113 Łódź,

tel.: 42 633 71 91, fax. 42 632 93 11, e-mail: powiat@lodzkiwschodni.pl

Podmiot opracowujący:

Biuro Projektów **EKOTEKTURA**

ul. Stanisława Konarskiego 33/2

30-049 Kraków

tel. 534 009 203, e-mail: info@ekotektura.pl

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego:

Wykonanie prac konserwatorsko-budowlanych w ramach przebudowy i modernizacji zabytкового budynku pałacu w Lisowicach.

Kategoria zamówienia wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

45000000-7 - Roboty budowlane;
45111210-3 – Roboty w zakresie usuwania gruzu;
45111300-1 – Roboty rozbiórkowe;
45113000-2 – Roboty na placu budowy;
45210000-2 – Roboty budowlane w zakresie budynków;
45212000-6 – Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych;
45212300-9 – Roboty budowlane w zakresie budowy artystycznych i kulturalnych obiektów budowlanych;
45212320-5 – Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów wystawiania sztuki;
45212350-4 – Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej;
45220000-5 – Roboty inżynieryjne i budowlane;
45324000-4 – Roboty w zakresie okładziny tynkowej;
50800000-3 - Różne usługi w zakresie napraw i konserwacji.
45400000-0 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych;
45410000-4 – Tynkowanie;
45420000-7 – Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie;
45430000-0 – Pokrywanie podłóg i ścian;
45440000-3 – Roboty malarskie i szklarskie;
45450000-6 – Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe;
45451000-3 – Dekorowanie;
45453000-7 – Roboty remontowe i renowacyjne;
45454100-5 – Odnawianie;

50000000-5 - Usługi naprawcze i konserwacyjne;
71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne;
71200000-0 – Usługi architektoniczne i podobne;
71210000-3 - Doradcze usługi architektoniczne;
71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych;
71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów;
71244000-0 – Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów;
71245000-7 - Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje;
71246000-4 - Określenie i spisanie ilości do budowy;
71247000-1 – Nadzór nad robotami budowlanymi;
71248000-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją;
71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe;
79933000-3 - Usługi towarzyszące usługom projektowym;
92520000-2 - Usługi świadczone przez muzea i w zakresie ochrony obiektów i budynków zabytkowych;
92522100-7 - Usługi ochrony obiektów historycznych;

CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMOWIENIA

1.1. *Przedmiot opracowania*

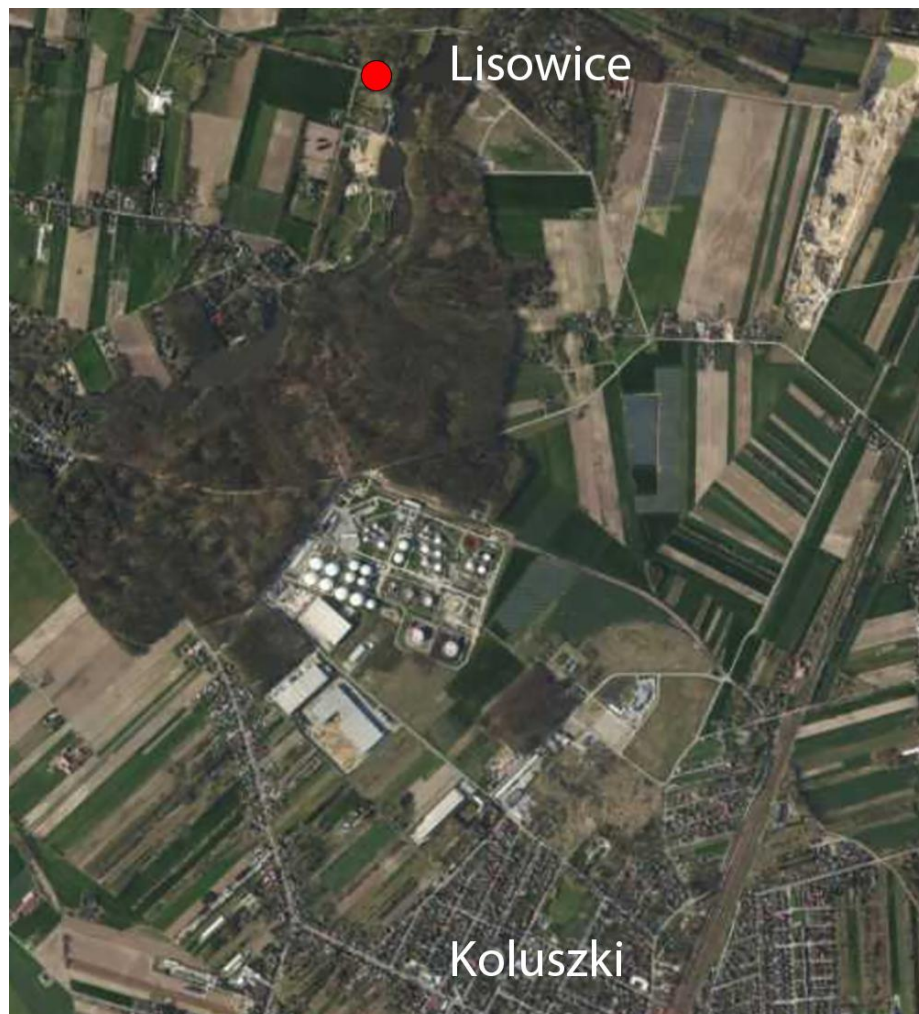
- 1.1.1. Przedmiotem niniejszego opracowania są wytyczne projektowe i realizacyjne dla prac konserwatorskich i rewitalizacyjnych w wybranych pomieszczeniach zabytkowego pałacu w Lisowicach.
- 1.1.2. Opracowanie zawiera informacje potrzebne do przygotowania materiałów ofertowych celem realizacji przedsięwzięcia, a w tym przygotowania postępowania przetargowego. Opracowanie nie jest projektem budowlanym, wykonawczym, ani programem prac konserwatorskich. Zawiera wytyczne lokalizacyjne i wykonawcze dla przygotowania tych opracowań celem uzyskania właściwych standardów projektowanych w nich rozwiązań, a także standardów realizacyjnych oraz określenia zakresu tych konserwatorskich.
- 1.1.3. Podstawą opracowania są:
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454);
 - Rozporządzenie 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. 2021 poz. 2458);
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225);

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice zatwierdzona Uchwałą nr V/18/2019 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 13 marca 2019 r., zwana dalej MPZP;
- Opinia i wytyczne konserwatorskie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla przeprowadzenia prac budowlano-konserwatorskich pałacu w Lisowicach oraz rewaloryzacji części parku podworskiego, z dnia 28 lutego 2023 r.

1.1.4. **Zadanie inwestycyjne będące przedmiotem niniejszego opracowania uzyskało dofinansowanie z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.**

1.2. Lokalizacja obszaru inwestycji

- 1.2.1. Lokalizacja obszaru, którego dotyczy opracowanie:
- 1.2.2. Zakres inwestycji opisany w niniejszym opracowaniu dotyczy wnętrza pałacu w Lisowicach, zlokalizowanego na działce dz. nr 24/2, obr. Lisowice, j. ewid. Koluszki, powiat łódzki wschodni, województwo łódzkie.
- 1.2.3. Lokalizację inwestycji przedstawiono na poniższych rysunkach.



Rys.1. Lokalizacja inwestycji



Rys.2. Lokalizacja inwestycji

- 1.2.4. Pałac zlokalizowany jest w centralnej części działki. W północnej części działki zlokalizowany jest zabytkowy park w stylu angielskim, wpisany do rejestru zabytków. W południowej części działki zlokalizowane są zabudowania i urządzenia Domu Pomocy Społecznej w Lisowicach, obecnego użytkownika działki i pałacu.
- 1.2.5. Obowiązujący MPZP jest załącznikiem do niniejszego opracowania. Założenia niniejszego programu funkcjonalno użytkowego są zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w MPZP.

1.3. Cel i zakres inwestycji

- 1.3.1. Celem opracowania jest stworzenie wytycznych w postaci programu funkcjonalno użytkowego dla prac konserwatorskich w powiązaniu z innymi pracami projektowymi stanowiącymi opracowania odrębne, (koncepcją architektoniczną przebudowy i modernizacji pałacu, programem prac konserwatorskich, projektami budowlanymi i wykonawczymi).
Zasadniczym celem działań inwestycyjnych, dla których niniejsze opracowanie jest dedykowane, będzie doprowadzenie wybranych części obiektu objętego zakresem opracowania do odpowiedniego poziomu pod względem:

- zgodności z oryginalną historyczną formą i strukturą,
- jakości i trwałości rozwiązań technicznych,
- zgodności z wytycznymi konserwatorskimi oraz źródłami historycznymi,
- przydatności dla celów społecznych i kulturalnych ze szczególnym uwzględnieniem społeczności lokalnej oraz społeczności regionu,
- standardów ochrony zabytków.

Prace realizacyjne wchodzące w zakres inwestycji, której dotyczy niniejsze opracowanie są elementem strategii inwestycyjnej zmierzającej do poprawy funkcjonalności pałacu i jego otoczenia na cele społeczne i kulturalne poprzez kompletną rewitalizację. Intencją inwestora jest uzyskanie spójnej zabytkowej przestrzeni, służącej nie tylko Domowi Pomocy Społecznej, ale także umożliwiającego organizację i obsługę wydarzeń kulturalnych i społecznych na najwyższym poziomie.

1.3.2. Do głównych priorytetów inwestycji należą:

- stworzenie przyjaznej, wielofunkcyjnej, otwartej przestrzeni publicznej z wykorzystaniem rozwiązań proekologicznych;
- odbudowa oraz ochrona i wzmocnienie znaczenia cennego obiektu zabytkowego, a poprzez to wzmocnienie – promocja regionu w którym ten obiekt jest zlokalizowany;
- nadanie obiektowi szczególnego znaczenia jako miejsca realizacji celów publicznych, prospołecznych, edukacyjnych i kulturalnych, dedykowanych przede wszystkim społeczności lokalnej oraz społeczności regionu.

1.3.3. Zakres opracowania i prac konserwatorskich realizowanych na jego podstawie obejmuje część pomieszczeń pałacu, w których zlokalizowane są wartościowe zabytkowe elementy wystroju wnętrz, a także pomieszczenia przyziemia, wymagające zabiegów konserwacyjno-pielęgnacyjnych.

1.3.4. Zakres inwestycji obejmuje (**Uwaga: numeracja pomieszczeń wg koncepcji architektonicznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania**):

Przyziemie

- 1) Demontaż wtórnych, a także zdegradowanych elementów wystroju wnętrz w pomieszczeniach przyziemia;
- 2) Konserwację zachowanych zabytkowych posadzek lastrykowych w pomieszczeniach przyziemia (pom. -1.01, -1.03, -1.09, -1.19, -1.23);
- 3) Odsłonięcie zachowanych oryginalnych posadzek lastrykowych pod współczesnymi płytkami podłogowymi i ich konserwacja (pom. -1.10, -1.14, -1.14a, -1.14b, -1.15, -1.15a);
- 4) Konserwację istniejących wewnętrznych skrzynek i skrzydeł okiennych oraz parapetów na poziomie przyziemia, z zachowaniem i rekonstrukcją historycznych okuć, a także demontaż elementów wtórnych, takich jak kraty itp.
- 5) Konserwację istniejących na poziomie przyziemia historycznych drzwi drewnianych z zachowaniem historycznych okuć.

