

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla zamówienia pn.

Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku

Zamawiający:

Gmina Frombork
ul. Młynarska 5a
14-530 Frombork

Adres inwestycji:

ul. Katedralna 5
14-530 Frombork

Identyfikator działki:

280203_4.0006.124/2

Nazwy i kody wg CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71330000-0 Różne usługi inżynierskie
45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
45111300-1 Roboty rozbiórkowe
44212310-5 Rusztowania
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
45262500-6 Roboty murarskie i murowe
45422000-1 Roboty ciesielskie
45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
45261320-3 Wykonywanie robót dachowych blacharskich
45261900-3 Naprawa i konserwacja dachów
44232000-5 Drewniane konstrukcje dachowe
45262521-9 Roboty murarskie w zakresie fasad
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Opracowanie:

mgr inż. arch. Kajetan Herkt
mgr inż. Adam Żuk

13.08.2025r.

SPIS ZAWARTOŚCI

Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku	1
Zamawiający:	1
Adres inwestycji:	1
Identyfikator działki:	1
Opracowanie:	1
mgr inż. arch. Kajetan Herkt	1
SPIS ZAWARTOŚCI	2
1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych.	
Część ogólna	4
1.1. Ogólny opis przedsięwzięcia	4
1.1.1. Zakres zamówienia	4
1.2. Stan istniejący	4
1.2.1. Opis ogólny	4
1.2.2. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	5
2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	5
3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe	5
3.1. Zakres prac projektowych	6
3.2. Zakres robót budowlanych	7
4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.	8
4.1. Dokumentacja projektowa	8
4.1.1. Wymagania podstawowe odnośnie dokumentów projektowych	8
4.1.2. Zakres dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę	9
4.1.2.1. Liczba egzemplarzy	9
4.1.2.2. Dokumentacja przetargowa	9
4.1.2.3. Rysunki robocze i obliczenia	10
4.1.2.4. Projekt Architektoniczno-Budowlany	10
4.1.2.5. Projekty Techniczny i Wykonawczy	10
4.2. Przygotowanie terenu budowy	11
4.2.1. Tablice informacyjne – jeżeli wymagane przepisami prawa	12
4.2.2. Utrzymanie terenu budowy w trakcie robót	12
4.2.3. Bezpieczeństwo i higiena pracy	12

PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

4.2.4. Ochrona środowiska.....	13
4.2.5. Zabezpieczenie interesów osób trzecich.....	13
4.2.6. Zgodność z prawem.....	13
4.3. Architektura budynku.....	14
4.4. Wykończenie	14
4.5. Konstrukcja budynku	14
4.5.1. Zakres prac	14
4.5.2. Roboty rozbiórkowe	14
4.5.3. Roboty ciesielskie	15
4.5.4. Roboty zabezpieczające konstrukcje drewniane.....	15
4.5.5. Roboty dekarские	15
4.5.6. Roboty wzmacniające konstrukcje murowe.....	15
4.5.7. Roboty renowacyjne.....	16
4.5.7.1. Przekazanie do użytkowania i zakończenie prac	16
4.5.7.2. Gwarancja i rękojmia	16
4.5.8. Warunki wykonania i odbioru robót	16
4.5.8.1. Typizacja	16
4.5.8.2. Stosowanie elementów wrażliwych na korozję.....	16
4.5.8.3. Odbiór robót	16
4.5.8.4. Dokumentacja powykonawcza	16
5. CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....	17
5.1. Zgodność z przepisami.....	17
5.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane	18
5.3. Równoważność norm i zbiorów przepisów prawnych	18
5.4. Inne posiadane informacje i dokumenty, niezbędne do zaprojektowania robót	19

1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU ORAZ ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Ogólny opis przedsięwzięcia.