Parter

- 6) Konserwację sufitu, ścian, schodów, posadzek i drzwi w pom. 0.01 Sień / Westybul na parterze;
- 7) Konserwację sufitu, ścian drzwi pieca kaflowego oraz posadzek w pom. 0.02 Hall;
- 8) Konserwację sufitu, ścian, posadzek i drzwi w pom. 0.03 Korytarz;

- 9) Konserwację sufitu, ścian, drzwi i stopni oryginalnej drewnianej klatki schodowej dostępnej z pom. 0.02 i 0.03;
- 10) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi, wewnętrznych kwater okien oraz pieca kaflowego w pom. 0.04 – 0.07.
- 11) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi, okien i pieca kaflowego w pom. 0.08 – 0.09.
- 12) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 0.10;
- 13) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 0.11;
- 14) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 0.12 – 0.13;
- 15) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 0.14 - hall;
- 16) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi, okien i pieca kaflowego w pom. 0.15 - jadalnia;
- 17) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 0.16 - oranżeria;
- 18) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien wraz z demontażem wtórnej ścianki działowej w pom. 0.17 – świetlica;
- 19) Konserwację sufitu, ścian, posadzki i drzwi w pom. 0.18 – 0.20 – korytarz;
- 20) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, schodów, okna w pom. 0.21 – klatka schodowa;

1 piętro

- 21) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 1.01 – hall;
- 22) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 1.02 – 1.03;
- 23) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 1.05 – 1.07;
- 24) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 1.09 – 1.10;
- 25) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 1.13;
- 26) Wyłożenie podbić dachowych płytami GKF (2x GKF) wraz z ich wykończeniem w pom. 1.04, 1.08, 1.11 i 1.12;

Poddasze

- 27) Konserwację sufitu, ścian, posadzki, drzwi i okien w pom. 2.02.
- 28) Wyłożenie podbić dachowych płytami GKF (2x GKF) wraz z ich wykończeniem w pom. 2.01;

- 1.3.5. Poniższe prace projektowe i realizacyjne są poza zakresem prac opisanych w niniejszym opracowaniu. Prace te będą realizowane w zdecydowanej większości przed robotami opisanymi w niniejszym opracowaniu, w ramach odrębnych postępowań. W opracowaniach ofertowych należy jednak zdecydowanie przewidzieć udział wykonawcy prac konserwatorskich na każdym etapie niżej wskazanych prac, obowiązek zachowania ścisłej koordynacji międzybranżowej oraz prowadzenie nadzoru konserwatorskiego na każdym etapie prac budowlano-montażowych.

Prace projektowe

- 1) Projekt zagospodarowania terenu;
- 2) Projekt architektoniczno-budowlany dla wszystkich elementów realizacji wskazanych poniżej wraz z uzyskaniem wszelkich zgód, pozwoleń i uzgodnień;
- 3) Projekt techniczny / wykonawczy dla wszystkich elementów realizacji wskazanych poniżej;
- 4) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;

- 5) Przedmiary robót;
- 6) Kosztorysy inwestorskie;
- 7) Ekspertyzy ornitologiczne, chiropterologiczne, mykologiczne;
- 8) Program prac konserwatorskich;

Prace realizacyjne

- 9) Wykonanie i montaż instalacji paneli fotowoltaicznych na terenie działki;
- 10) Wykonanie i montaż instalacji gruntowej pompy ciepła wraz z infrastrukturą techniczną;
- 11) Wymiana / remont okien (wymiana zewnętrznych kwater okien na nowe z pakietem szyb zespolonych o grubości nie większej niż 12 mm) w celu poprawy termoizolacyjności;
- 12) Wzmocnienie / częściowa wymiana konstrukcji dachu wraz z termomodernizacją dachu (wykonanie wypełnień z wełny mineralnej pomiędzy krokiewkami oraz dodatkowej izolacji na podkonstrukcji systemowej poniżej o grubości 5cm);
- 13) Budowa dźwigu osobowego przystosowanego do transportu osób niepełnosprawnych.
- 14) Remont i konserwacja schodów zewnętrznych i tarasu;
- 15) Wymiana balustrad istniejącej klatki schodowej;
- 16) Całkowita wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem;
- 17) Wykonanie instalacji LAN, SSP, SSWiN, CCTV;
- 18) Całkowita wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania;
- 19) Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej / klimatyzacji;
- 20) Przebudowa wewnętrznej instalacji wody i kanalizacji sanitarnej;
- 21) Wykonanie indywidualnych obudów grzejników o formie stosownej do zabawkowego charakteru budynku;

1.4. Aktualne uwarunkowania, istniejące obiekty

- 1.4.1. Dla terenu objętego zakresem opracowania obowiązuje MPZP, o którym mowa w pkt. 1.1.3.
- 1.4.2. Następujące opracowania charakteryzujące aktualne uwarunkowania są załącznikami do niniejszego opracowania:
 - 1) Mapa zasadnicza;
 - 2) Mapa do celów projektowych;
 - 3) Dokumentacja geotechniczna określająca warunki gruntowo-wodne;
 - 4) Inwentaryzacja architektoniczno budowlana;
 - 5) Ocena stanu technicznego;
 - 6) Opinia i wytyczne konserwatorskie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o której mowa w pkt. 1.1.3;
 - 7) Kwerenda archiwalna;
 - 8) Ekspertyza chiropterologiczna.
- 1.4.3. Na działce, na której zlokalizowana jest Inwestycja, oraz w budynku pałacu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wskazane są one w opinii Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o której mowa w pkt. 1.1.3.
- 1.4.4. Na działce, na której zlokalizowana jest Inwestycja, znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków. Wskazane są one w opinii Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o której mowa w pkt. 1.1.3.

- 1.4.5. Zakłada się, że planowana inwestycja w zakresie przebudowy istniejącego budynku pałacowego oraz elementów zagospodarowania terenu nie będzie miała niekorzystnego wpływu na istniejącą zieleń wysoką i krzewy. Wszelkie prace projektowe oraz budowlano-montażowe prowadzone w pobliżu zieleni istniejącej należy prowadzić z jej poszanowaniem.

1.5. Opis stanu istniejącego

- 1.5.1. Zespół pałacowy, na terenie którego zlokalizowany jest cały zakres inwestycji składa się z:
- Budynku pałacu,
 - Parku,
- 1.5.2. Zakres inwestycji opisany w niniejszym dokumencie obejmuje wyłącznie pomieszczenia wewnątrz pałacu.
- 1.5.3. **Niniejszy opis stanu istniejącego należy rozpatrywać łącznie z następującymi dokumentami załączonymi do niniejszego opracowania:**
- Oceną stanu technicznego;
 - Inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną ;
 - Wytycznymi konserwatorskimi, o których mowa w pkt. 1.1.3.
- 1.5.4. Rys historyczny pałacu opisano w Wytycznych konserwatorskich, o których mowa w pkt. 1.1.3.
Ponadto dostępne są następujące opracowania dotyczące historii pałacu:
<https://historiakoluszek.pl/czytelnia/dzieje-przed-1914-r/62-historia-palacu-w-lisowicach>
<https://baedekerlodz.blogspot.com/2018/08/dwor-w-lisowicach.html>
<https://www.polskiezabytki.pl/m/obiekt/8269/Lisowice/>
<http://www.map4u.pl/pl/poi/2515>
[https://pl.wikivoyage.org/wiki/Lisowice_\(powiat_%C5%82%C3%B3dzki_wschodni\)](https://pl.wikivoyage.org/wiki/Lisowice_(powiat_%C5%82%C3%B3dzki_wschodni))

1.5.5. Zasilanie

Z otrzymanych dokumentów i wizji lokalnej wnioskuje się, że budynek zasilony jest z RGNN usytuowanej w innym budynku, przewodem YAKY 4x70mm². Zasilanie Pałacu podzielone jest na dwie linie zasilające. Podział występuje na część kuchenną i resztę pałacu. Budynek portierni zasilony jest z oddzielnej linii YAKY 4x70mm², ze złącza, które pozostało po szklarni.

Istniejąca moc przyłączeniowa obiektu: Z otrzymanej umowy kompleksowej z dnia 16.03.2009 wnioskuje się, że dla kompleksu obiektów znajdujących się pod tym adresem, łączna moc przyłączeniowa (moc umowna) wynosi 66 kW.

Występuje instalacja oświetlenia terenu.

Wewnątrz budynku występuje instalacja niskonapięciowa zasilająca gniazda porządkowe, oświetlenie wnętrz, zasilanie urządzeń kuchennych, gniazda siłowe. Instalacja wykonana częściowo przewodami miedzianymi, częściowo aluminiowymi.

Na budynku zamontowana jest instalacja odgromowa.

Elementy instalacji elektrycznej są przestarzałe, użyte są archaiczne urządzenia, które w razie awarii mogą być problemowe do wymiany, co może przyczynić się do zagrożenia i niedziałania elementów niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

1.5.6. **Woda i kanalizacja sanitarna**

Budynek Pałacu w Lisowicach zasilany jest z istniejącego przyłącza wodociągowego, stanowiącego niezależne źródło zaopatrzenia w wodę dla obiektu. Instalacja wewnętrzna zimnej wody rozprowadzona jest do wszystkich pomieszczeń sanitarnych. Instalacja ta pozostaje w eksploatacji i nie wykazuje widocznych oznak zużycia technicznego, choć jej stan techniczny powinien zostać zweryfikowany na etapie inwentaryzacji szczegółowej.

Ścieki bytowo-gospodarcze z obiektu Pałacu odprowadzane są do lokalnej oczyszczalni ścieków, obsługującej budynki zlokalizowane na terenie tej samej działki. Oczyszczalnia pracuje w technologii mechanicznej. Po wstępnym oczyszczeniu, ścieki odprowadzane są do odbiornika naturalnego – pobliskiej rzeki, zgodnie z obowiązującymi przepisami środowiskowymi.

1.5.7. **Kanalizacja deszczowa**

Wody opadowe z dachu Pałacu odprowadzane są systemem rynien i rur spustowych, rozmieszczonych na zewnątrz budynku. Woda kierowana jest bezpośrednio na teren przyległy, w sposób powierzchniowy. Obiekt nie jest wyposażony w system kanalizacji deszczowej z odbiorem w formie kanalizacji grawitacyjnej, rozsączającej ani podziemnej retencji.

1.5.8. **Sieć teletechniczna i łącze internetowe**

Przyłącze światłowodowe występuje poza ogrodzeniem obiektu, przy drodze. Między budynkiem a przyłączem nie występuje połączenie przewodem światłowodowym.

Obiekt posiada połączenie internetowe za pośrednictwem bezprzewodowego routera na kartę SIM. W obiekcie występuje sieć telefoniczna i domofonowa/przyzywowa.

W budynku istnieje instalacja SSP, centrala pożarowa połączona z Państwową Strażą Pożarną.

1.5.9. **Centralne ogrzewanie**

Obiekt ogrzewany jest za pomocą instalacji grzejnikowej zasilanej z wewnętrznej kotłowni na paliwo stałe. Źródłem ciepła są dwa kotły marki Defro oraz KZ5, przystosowane do spalania ekogroszku, węgla i drewna. Ciepło wytworzone w kotłach przekazywane jest do instalacji grzewczej poprzez wymiennik ciepła, co pozwala na separację układu kotłowego od obiegów grzewczych. Układ pracuje w systemie zamkniętym, ze zbiornikami wzbiórczymi ciśnieniowymi oraz pompami obiegowymi. Instalacja funkcjonuje prawidłowo, choć ze względu na wiek kotłów i standard

technologii może nie spełniać aktualnych wymogów efektywności energetycznej i emisyjnych

1.5.10. **Ciepła woda użytkowa (c.w.u.)**

Ciepła woda użytkowa przygotowywana jest centralnie w kotłowni. Dystrybucja ciepłej wody odbywa się za pomocą instalacji cyrkulacyjnej do punktów poboru, głównie w łazienkach i kuchni. Źródłem podgrzewania są wymienniki podłączone do źródła ciepła (kotły węglowe). Instalacja nie jest zautomatyzowana, a kontrola temperatury c.w.u. odbywa się lokalnie.

1.5.11. **Wentylacja**

W budynku funkcjonuje wentylacja grawitacyjna, realizowana poprzez piony wentylacyjne zakończone kratkami wywiewnymi. W większości łazienek dodatkowo zamontowane są kanałowe wentylatory wyciągowe uruchamiane jednocześnie z oświetleniem. Brak jest systemu wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej.

1.5.12. **Pozostałe instalacje**

Wszystkie pomieszczenia sanitarne zaopatrywane są w wodę z wewnętrznej instalacji wodociągowej. Armatura sanitarna i osprzęt w łazienkach są użytkowane w sposób bieżący, a ich stan techniczny wymaga każdorazowej weryfikacji przy planowanych pracach remontowych lub modernizacyjnych.

1.5.13. **Układ funkcjonalny**

Przyziemie

Kondygnacja zlokalizowana poniżej poziomu terenu (zagłębiona mniej niż połowa jej wysokości – pierwsza kondygnacja nadziemna) od strony południowo – zachodniej, zachodniej i północno – zachodniej, z wejściami od strony wschodniej.

Powierzchnia kondygnacji netto: 317,80 m².

Ilość okien: 19.

Ilość drzwi: 4 (zewnętrzne).

Okna skrzynkowe, nieszczelne. Drzwi nieszczelne.

Z pomieszczeń przyziemia prowadzą 3 wyjścia, 2 wyjścia techniczne i jedno dla obsługi kuchni - personelu.

Kondygnacja obejmuje pomieszczenia przeznaczone do obsługi wyższych pięter, w tym m.in. kuchnię, zaplecze socjalne z szatnią dla pracowników oraz pralnie i umywalnie. Na tej kondygnacji znajduje się również kotłownia i pomieszczenia magazynowe składu opału.

Parter

Druga kondygnacja nadziemna wyposażona w 3 wejścia, główne wejście od strony zachodniej (w poziomie przyziemia, poprzez reprezentacyjne schody wewnętrzne, bezpośrednio na parter), tylne wejście od strony parku, poprzez zewnętrzny taras

oraz schody, jak również wejście boczne schodami zewnętrznymi od strony południowo - zachodniej.

Powierzchnia kondygnacji netto: 358,56 m².

Ilość okien: 26.

Ilość drzwi: 3 (zewnętrzne).

Okna skrzynkowe, nieszczelne. Drzwi nieszczelne.

Kondygnacja obejmuje pomieszczenia przeznaczone do bieżącego użytku przez Dom Pomocy Społecznej, czyli świetlica, jadalnia, pomieszczenia socjalne z pokojami dla pensjonariuszy, gabinetami lekarskimi oraz pomieszczeniem gospodarczym.

I Piętro

Trzecia kondygnacja nadziemna stanowi w większości poddasze użytkowe, z częścią pomieszczeń poddasza nieużytkowego (cztery pomieszczenia w skosach dachu, w narożnikach budynku).

Powierzchnia kondygnacji netto: 221,45 m².

Powierzchnia pomieszczeń nieużytkowych: 97,24 m².

Ilość okien: 11.

Ilość drzwi: 1 (balkonowe).

Okna skrzynkowe, nieszczelne. Drzwi nieszczelne.

Kondygnacja obejmuje pomieszczenia przeznaczone do bieżącego użytku przez Dom Pomocy Społecznej, czyli pomieszczenia socjalne z pokojami dla pensjonariuszy oraz salą terapeutyczną.

Strych

Czwarta kondygnacja nadziemna to w większości poddasze nieużytkowe, z jednym pomieszczeniem użytkowym stanowiącym magazyn.

Powierzchnia kondygnacji netto: 56,36 m².

Powierzchnia pomieszczeń nieużytkowych: 89,46 m².

Ilość okien: 10.

Ilość drzwi: 0 (zewnętrzne).

Okna skrzynkowe, nieszczelne.

1.5.14. Ocena stanu technicznego konstrukcji

Konstrukcja więźby dachowej

Więźba dachowa jest w całości silnie skorodowana biologicznie (liczne ślady działalności kornika). W wielu miejscach drewno jest zmurszałe i widoczne są duże obszary zgnilizny miękkiej oraz liczne rozwarstwienia podłużne. Stan techniczny więźby określa się jako zły. Celowe jest podjęcie remontu kapitalnego polegającego na całkowitej wymianie konstrukcji drewnianej dachu. Wzmocnienie więźby istniejącej ze względu na jej zły stan techniczny jest technicznie niemożliwe, ze względu na miękką strukturę drewna istniejącego i działalność kornika.

Nową konstrukcję należy wykonać z elementów drewnianych z drewna konstrukcyjnego klasy min. C24, czterostronnie struganego o wilgotności do 12%. Wszystkie elementy drewniane należy zaimpregnować środkami grzybo i owadobójczymi oraz przeciwpożarowo.

Należy wykonać wentylację poddasza w celu zapewnienia odpowiedniej cyrkulacji powietrza.

Wszystkie prace budowane, należy uzgodnić z konserwatorem zabytków przed ich rozpoczęciem.

Konstrukcja więźby dachowej

Stropy w budynku są konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem, z belek o przekroju 18x20cm do 22x23cm w rozstawach od 90 do 100 cm. Podbitkę stropu od spodu stanowi deskowanie pełne z tynkiem na trzcinie, a w salach reprezentatywnych na suficie wykonane są zdobienia gipsowe. Przestrzeń pomiędzy belkami wypełniona trocinami, polepą glinową i gruzem ceglanym. Od góry pomiędzy belkami ułożone jest deskowanie pełne przykryte parkietem. Wtórnie na tym parkiecie wykonana została wylewka betonowa przykryta płytą pilśniową lub płytą OSB. Wierzchnią warstwę wykończeniową stanowi wykładzina PCV lub płytki gresowe i ceramiczne (w zależności od funkcji pomieszczenia).

Ze względu na wiek budynku, średni stan techniczny stropu oraz widoczne jego ugięcia, należy wykonać wzmocnienie stropu. Wzmocnienie polega na obustronnym dokręceniu do istniejących belek drewnianych profili stalowych. Proponuje się zastosowanie ceowników stalowych skręcanych na przestrzał przez elementy drewniane. Ceowniki należy opierać w bruzdach wykonywanych w ścianach nośnych. Należy usunąć wszystkie wtórnie wykonane warstwy posadzkowe (płyty OSB, wylewki betonowe), usunąć trociny, polepę glinową i gruz ceglany z przestrzeni pomiędzy belkami. Demontażu również wymagają belki ślepego pułapu. Wypełnienie pomiędzy belkami wykonać z lekkiego materiału izolacyjnego (np. keramzyt, styropian lub wełna mineralna). Wylewkę wykonać jako lekką (np. ze styobetonu lub jako anhydritową).

Istniejące belki drewniane przed wykonaniem wzmocnienia należy zaimpregnować środkami grzybo i owadobójczymi. Prace budowlane należy prowadzić w taki sposób aby nie uszkodzić ozdobnych zdobień i rozet gipsowych znajdujących się na sufitach.

Wszystkie prace budowane, przed rozpoczęciem, należy uzgodnić przed rozpoczęciem z konserwatorem zabytków.

Konstrukcja ścian

Ściany są w stanie technicznym zadawalającym, dzięki swej masywności i znacznej grubości. Lokalnie występują zawilgocenia ścian, powstałe prawdopodobnie w wyniku awarii instalacji wodnych lub kanalizacyjnych. Przed usunięciem zawilgocenia należy zlokalizować źródło zawilgocenia i je usunąć. Zawilgocenia ścian w budynku należy osuszyć i zaimpregnować środkiem grzybobójczym.

Tynk zewnętrzny i wewnętrzny

Wszystkie tynki na ścianach istniejących należy skuć. Ewentualne, ujawnione po skuciu tynku rysy zszyć prętami stalowymi w systemie naprawczym dedykowanym do naprawy rus ścian murowanych. Ubytki zaprawy bądź luźną zaprawę między cegłami uzupełnić dedykowaną zaprawą renowacyjną. Warstwę tynku odtworzyć z wykorzystaniem tynków renowacyjnych przeznaczonych do starych murów.

- 1.5.15. Uwaga: prace związane z zabezpieczeniami konstrukcji wymienione w pkt. 1.5.14 są poza zakresem robót, których dotyczy niniejsze opracowanie. Wykonawca prac konserwatorskich będzie jednak zobowiązany do czynnego udziału w naradach koordynacyjnych w związku z prowadzeniem tych prac, celem ochrony i utrzymania elementów podlegających konserwacji na dalszych etapach.
- 1.5.16. Dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego jest częścią inwentaryzacji będącej załącznikiem do niniejszego opracowania.