Inwestycja obejmuje zakresem wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, zawierającej również szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, wraz z uzyskaniem potrzebnych zgód i uzgodnień, uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub skutecznego zgłoszenia robót budowlanych) oraz wykonanie prac budowlanych na bazie opracowanej i zatwierdzonej dokumentacji. Przedmiotowym obiektem jest budynek mieszkalny wielorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, mieszczący się na działce nr 124/2 we Fromborku, ul. Katedralna 5.

1.1.1. Zakres zamówienia

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje w szczególności:

- Wykonanie projektu budowlanego, (jeśli rozwiązania Wykonawcy będą tego wymagały to również projektu zagospodarowania terenu lub działki), projektu wykonawczego oraz uzyskanie pozwolenia na budowę (lub zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec planowanych prac budowlanych, pozwolenia konserwatorskiego, uzgodnienia projektu z Zamawiającym, w razie konieczności uzyskanie zgody na zajęcie pasa drogowego oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń.
- Zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych.
- Wykonanie robót budowlanych na podstawie wykonanego i zatwierdzonego projektu.
- Zgłoszenie zakończenia robót budowlanych.

Wykonawca powinien:

- Zapoznać się z należytą starannością z treścią SIWZ i uzyskać wiarygodne informacje odnośnie wszystkich warunków i zobowiązań, które w jakikolwiek sposób mogą wpłynąć na wartość czy charakter oferty lub wykonanie robót;
- Zaakceptować bez zastrzeżeń czy ograniczeń i w całości treść SIWZ.

Wykonawcy zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej i sprawdzenie miejsca robót oraz jego otoczenia w celu oceny, na własną odpowiedzialność oraz na własny koszt i ryzyko, wszelkich czynników koniecznych do przygotowania oferty i wykonania robót.

1.2. Stan istniejący

1.2.1. Opis ogólny

Teren inwestycji znajduje się na działce ew. 124/2. Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdują się następujące obiekty:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 5- przedmiotowy budynek;
- 2x Budynek garażu – poza zakresem opracowania;

Wolnostojący budynek mieszkalny, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony. Wzniesiony około 1928 roku, w technologii budownictwa tradycyjnego z murowanymi ścianami oraz drewnianą więźbą dachową. Dach dwuspadowy z naczółkiem zlokalizowanym w jednym ze szczytów budynku, kryty dachówką ceramiczną, blachą ocynkowaną i papą. W obiekcie znajdują się trzy lokale mieszkalne: dwa na parterze i jeden na połowie poddasza.

1.2.2. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Wysokość obiektu	8,91 m
Długość	16,54 m
Szerokość	9,56 m
Kubatura	ok. 946 m ³
Powierzchnia zabudowy	149 m ²
Powierzchnia użytkowa	Brak danych

Podane parametry należy rozumieć oraz ustalać zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07, Właściwości użytkowe w budownictwie -- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

2. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Teren inwestycji znajduje się na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Frombork, oznaczonego symbolem MW2-x, zatwierdzonego uchwałą nr XI/68/2007 RADY MIEJSKIEJ GMINY FROMBORK z dnia 27 września 2007 roku.

Obiekt znajduje się w obszarze ochrony założenia urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-490 wpisem z dnia 15.10.1958r.;

Obiekt znajduje się w strefie ochrony archeologicznej – wszelkie prace ziemne (jeśli wystąpią) podlegają zgłoszeniu do wojewódzkiego konserwatora zabytków i muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;

Obiekt jest indywidualnie chroniony na mocy zapisów obowiązującego MPZP;

Prace należy przeprowadzić na istniejącym budynku. Sposób organizacji robót powinien zapewnić możliwość wjazdu na posesję oraz dostępu do istniejących budynków oraz zapewnić prawidłowe funkcjonowanie obwodu drogowego. Sposób rozwiązywania ewentualnych kolizji Wykonawca zobowiązany będzie uzgadniać z przedstawicielem Zamawiającego.

Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest wystawić oświadczenie o przeprowadzeniu przez niego wszystkich prac (wraz z oczyszczeniem terenu) z zachowaniem właściwych przepisów technicznych i sanitarnych oraz złożenie dokumentacji powykonawczej i geodezyjnej Zamawiającemu w dniu odbioru końcowego.