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA: PRACE KONSERWATORSKIE

2.1. Wymagania dotyczące realizacji prac konserwatorskich

- 2.1.1. Wykonawca zobowiązany jest dysponować co najmniej jedną osobą na stanowisku kierownika prac konserwatorskich legitymującą się dyplomem magistra konserwacji zabytków i co najmniej 5-cio letnim doświadczeniem zawodowym. W ramach tego doświadczenia osoba ta powinna była przynajmniej jeden raz kierować pracami w zakresie konserwacji sztukaterii i dekoracji malarskich.
- 2.1.2. Wykonawca zrealizuje wszelkie roboty konserwatorskie, budowlane, budowlano-montażowe, zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową (projekt budowlany, projekt wykonawczy, program prac konserwatorskich).
- 2.1.3. W zakres obowiązków Wykonawcy wchodzi roboty przygotowawcze i pomocnicze, a w tym w szczególności:
- 1) przygotowanie i zabezpieczenie placu budowy,
 - 2) organizacja i budowa zaplecza budowy,
 - 3) montaż tablic informacyjnych i znaków ostrzegawczych,
 - 4) zabezpieczenie dróg dojazdowych (jeśli wymagane),
 - 5) wykonanie tymczasowych ogrodzeń i innych zabezpieczeń (jeśli wymagane),
 - 6) zabezpieczenie materiałów palnych występujących w rejonie prac oraz w rejonach przyległych,
 - 7) zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, a w tym wykonanie planu BIOZ.,
 - 8) instruktaż pracowników.
- 2.1.4. Wykonawca zapewni ochronę mienia znajdującego się na obszarze objętym zakresem inwestycji w terminie od daty przejęcia terenu budowy do daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- 2.1.5. Wykonawca zapewni we własnym zakresie nadzór konserwatorski oraz, a jeżeli WUOZ Łódź tak nakaże – nadzór archeologiczny.
- 2.1.6. Z uwagi na charakter obszaru inwestycji, w czasie prowadzenia wszelkich prac należy mieć na względzie konieczność minimalizowania oddziaływania na substancję zabytkową, oraz na przyrodę, a w tym w szczególności:
- 1) ograniczenie powierzchni robót do niezbędnego minimum,
 - 2) lokalizowanie placów postoju maszyn oraz zapleczy budowy objętych zakresem inwestycji z poszanowaniem wartości historycznych oraz przyrodniczych,
 - 3) utrzymywanie sprzętu budowlanego w dobrym stanie technicznym,
 - 4) prowadzenie prac w taki sposób, aby minimalizować wpływ drgań i hałasu,
 - 5) usunięcie po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia wszystkich pozostałych po budowie zanieczyszczeń i niewykorzystanych materiałów.

- 2.1.7. W czasie realizacji trzeba zachować szczególną ostrożność w lokalizowaniu baz materiałowych oraz miejsc postoju dla sprzętu ciężkiego. Wykonawca zobowiązany będzie posiadać na placu budowy odpowiednie środki ochrony na wypadek zdarzenia związanego z wydostaniem się na zewnątrz z maszyn lub pojazdów płynów zawierających substancje ropopochodne.
- 2.1.8. Należy bezwzględnie zabezpieczyć strefy, w których będzie zlokalizowany postój maszyn, pojazdów pracujących na budowie, miejsca parkingów dla pracowników, miejsca przechowywania materiałów niebezpiecznych (np. paliwa, materiały smarne).
- 2.1.9. Zaplecze budowy należy wyposażyć w szczelne sanitariaty, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty, a odpady należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.
- 2.1.10. Odpady niebezpieczne, jakie pojawią się w ramach robót budowlanych i rozbiórkowych należy segregować celem ich odbioru przez specjalistyczne firmy, zajmujące się ich unieszkodliwianiem.

2.2. Wymagania dotyczące badań i odbioru robót.

- 2.2.1. Wykonawca zobowiązany będzie do sprawowania kontroli robót oraz zapewnienia jakości stosowanych materiałów posiadających stosowne atesty i dopuszczenia. Zapewnienie i nadzór nad systemem kontroli jakości leży po stronie Wykonawcy. Za organizację badań jakości i materiałów odpowiada Wykonawca i ponosi on wszelkie koszty w tym zakresie.
- 2.2.2. Ze względu na charakter robót, nie przewiduje się odbiorów częściowych robót.
- 2.2.3. Odbiór prac dokonywany będzie na podstawie oceny przedłożonych przez Wykonawcę dokumentów, a w tym wyników niezbędnych pomiarów i badań. Zamawiający stwierdzi zgodność przedłożonych do odbioru robót z dokumentacją projektową oraz protokołami nadzoru autorskiego.
- 2.2.4. Obowiązywać będzie w szczególności przedłożenie następujących dokumentów do odbioru:
- dokumentacja projektowa z naniesionymi zmianami oraz protokoły nadzorów autorskich dotyczących tych zmian zatwierdzone przez Zamawiającego,
 - dokumentacja powykonawcza zaakceptowana przez projektanta, nadzór konserwatorski, kierownika budowy oraz Zamawiającego,
 - deklaracje zgodności i atesty dotyczące stosowanych materiałów,
 - złożenie na rzecz zamawiającego wszelkich instrukcji dotyczących obsługi oraz konserwacji napisanych w języku polskim,
 - stosowne wpisy w dzienniku budowy,
 - stosowne oświadczenie kierownika budowy dotyczące zgodności wykonania robót z projektem budowlanym, wykonawczym oraz nadzorem autorskim,
 - oświadczenie kierownika budowy dotyczące uporządkowaniu terenu po zakończeniu prac budowlanych,
 - pozostałe dokumenty wymagane w specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA: INFRASTRUKTURA, ZAGOSPODAROWANIE TERENU, ARCHITEKTURA, KONSTRUKCJA, INSTALACJE BUDOWLANE, WYKOŃCZENIE

3.1. Program funkcjonalny

Poniższy program funkcjonalny dotyczy stanu projektowego. Koncepcja architektoniczna jest załącznikiem do niniejszego opracowania.

3.1.1. Zestawienie pomieszczeń

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - PRZYZIEMIE		
nr.	nazwa	powierzchnia [m2]
-1.01	KOMUNIKACJA	11,62
-1.02	MAGAZYN	4,92
-1.03	KOMUNIKACJA	6,17
-1.03a	POMIESZCZENIE	1,47
-1.04	KOMUNIKACJA	2,60
-1.05	PRZEDSIONEK	2,43
-1.06	WC MĘSKI	2,61
-1.07	PRZEDSIONEK	1,47
-1.08	WC DAMSKI	1,32
-1.09	KOMUNIKACJA	6,44
-1.10	SZATNIA	4,84
-1.11	POMIESZCZENIE SOCJALNE	15,07
-1.12	MAGAZYN	2,27
-1.13	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	1,18
-1.14	PRZEDSIONEK	1,86
-1.14a	POM. Z PISUAREM	1,86
-1.14b	WC MĘSKI	2,28
-1.15	PRZEDSIONEK	1,71
-1.15a	WC	1,92
-1.16	MAGAZYN	6,16
-1.17	MAGAZYN	9,52

-1.18	PRALNIA	29,46
-1.19	KOMUNIKACJA	4,80
-1.20	POMIESZCZENIE TECHNICZNE	14,21
-1.21	POMIESZCZENIE TECHNICZNE	16,55
-1.22	KOMUNIKACJA	19,3
-1.23	KOMUNIKACJA	16,43
-1.24	MAGAZYN	12,09
-1.25	MAGAZYN	11,38
-1.26	MAGAZYN	7,81
-1.27	KOMUNIKACJA	5,49
-1.28	MAGAZYN	17,74
-1.29	MAGAZYN	5,84
-1.30	ROZDZIELNIA POSIŁKÓW	47,71
-1.31	KOMUNIKACJA	4,23
-1.32	KOMUNIKACJA	12,30
SUMA POWIERZCHNI NETTO		315,06

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - PARTER		
nr.	nazwa	powierzchnia [m2]
0.01	KOMUNIKACJA	16,71
0.02	KOMUNIKACJA	13,23
0.03	KOMUNIKACJA	4,52
0.04	KOMUNIKACJA	3,45
0.05	PRZEDSIONEK	3,03
0.06	WC MĘSKI	2,64
0.07	WC NIEPEŁNOSPRAWNI	3,35
0.08	BIURO	18,13
0.09	MAGAZYN	4,00
0.10	SZATNIA	27,68
0.11	BIURO DYREKTORA	19,37

0.12	SEKRETARIAT	18,54
0.13	POKÓJ SOCJALNY	15,16
0.14	HALL	33,57
0.15	ŚWIETLICA	56,56
0.16	ŚWIETLICA	30,10
0.17	ŚWIETLICA	50,79
0.18	KOMUNIKACJA	4,80
0.19	KOMUNIKACJA	14,27
SUMA POWIERZCHNI NETTO		339,90

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - PIĘTRO		
nr.	nazwa	powierzchnia [m2]
1.01	KOMUNIKACJA	48,60
1.02	POKÓJ GOŚCINNY 1 OS.	11,88
1.03	ŁAZIENKA	3,98
1.04	PODDASZE NIEUŻYTKOWE	22,90
1.05	POKÓJ GOŚCINNY 4 OS.	33,81
1.06	GARDEROBA	6,02
1.07	ŁAZIENKA	4,20
1.08	PODDASZE NIEUŻYTKOWE	31,61
1.09	ŁAZIENKA	4,68
1.10	POKÓJ GOŚCINNY 4 OS.	40,04
1.11	PODDASZE NIEUŻYTKOWE	29,71
1.12	ŁAZIENKA	5,40
1.13	POKÓJ GOŚCINNY 4 OS.	43,66
1.14	KOMUNIKACJA	15,17
SUMA POWIERZCHNI NETTO		301,66

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI – STRYCH		
nr.	nazwa	powierzchnia [m2]
2.1	KOMUNIKACJA	16,33
2.2	MAGAZYN	40,03
S.5	STRYCH	25,34
S.6	STRYCH	4,99
SUMA POWIERZCHNI NETTO		86,69

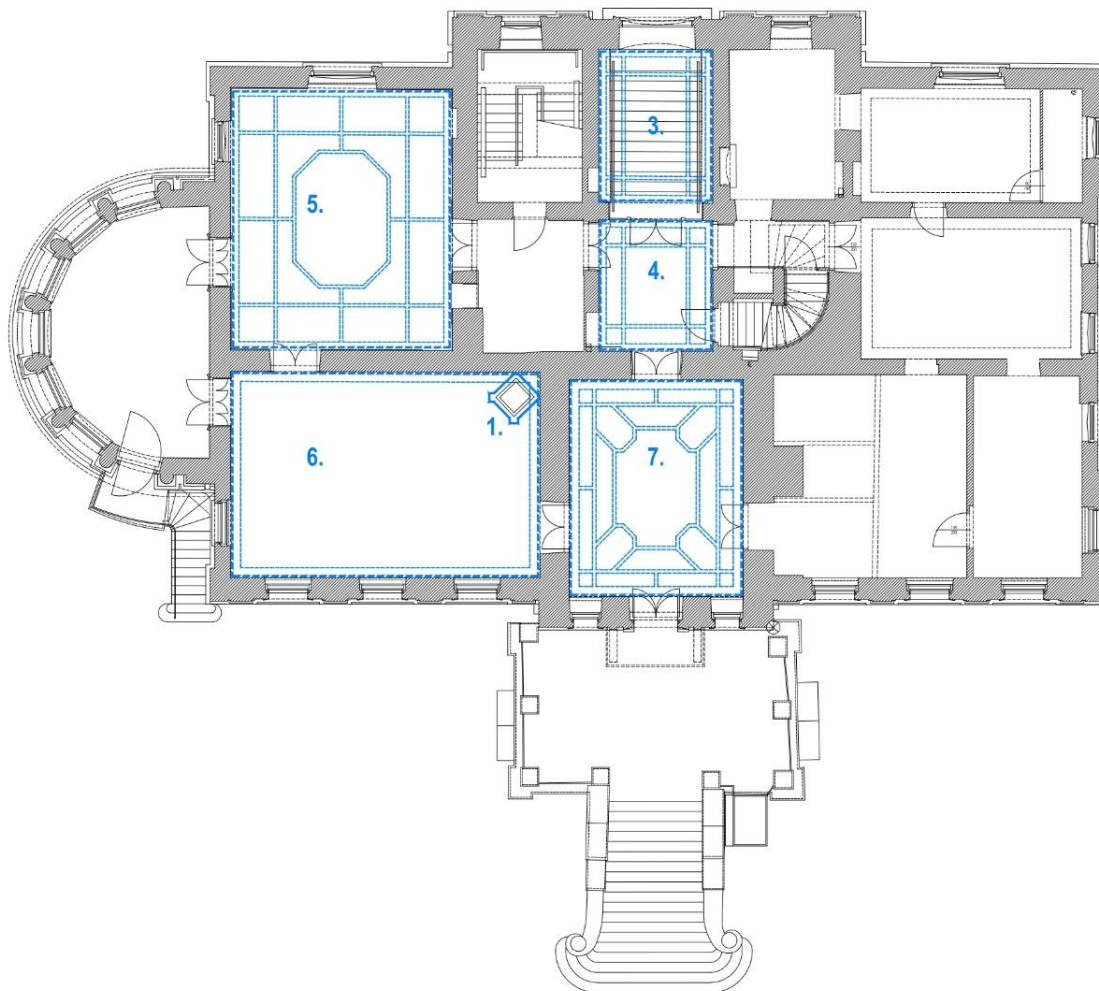
3.1.2. Opis ogólny planowanej funkcji

Pałac będący przedmiotem inwestycji ma w zamierzeniu inwestora pozostać w użytkowaniu Domu Pomocy Społecznej. Jednocześnie z uwagi na swój reprezentacyjny charakter, w wyniku przebudowy, modernizacji i prac konserwatorskich pałac ma przyjąć charakter obiektu bardziej otwartego i wielofunkcyjnego. W obiekcie zlokalizowane będą pomieszczenia administracji Domu Pomocy Społecznej oraz pokoje gościnne dla osób odwiedzających. Ponadto przewiduje się, że w obiekcie możliwa będzie organizacja:

- wystaw,
- koncertów kameralnych,
- spotkań lokalnej społeczności,
- akcji charytatywnych,
- konferencji,
- odczytów,
- wsparcia imprez plenerowych organizowanych w parku dworskim,
- innych wydarzeń o charakterze kulturalnym i edukacyjnym.

3.2. Spis elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ruchomych

Elementy pierwotnego wyposażenia wnętrza Pałacu w Lisowicach wpisane do rejestru zabytków ruchomych decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łodzi, Wydział Kultury, Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z dn. 07.09.1973 r. pod nr rejestru B/218/65, pod poniższymi pozycjami załącznika do ww. decyzji:



rys. 3 – Lokalizacja elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ruchomych (parter)

- 3.2.1. Poz. **nr 1** załącznika do ww. decyzji – piec kaflowy neorokoko z końca XIX w. w kolorze kremowym z ozdobami roślinnymi i medalionami, znajdujący się w dużym salonie na parterze;



fot. 1 Piec kaflowy (poz. nr 1) - parter

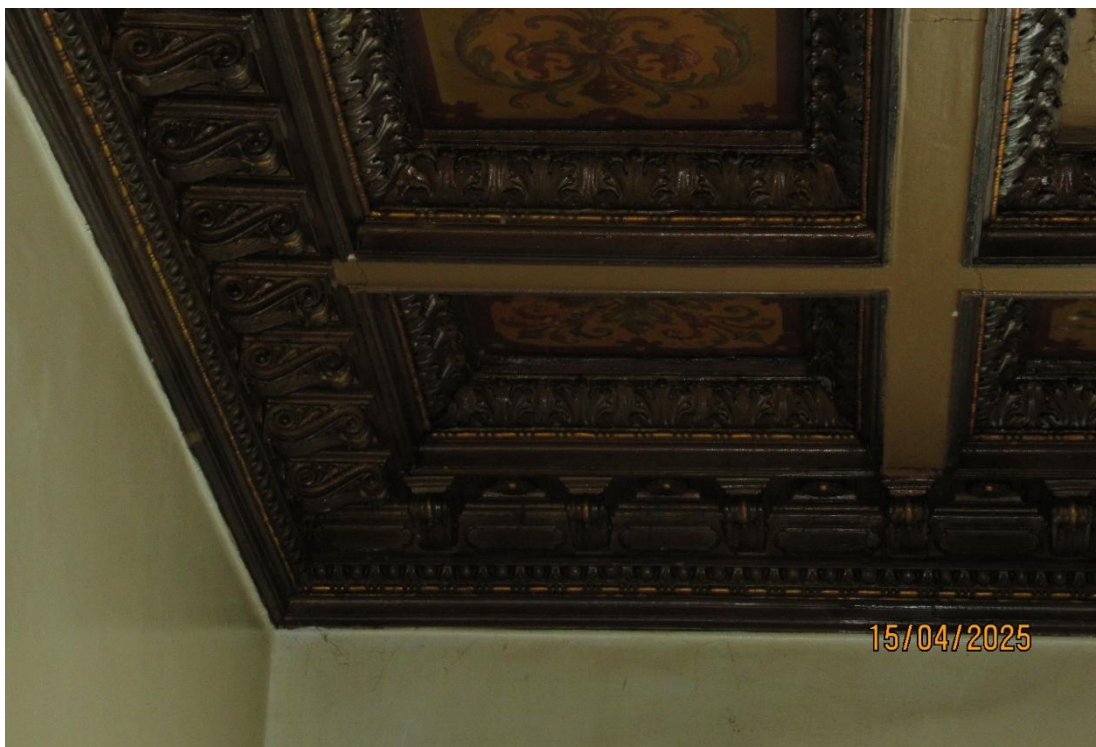
- 3.2.2. Poz. **nr 2** załącznika do ww. decyzji – piec kaflowy neorokoko z końca XIX w. zbudowany z ozdobnych kafli w kolorze granatowym, znajdujący się w pokoju na parterze od frontu (piec nie zachowany);
- 3.2.3. Poz. **nr 3** załącznika do ww. decyzji – dekoracja stiukowa – malarska sufitu klatki schodowej;



fot. 2 Dekoracja stiukowa sufitu 1 (poz. nr 3) – parter



fot. 3 Dekoracja stiukowa sufitu 2 (poz. nr 3) - parter



fot. 4 Dekoracja stiukowa sufitu 3 (poz. nr 3) - parter

- 3.2.4. Poz. **nr 4** załącznika do ww. decyzji – dekoracja stiukowa – malarska sufitu hallu na I piętrze (najprawdopodobniej chodzi o Parter);



fot. 5 Dekoracja stiukowa sufitu 1 (poz. nr 4) - parter



fot. 6 Dekoracja stiukowa sufitu 1 (poz. nr 4) - parter

- 3.2.5. Poz. **nr 5** załącznika do ww. decyzji – boazerie drewniane sufitu w pokoju na parterze od frontu z dekoracją rozetek, gotyckich łuków oraz gzymsem kroksztynkowym – koniec XIX w.;

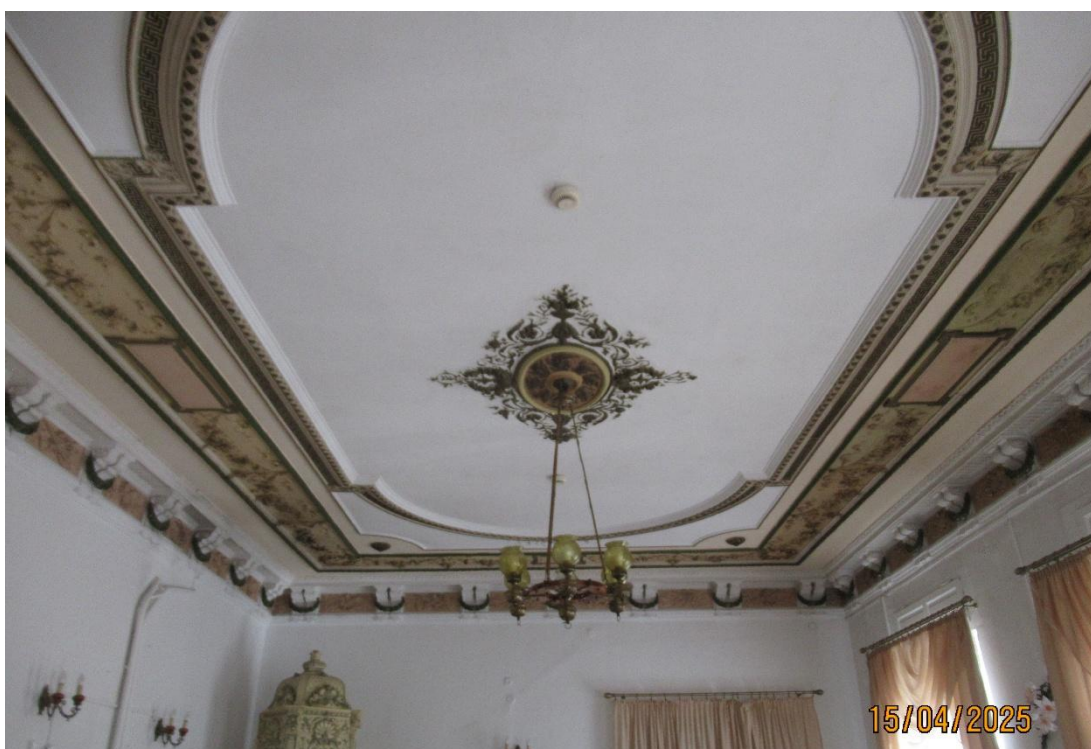


fot. 7 Boazerie drewniane sufitu 1 (poz. nr 5) - parter



fot. 8 Boazerie drewniane sufitu 1 (poz. nr 5) - parter

3.2.6. Poz. nr 6 załącznika do ww. decyzji – dekoracje sufitu dawnego salonu na parterze od str. ogrodu, stiukowo – malarska z końca XIX w.



fot. 9 Dekoracje sufitu 1 (poz. nr 6) - parter



fot. 10 Dekoracje sufitu 2 (poz. nr 6) - parter



fot. 11 Dekoracje sufitu 3 (poz. nr 6) - parter

- 3.2.7. Poz. **nr 7** załącznika do ww. decyzji – dekoracje sufitu pokoju na I piętrze od strony ogrodu, dekoracja stiukowa o podziałach geometrycznych w kolorze białym – z końca XIX w. (najprawdopodobniej chodzi o Parter);