3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Układ funkcjonalno-użytkowy obiektu pozostaje bez zmian – budynek mieszkalny, wielorodzinny, rozkład i liczba lokali nie ulegają zmianie, komunikacja w budynku nie ulega zmianie, nie zwiększa się udziału powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, kubatury, wysokości ani żadnych innych charakterystycznych parametrów obiektu. Nie zmienia się sposób zapewnienia dostępu dla osób z niepełnosprawnych, nie zmienia się wpływ obiektu na środowisko naturalne, nie zmieniają się parametry ochrony PPOŻ dla obiektu budowlanego.

3.1. Zakres prac projektowych

1. Obowiązkiem Wykonawcy będzie wykonanie dokumentacji projektowej prac budowlanych przy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W ramach zadania Wykonawca wykona Projekt Budowlany oraz Projekt Wykonawczy.
Projekty muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, aktualnymi polskimi normami i sztuką budowlaną.
2. Przed rozpoczęciem prac projektowych Wykonawca pozyska i zweryfikuje dane i materiały niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia (tzw. dane wyjściowe do projektowania), a także pozyska na własny koszt inne wymagane materiały, ekspertyzy, inwentaryzacje, analizy, opracowania i badania niezbędne do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
3. Wykonawca opracuje i przedstawi Zamawiającemu do zatwierdzenia dokumentację obejmującą, co najmniej:
 - a) koncepcję zamierzenia, w szczególności wraz z określeniem elementów wykończenia widocznych z zewnątrz, ich kolorystyką, rodzajem pokrycia;
 - b) w przypadku konieczności wykonania - Projekt Zagospodarowaniem Terenu;
 - c) Projekt architektoniczno-budowlany remontu budynku w zakresie zgodnym z wymaganiami obowiązującej w Polsce ustawy Prawo Budowlane i z Warunkami Technicznymi;
 - d) inne opracowania niezbędne dla uzyskania pozwolenia na budowę (lub skutecznego zgłoszenia) dla zadania stanowiącego przedmiot umowy;
 - e) Projekt Techniczny w zakresie architektonicznym i konstrukcyjno-budowlanym. W przypadku, jeśli w toku prac okaże się konieczność wykonania dokumentacji technicznej wielobranżowej, Wykonawca będzie zobligowany rozszerzyć zakres opracowania o te specjalności. Dokumentacja techniczna powinna być opracowana z uwzględnieniem warunków zatwierdzonego Projektu Architektoniczno-Budowlanego oraz warunków zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach, jak również szczegółowych wytycznych Zamawiającego.
 - f) Projektu Wykonawczego. W przypadku wykonania Projektu Technicznego w szczególności jak dla Projektu Wykonawczego oraz za zgodą Zamawiającego, Wykonawca może zrezygnować z wykonywania Projektu Wykonawczego.
 - g) dokumentację powykonawczą;
 - h) szczegółowe warunki wykonania i odbioru robót;
 - i) przedmiar i kosztorys inwestorski;
4. Dokumentacja projektowa tj. koncepcja, Projekt Budowlany, Projekt Wykonawczy wymagają uzyskania każdorazowej akceptacji przez Inspektora nadzoru inwestorskiego. Inspektor nadzoru inwestorskiego, dokonuje weryfikacji i akceptuje lub przekazuje uwagi do dokumentacji w terminie 7 dni od dnia przedłożenia złożonego opracowania przez Wykonawcę, a następnie ostatecznie zaakceptowaną dokumentację projektową przekazuje do weryfikacji i akceptacji Zamawiającemu. Zamawiający dokonuje analizy i akceptacji dokumentacji projektowej lub przekazuje uwagi w terminie 7 dni od dnia dostarczenia niniejszej dokumentacji przez Inspektora nadzoru inwestorskiego. Poprawioną dokumentację uwzględniającą ewentualne uwagi Zamawiającego, Wykonawca przedstawi w terminie do 14 dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego. Terminy składania poszczególnych dokumentów tj. koncepcji, projektów, kosztorysów określone zostały w warunkach ogólnych umowy na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych.
5. Jeżeli prawo lub względy praktyczne wymagają, aby niektóre dokumenty były poddane weryfikacji przez osoby uprawnione lub uzgodnieniu przez odpowiednie władze, to przeprowadzenie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień będzie przeprowadzone przez