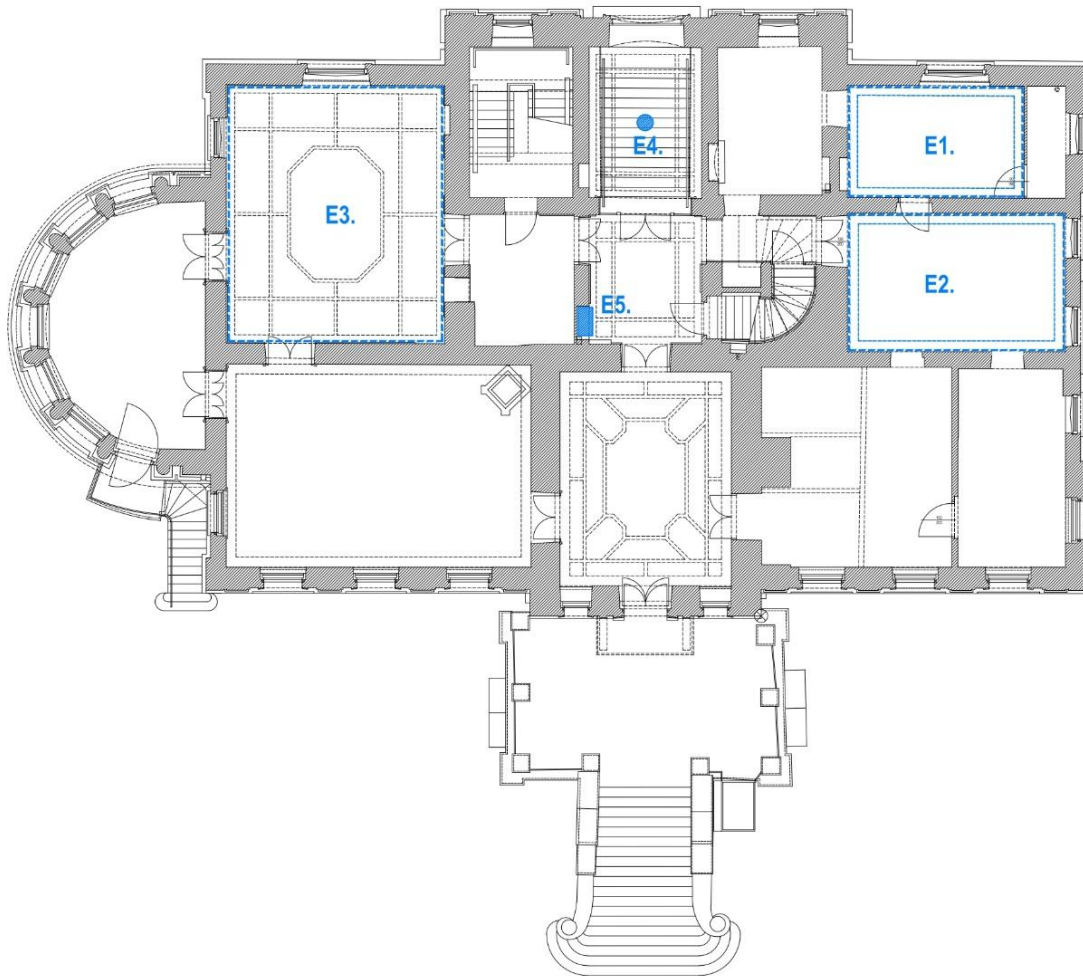
fot. 12 Dekoracje sufitu 1 (poz. nr 7) – parter



fot. 13 Dekoracje sufitu 2 (poz. nr 7) - parter

- 3.2.8. Poz. nr 8-10 załącznika do ww. decyzji – cztery latarnie żelazne, kute, z końca XIX w., dwie na elewacji frontowej pałacu, dwie na elewacji ogrodowej (poza zakresem opracowania);

3.3. Spis elementów zabytkowych objętych indywidualną ochroną konserwatorską w postaci ewidencji zabytków ruchomych województwa łódzkiego



rys. 4 – Lokalizacja elementów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków ruchomych (parter)

- 3.3.1. Wystrój sztukatorski sufitu (?d. gabinet) z końca XIX w. (stiuk, relief), znajdujący się w pomieszczeniu na parterze, trakt zachodni (strona północna);



fot. 14 Wystrój sztukatorski (E1) - parter

- 3.3.2. Wystrój sztukatorski sufitu (?d. salonik) z końca XIX w. (stiuk, relief), znajdujący się w pomieszczeniu na parterze, trakt środkowy (strona północna);



fot. 15 Wystrój sztukatorski (E2) - parter

- 3.3.3. Rozety sufitowe – 8szt. z końca XIX w. (stiuk, relief), znajdujący się na: klatce schodowej, sala na parterze (trakt frontowy, część północna), holl 1 piętrze (4 szt.), sala I piętrze (trakt frontowy, część północna), sala na I piętrze (trakt środkowy, część południowa);



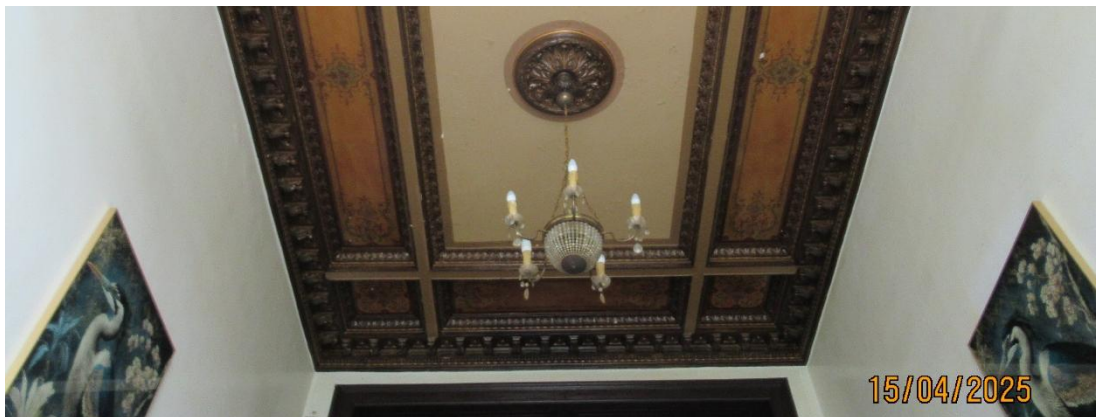
fot. 16 Rozety sufitowe (różne lokalizacje)

- 3.3.4. Kraty ozdobne przy naświetlu i drzwiach głównych z XIX/XX w. (żelazo, kowalstwo) – elewacja frontowa zachodnia (poza zakresem opracowania);
- 3.3.5. Boazeria (?d. sala jadalna) z końca XIX w. (drewno, stolarka), znajdująca się na parterze w pomieszczeniu narożnym pd.-zach. w trakcie zachodnim;



fot. 17 Boazeria (E3) - parter

- 3.3.6. Żyrandol z XIX/XX w. (mosiądz, szkło), umieszczony na parterze w westybulu;



fot. 18 Żyrandol (E4) - parter

- 3.3.7. Piec kaflowy z końca XIX w. (kafle ceramiczne glazurowane i malowane, żeliwo, relief), znajdujący się w hallu na parterze na ścianie południowej przy narożniku pd.-wsch.;



fot. 19 Piec kaflowy (E5) - parter

- 3.3.8. Dekoracja sztukatorska fasady o formie girland – 6szt. z końca XIX w. znajdujące się nad oknami od strony ogrodu (poza zakresem opracowania);
- 3.3.9. Dekoracja fasady frontowej okien zakończone fryzem palmetowym i silnie wystającym gzymsie z końca XIX w. (poza zakresem opracowania);

3.4. Zakres prac konserwatorskich

3.4.1. Przyziemie

Posadzka lastriko

- posadzka do zachowania w korytarzach (-1.01, -1.03, -1.09, -1.19, -1.23), poprzez przeszlifowanie powierzchni posadzki lastrikowej, uzupełnienie drobnych ubytków oraz polerowanie i zabezpieczenie preparatem wzmacniającym kolor;
- posadzka lastrikowa prawdopodobnie zachowana pod współczesną warstwą płytek (-1.10, -1.14, -1.14a, -1.14b, -1.15, -1.15a) – do weryfikacji na etapie prac budowlanych i zachowania i restauracji, poprzez przeszlifowanie powierzchni posadzki lastrikowej, uzupełnienie drobnych ubytków oraz polerowanie i zabezpieczenie preparatem wzmacniającym kolor;

Stolarka drzwiowa

- w miarę możliwości do zachowania istniejące drzwi drewniane, poprzez ich konserwację (przeszlifowanie, uzupełnienie ubytków, malowanie kryjące) z zachowaniem historycznych okuć;

3.4.2. Parter

0.01 sień/ westybul

Sufit

- pełna konserwacja sztukaterii i ornamentów w płycinach – usunięcie przemalowań, oczyszczenie z werniksów, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- pełna konserwacja żyrandola ze szklanymi ozdobami;

Ściany

- usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnej dekoracji w postaci kompozycji marmoryzowanych płycin;
- konserwacja odsłoniętych dekoracji połączona z rekonstrukcją brakujących partii;

Schody

- demontaż współczesnych balustrad ze stali nierdzewnej;
- konserwacja marmurowych schodów i okładzin ścian bocznych. Uzupełnienie ubytków na stopniach z marmuru dobranego kolorystycznie metodą taszlowania. Poprawa montażu przemieszczonych płyt marmurowych. Przeszlifowanie i przepolerowanie powierzchni marmurowych. Zabezpieczenie stopni odpowiednim preparatem;
- montaż mosiężnych uchwytów na dywan;

Posadzka

- marmurowa posadzka przed schodami wejściowymi do zachowania i renowacji, poprzez uzupełnienie brakujących i wyszczerbionych płytek marmurowych z kamienia dobrane do pierwotnego pod kątem kolorystycznym. Przeszlifowanie i przepolerowanie powierzchni marmurowych płytek. Zabezpieczenie odpowiednim preparatem;

0.02 hall**Sufit**

- pełna konserwacja sztukaterii – usunięcie przemalowań, oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- demontaż boazerii;
- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków.
- usunięcie zdegradowanych/ zniszczonych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie/ tapetowanie (należy rozważyć często stosowane w tym okresie obijanie ścian ozdobnymi tkaninami lub tapetami. Możliwe, że podczas prac zostaną odkryte fragmenty tkaniny lub tapety. W przypadku braku w/w okładzin sugeruje się taką aranżację zaproponować w projekcie);

Drzwi

- drzwi do sieni (drzwi płycinowe, częściowo przeszklone, pierwotnie obustronnie fladrowane; dzielą westybul od hallu). Drzwi do zachowania i renowacji poprzez usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania, uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcję zniszczonego fladrowania metodą historyczną.
- rekonstrukcja historycznego szyldu przy zachowaniu secesyjnej klamki – wzór jak przy drzwiach do pokoju 0.10);
- drzwi do pok. nr 0.14 - pełne, płycinowe, z dekoracją w formie rombów i kwadratów; pierwotnie fladrowane; zachowany mosiężny szyld neorokokowy. Drzwi do zachowania i renowacji poprzez usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania, uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcję zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki;
- rekonstrukcja skrzydeł drzwi do korytarza 0.20 i 0.03 wg drzwi istniejących do pokoju nr 0.14 w miejscu istniejących futryn. Wykończenie drzwi jako fladrowane;

Piec kaflowy

- usunięcie grubych olejnych przemalowań;
- oczyszczenie powierzchni szklawionych kafli z resztek nawarstwień i brudu;
- uzupełnienie ewentualnych ubytków metodą kitowania;
- scalenie kolorystyczne drobnych przebarwień i uzupełnień;

Posadzka

- montaż/ konserwacja barwnych płytek cementowych opartych na wzorach z epoki;

0.03 korytarz

Posadzka

- montaż/ konserwacja barwnych płytek cementowych opartych na wzorach z epoki;

Drzwi

- drzwi do pok. nr 0.10 - drzwi do zachowania poprzez usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania, uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcję historycznej klamki. Wymianę szyby na mleczną, trawioną;

0.04 – 0.07 toalety ogólnodostępne

Drzwi

- rekonstrukcja drzwi wejściowych z korytarza oparta o wzór drzwi płycinowych. Wykończenie jako fladrowane lub lity ciemny dąb;
- drzwi historyczne przeniesione na ścianie pd. – do zachowania. Możliwa relokacja w inne miejsce. Pełna konserwacja;

Piec kaflowy

- piec do zachowania w istniejącym miejscu;
- pełna konserwacja – oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie drobnych ubytków;

0.08 i 0.09 pokój z magazynem

Sufit

- pełna konserwacja sztukaterii – usunięcie przemalowań, oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- zachowanie istniejącej ściany działowej;
- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie.

Posadzka

- rekonstrukcja parkietu dębowego układanego w jodełkę, z deską obwodową.

Drzwi

- konserwacja drzwi do pom. nr 0.10.
- zalecana rekonstrukcja wewnętrznych okiennic;
- demontaż zbędnych elementów, wtórnych krat itp.;

Piec kaflowy

- piec do zachowania w istniejącym miejscu;
- pełna konserwacja – oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie drobnych ubytków;

0.03 klatka schodowa/drewniane schody**Drzwi**

- demontaż istniejących współczesnych drzwi. Likwidacja „przymurowanej” ścianki przy futrynie;

0.10 pokój**Sufit**

- pełna konserwacja sztukaterii – usunięcie przemalowań, oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- rekonstrukcja parkietu dębowego układanego w jodełkę, z deską obwodową;

Drzwi

- konserwacja drzwi do pom. nr 0.08 i korytarza;
- rekonstrukcja drzwi na wzór hist. do pom. nr 0.13;
- zablendowanie istniejących drzwi do pom. nr 0.11;

0.11 pokój**Sufit**

- usunięcie przemalowań, oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie ubytków tynków, malowanie;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- rekonstrukcja parkietu dębowego układanego w jodełkę, z deską obwodową;

Drzwi

- rekonstrukcja skrzydeł do pom. nr 0.12 przy wykorzystaniu istniejącej futryny;

0.12 – 0.13 pokój**Sufit**

- usunięcie przemalowań, oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie ubytków tynków, malowanie;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;

- malowanie;

Posadzka

- rekonstrukcja parkietu dębowego układanego w jodełkę, z deską obwodową;

Drzwi

- rekonstrukcja skrzydeł do pom. nr 0.11 przy wykorzystaniu istniejącej futryny, poprzez uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi, rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;

0.14 hall

Sufit

- pełna konserwacja sztukaterii – usunięcie przemalowań, oczyszczenie, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- konserwacja istniejącego żyrandola z elementami mosiądzu i porcelany;

Ściany

- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych/ zniszczonych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie/ tapetowanie (należy rozważyć często stosowane w tym okresie obijanie ścian ozdobnymi tkaninami lub tapetami. Możliwe, że podczas prac zostaną odkryte fragmenty tkaniny lub tapety. W przypadku braku w/w okładzin sugeruje się taką aranżację zaproponować w projekcie);

Drzwi

- drzwi do hallu - pełne, płycinowe, z dekoracją w formie rombów i kwadratów; pierwotnie fladrowane; zachowany mosiężny szyld neorokokowy. Drzwi do zachowania i rekonstrukcji poprzez usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania, uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcję zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki;
- drzwi do pokoju nr 0.12 i 0.15 – pełna konserwacja wraz ze skrzydłami parawanowymi. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania poprzez uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcję zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;

Posadzka

- rekonstrukcja dębowego parkietu taflowego z deską obwodową;

0.15 świetlica

Sufit

- pełna konserwacja sztukaterii i ornamentów w płycinach – usunięcie przemalowań, oczyszczenie z werniksów, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie/ tapetowanie (należy rozważyć często stosowane w tym okresie obijanie ścian ozdobnymi tkaninami lub tapetami. Możliwe, że podczas prac zostaną odkryte fragmenty tkaniny lub tapety. W przypadku braku w/w okładzin sugeruje się taką aranżację zaproponować w projekcie);

Drzwi

- drzwi do hallu 0.17 - pełne, płycinowe; pierwotnie fladowane. Drzwi do zachowania oraz rekonstrukcji poprzez usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladowania, uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie, uzupełnienie ubytków fladowania metodami malarskimi oraz rekonstrukcję zniszczonego fladowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;
- drzwi do pokoju nr 0.14 i 0.16 – pełna konserwacja wraz ze skrzydłami parawanowymi. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;

Posadzka

- rekonstrukcja dębowego parkietu taflowego z deską obwodową;

Piec kaflowy

- piec do zachowania w istniejącym miejscu;
- pełna konserwacja – oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie drobnych ubytków;

0.16 świetlica**Sufit**

- usunięcie przemalowań, oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie ubytków tynków, malowanie;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- -uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- Malowanie;

Drzwi

- 2 pary – do pom. nr 0.15 i 0.17. - pełna konserwacja wraz ze skrzydłami parawanowymi. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;

Posadzka

- rekonstrukcja posadzki z płytek cementowych opartej na wzorach z epoki;

0.17 świetlica**Sufit**

- pełna konserwacja sztukaterii w obrębie pierwotnie fladrowanego stropu – usunięcie przemalowań, oczyszczenie z werniksów, uzupełnienie ubytków, uzupełnienie i rekonstrukcja pierwotnych warstw malarskich;
- montaż nowego żyrandola w uzgodnieniu z WUOZ i Zamawiającym;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- demontaż istniejącej ścianki działowej;
- malowanie/ tapetowanie (należy rozważyć często stosowane w tym okresie obijanie ścian ozdobnymi tkaninami lub tapetami. Możliwe, że podczas prac zostaną odkryte fragmenty tkaniny lub tapety. W przypadku braku w/w okładzin sugeruje się taką aranżację zaproponować w projekcie);
- konserwacja pierwotnej drewnianej boazerii. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną;

Drzwi

- drzwi do korytarza 0.20 - pełne, płycinowe; pierwotnie fladrowane. Drzwi do zachowania. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;
- drzwi do pokoju nr 0.15 i 0.16 – pełna konserwacja wraz ze skrzydłami parawanowymi. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki i szyldu;
- drzwi pełne do dawnego gabinetu, obecnie zablendowane – pełna konserwacja;

Posadzka

- rekonstrukcja dębowego parkietu taflowego z deską obwodową;

0.18 – 0.20 korytarz**Sufit**

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- montaż/ konserwacja barwnych płytek cementowych opartych na wzorach z epoki;

Drzwi

- drzwi do pok. nr 0.17 - drzwi do zachowania i konserwacji. Usunięcie przemalowań i odsłonięcie pierwotnego fladrowania. Uzupełnienie ubytków mechanicznych drewna przez kitowanie. Uzupełnienie ubytków fladrowania metodami malarskimi. Rekonstrukcja zniszczonego fladrowania metodą historyczną. Rekonstrukcja historycznej klamki;
- drzwi do klatki schodowej, współczesne – wymiana na drewniane, o historycznej formie, o wykończeniu fladrowanym lub ciemny lity dąb;

0.21 klatka schodowa**Sufit**

- konserwacja sztukateryjnej rozety;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka i schody

- montaż/ konserwacja barwnych płytek cementowych opartych na wzorach z epoki;
- szlifowanie schodów z lastrika i zabezpieczenie odpowiednim preparatem.

3.4.3. Piętro**1.01 hall****Sufit**

- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków. Konserwacja sztukateryjnych rozet, w tym relokacja jednej z rozet w inne miejsce w związku z budową windy;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- przekucie nowego otworu drzwiowego do pok. 1.13 w związku z budową windy;
- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- wykonanie nowej podłogi z desek, malowanych bezbarwnie;

Drzwi

- zachowanie i konserwacja historycznych drzwi do pomieszczeń;
- demontaż współczesnych drzwi i rekonstrukcja wg wzorów historycznych;

1.02 – 1.03 pokój z łazienką**Sufit**

- usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;
- konserwacja sztukateryjnej rozety;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- odtworzenie podłogi z desek bejcowanych i malowanych bezbarwnie.

Drzwi

- konserwacja drzwi do hallu oraz drzwi na strych;

1.05 – 1.07 pokój z łazienką**Sufit**

- usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;
- montaż sztukateryjnej rozety przechowywanej na strychu 1.04;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- demontaż współczesnych ścian działowych;
- usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- odtworzenie podłogi z desek bejcowanych i malowanych bezbarwnie;

Drzwi

- konserwacja drzwi do hallu;

1.09 – 1.10 pokój z łazienką

Sufit **zatwierdzona Uchwała nr V/18/2019 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 13 marca 2019 r.**, usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;

- rekonstrukcja sztukateryjnej rozety;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- usunięcie warstw malarskich i odstonięcie powierzchni tynków;

- przebicie ściany do łazienki;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- odtworzenie podłogi z desek bejcowanych i malowanych bezbarwnie;

Drzwi

- konserwacja drzwi do hallu;

1.12 – 1.13 pokój z łazienką

Sufit

- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków;
- konserwacja sztukateryjnej rozety;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Ściany

- usunięcie warstw malarskich i odsłonięcie powierzchni tynków;
- usunięcie zdegradowanych tynków;
- uzupełnienie tynków wraz z przetarciem cienkowarstwową zaprawą;
- malowanie;

Posadzka

- odtworzenie podłogi z desek bejcowanych i malowanych bezbarwnie;

Drzwi

- konserwacja drzwi do hallu oraz drzwi na strych;

1.104, 1.08, 1.11, 1.12 poddasze nieużytkowe

Sufit

- wykonanie podwójnego płytowania z płyt ognioodpornych GKF na istniejącej podkonstrukcji systemowej;
- szpachlowanie łączeń;
- malowanie;

3.5. Wytyczne i wymagania ogólne

- 3.5.1. Podczas realizacji Inwestycji należy uwzględnić materiały i opracowania, o których mowa w pkt. 1.3.5 i 1.4.2. w szczególności w zakresie zabezpieczenia i naprawy konstrukcji, a także prac konserwatorskich. W przypadku, gdy zabezpieczenia konstrukcji wymagają dostępu do pomieszczeń sąsiednich i ingerencje w przegrody od strony tych pomieszczeń, należy uwzględnić to w zakresie prac konserwatorskich.

- 3.5.2. Wszelkie prace rozbiórkowe, demontażowe, budowlane i montażowe należy prowadzić z poszanowaniem substancji zabytkowej, pod nadzorem konserwatorskim, a w przypadku, gdy ŁWKZ tak zarządzi – także pod nadzorem archeologicznym.
- 3.5.3. **Wentylacja mechaniczna – prowadzenie kanałów**
Wentylatorownia zaprojektowana została w pomieszczeniach -1.20 i -1.21. Kanały z tych pomieszczeń prowadzone będą pod sufitem w komunikacji (pom. -1.19 i -1.23). Główny szacht wentylacyjny zlokalizowano przy windzie oraz w starym szachcie kominowym. Następnie do pomieszczeń, w których wymagana jest wentylacja mechaniczna zakłada się prowadzenie kanałów zbiorczych w sufitach podwieszanych (komunikacja, pom. 0.20, 0.02, 0.03 na parterze oraz pom. 1.01, 1.09 i 1.06 na piętrze) oraz późniejsze ich rozprowadzenie do pomieszczeń w ścianach przy stropach.
- 3.5.4. Proponowane i sugerowane rozwiązania projektowe zawiera koncepcja architektoniczna pn. Przebudowa i remont konserwatorski Pałacu w Lisowicach, w ramach zadania pod nazwą *Modernizacja budynku pałacu w Lisowicach*, która jest załączona do części informacyjnej niniejszego PFU. Na podstawie koncepcji wykonany zostanie projekt architektoniczno – budowlany przebudowy pałacu.

3.6. Etapowanie inwestycji

Inwestycję planuje się wykonać w dwóch etapach:

- 3.6.1. Etap I – część 1: Prace remontowo – budowlane
Roboty budowlane w ramach dofinansowania „FEL2027-RSO2.1.FELD.02.02 Efektywność Energetyczna – ZIT” w ramach których wykonane będą w zakresie:
- kompleksowej termomodernizacji budynku w oparciu o audyt energetyczny oraz wytyczne konserwatora zabytków;
 - modernizacji systemu ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła opartych na OZE;
 - modernizacji oświetlenia wewnętrznego i instalacji elektrycznej;
 - wszelkich robót budowlanych towarzyszących;

Powyższe prace wykonane będą w oparciu o wielobranżową dokumentację projektową, obejmującą:

- prace remontowo budowlane mające na celu przebudowę pałacu do nowej funkcji: nowy układ i funkcja pomieszczeń;
- przebudowę dachu wraz z wymianą więźby dachowej oraz termomodernizacją;
- przebudowę instalacji sanitarnych wewnątrz budynku: C.O. (nowa instalacja w oparciu o gruntową pompę ciepła), wod.-kan., wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, wew. instalacji hydrantowej;
- przebudowę instalacji elektrycznych wewnątrz budynku: PWP, gniazd wtykowych, oświetlenia ogólnego, oświetlenia awaryjnego, LAN, SSP, CCTV;
- rozbudowę instalacji sanitarnych zewnętrznych: gruntowy wymiennik ciepła;
- rozbudowę instalacji sanitarnych zewnętrznych: instalacja PV na gruncie;

- remont elewacji wraz z wymianą okien (konserwacja kwater okiennych z wstawieniem pakietu szyb zespolonych (o grubości nie większej niż 12 mm) w celu poprawy termoizolacyjności);

Etap I – część 2: Prace konserwatorsko-budowlane najniższej kondygnacji pałacu w Lisowicach oraz rewaloryzacja części parku podworskiego i renowacja kaplicy na skarpie.

Roboty budowlane i konserwatorskie w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków w ramach którego wykonane zostaną następujące prace wewnątrz pałacu:

- remont suterren stanowiących pomieszczenia zaplecza pomocniczo – gospodarczego pałacu;
- wykonanie nowych okładzin ściennych i posadzek, robót malarskich, wymiany drzwi wewnętrznych oraz instalacji wewnętrznych w obrębie piwnicy: wodnej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej i oświetleniowej wraz z armaturą i osprzętem;

Etap I nie stanowi zakresu niniejszego opracowania i będzie wykonywany niezależnie – pozwolenie na budowę w zakresie powyższych prac. Etap ten będzie wykonywany jako pierwszy i stanowić będzie prace budowlane i instalacyjne, tzw. brudne.

3.6.2. Etap II: Roboty budowlane i konserwatorskie w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków w ramach którego wykonane zostaną następujące prace:

- a) wymiana lub renowacja drzwi wewnętrznych;
- b) likwidacja wtórnych podziałów pomieszczeń pałacu;
- c) prace konserwatorsko-budowlane poddasza pałacu;
- d) wymiana podłóg po dokonaniu odkrywek;
- e) prace konserwacyjno-naprawcze (restauratorskie):
 - dekoracje sufitu salonu od strony ogrodu,
 - boazerie drewniane sufitu w pokoju na parterze,
 - dekoracje stiukowo-malarskie holu,
 - dekoracje stiukowe o podziałach geometrycznych,
 - dekoracje drewniane sufitu w głównym wejściu;
- f) roboty malarskie wewnątrz pałacu parteru i pierwszego piętra, po uprzednim oczyszczeniu z wtórnych powłok malarskich, polegające na wzmocnieniu sztukaterii, wykonaniu zabiegów dezynfekcji, wykonaniu napraw i ewentualnej rekonstrukcji najbardziej zdegradowanych elementów;
- g) prace konserwatorskie schodów w holu głównego wejścia, uzupełnienie ubytków w stopniach, naprawę, szlifowanie, polerowanie i impregnację;
- h) prace konserwatorskie i rekonstrukcyjne przy polichromiach.

Etap II stanowi zakres niemniejszego opracowania – zaprojektuj i wybuduj. W związku z tym, że część prac konserwatorskich będzie wykonywana przy elementach wykończenia wewnątrz wpisanych do rejestru zabytków ruchomych (pkt 3.2) to

- 4.1.16. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych (Dz. U. 2003, Nr 121, poz. 1139 z późniejszymi zmianami). 16) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2006 poz. 563);
- 4.1.17. 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. 2023 poz. 873);
- 4.1.18. Uchwała nr V/18/2019 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 13 marca 2019 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lisowice;
- 4.1.19. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.);
- 4.1.20. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r. poz. 2556, 2687, z zm.);
- 4.1.21. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1336 ze zm.);
- 4.1.22. Wytyczne Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczące zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027, nr MFIPR/2021-2027/12(1);
- 4.1.23. Załącznik nr 2 do Wytycznych Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027: Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027;

Wykonawca na bieżąco winien uwzględniać aktualny stan prawny oraz zmiany ustaw, rozporządzeń, przepisów norm i zarządzeń a także uwzględniać je w opracowaniu dokumentacji projektowej i realizacji robót.

Opracowali:

mgr inż. arch. Piotr Pyrtek

dr inż. arch. Rafał Zawisza



należy na te prace uzyskać pozwolenie na budowę oraz pozwolenie konserwatorskie. Na pozostałe prace wykończeniowe prowadzone w obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków należy uzyskać zgodę, a sposób i zakres wykonywania prac należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

Układ funkcji oraz rozplanowanie pomieszczeń wykonane zostanie zgodnie z załączoną koncepcją architektoniczno – budowlaną oraz projektem architektoniczno – budowlanym wraz z pozwoleniem na budowę na zakres prac wskazany w punkcie 3.5.1.

4. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWNYCH I NORM ZWIĄZANYCH Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

- 4.1.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2023 poz. 682);
- 4.1.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 poz. 717);
- 4.1.3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 1997 poz. 348);
- 4.1.4. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292);
- 4.1.5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2020 poz. 2028);
- 4.1.6. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy (Dz. U. 2007 poz. 589);
- 4.1.7. Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 1985 poz. 49);
- 4.1.8. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2023 poz. 1752);
- 4.1.9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz. U. 2023 poz. 45);
- 4.1.10. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2023 poz. 338);
- 4.1.11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1679);
- 4.1.12. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454);
- 4.1.13. Rozporządzenie 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. 2021 poz. 2458);
- 4.1.14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225);
- 4.1.15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023 poz. 822);

5. Spis rysunków

rys.1.	Lokalizacja inwestycji.....	6
rys.2.	Lokalizacja inwestycji.....	7
rys.3.	Lokalizacja elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ruchomych	20
rys.4.	Lokalizacja elementów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków ruchomych	20

6. Spis fotografii

fot.1.	Piec kaflowy (poz. nr 1) - parter	6
fot.2.	Dekoracja stiukowa sufitu 1 (poz. nr 3) - parter	7
fot.3.	Dekoracja stiukowa sufitu 2 (poz. nr 3) - parter	20
fot.4.	Dekoracja stiukowa sufitu 3 (poz. nr 3) - parter	20
fot.5.	Dekoracja stiukowa sufitu 1 (poz. nr 4) - parter	20
fot.6.	Dekoracja stiukowa sufitu 2 (poz. nr 4) - parter	20
fot.7.	Boazerie drewniane sufitu 1 (poz. nr 5) - parter	20
fot.8.	Boazerie drewniane sufitu 2 (poz. nr 5) - parter	20
fot.9.	Dekoracje sufitu 1 (poz. nr 6) - parter	20
fot.10.	Dekoracje sufitu 2 (poz. nr 6) - parter	20
fot.11.	Dekoracje sufitu 3 (poz. nr 6) - parter	20
fot.12.	Dekoracje sufitu 1 (poz. nr 7) - parter	20
fot.13.	Dekoracje sufitu 2 (poz. nr 7) - parter	20
fot.14.	Wystrój sztukatorski (E1) - parter	20
fot.15.	Wystrój sztukatorski (E2) - parter	20
fot.16.	Rozety sufitowe (różne lokalizacje)	20
fot.17.	Boazeria (E3) - parter	20
fot.18.	Żyrandol (E4) - parter	20
fot.19.	Piec kaflowy (E5) - parter	20

CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Spis zawartości

1	Mapa ewidencyjna;
2	Inwentaryzacja architektoniczno budowlana;
3	Ekspertyza stanu technicznego budynku;
4	Opinia konserwatorska;
5	Kwerenda archiwalna
6	Koncepcja architektoniczna dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa i remont konserwatorski Pałacu w Lisowicach, w ramach zadania pod nazwą Modernizacja budynku pałacu w Lisowicach” opracowana przez Biuro Projektów Ekotektura;
7	Kosztorys szacunkowy dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa i remont konserwatorski Pałacu w Lisowicach, w ramach zadania pod nazwą Modernizacja budynku pałacu w Lisowicach”.