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Wykonawcę na jego koszt przed przedłożeniem tej dokumentacji do zatwierdzenia przez Zamawiającego. Dokonanie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień nie przesądza o zatwierdzeniu przez Zamawiającego, który odmówi zatwierdzenia w każdym przypadku, kiedy stwierdzi, że dokument dostarczony przez Wykonawcę nie spełnia wymagań Umowy

6. W szczególności Wykonawca uzyska wszelkie wymagane zgodnie z prawem polskim uzgodnienia, opinie i decyzje administracyjne niezbędne dla zaprojektowania, wykonania robót i przekazania obiektu po wykonaniu prac do eksploatacji w tym co najmniej Pozwolenie konserwatorskie
7. Zatwierdzenie wszystkich dokumentów przez Zamawiającego i/lub Inspektora nadzoru inwestorskiego jest warunkiem koniecznym realizacji Umowy, lecz nie ogranicza odpowiedzialności Wykonawcy wynikającej z Umowy
8. Wykonawca w ramach zadania uzyska pozwolenie na użytkowanie dla zadania stanowiącego przedmiot umowy.

3.2. Zakres robót budowlanych

Prace budowlane polegać będą na:

- wymianie części elementów więźby drewnianej;
- remoncie kominów;
- wymianie pokrycia dachu;
- wymiana papy na deskowaniu dachu;
- wymianie deskowania;
- wymianie desek podłogowych na poddaszu;
- wzmocnienie części murów ścian zewnętrznych;
- wymiana rynien i rur spustowych;
- doposażenie dachu w ławy kominarskie i płotki śniegowe;
- wymiana obróbek blacharskich dachu;
- naprawa uszkodzonych nadproży;
- odtworzenie uszkodzonych gzymsów;

oraz wszelkie inne prace towarzyszące i wynikające z prowadzenia robót budowlanych (np. rozbiórka istniejącego deskowania), a także inne niezbędne czynności, których konieczność wykonania zostanie stwierdzona w trakcie robót, a których nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem prac.

Wykonawca wykona prace budowlane na budynku zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową, a w szczególności z Projektem Budowlanym oraz dokumentacją techniczną dla obiektu stanowiącego przedmiot umowy na warunkach podanych w decyzjach i uzgodnieniach właściwych organów i władz. W szczególności należy wykonać, co najmniej następujące roboty i obiekty:

- a. Prace przygotowawcze i pomocnicze:
 - Zagospodarowanie placu budowy, w tym zaplecza budowy, doprowadzenie mediów niezbędnych na czas budowy (w sposób umożliwiający ich rozliczenie z Zamawiającym), jeśli konieczne to wykonanie ogrodzenia oraz zapewnienie urządzeń ppoż. i BHP.
 - Zapewnienie pełnej obsługi geodezyjnej na etapie wykonawstwa robót i inwentaryzacji powykonawczej.
- b. Wszystkie inne prace i dostawy niezbędne do zrealizowania kompletnego dla obiektu stanowiącego przedmiot umowy, uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń oraz przekazania go do eksploatacji i użytkowania.

4. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

4.1. Dokumentacja projektowa

Zamówienie obejmuje sporządzenie Projektu Architektoniczno-Budowlanego (dalej PAB) wraz z uzyskaniem Decyzji o Pozwoleniu na Budowę, oraz Projektu Technicznego (dalej PT) w zakresie architektury i konstrukcji, Projektu Wykonawczego (dalej PW), dokumentacji przedmiarowo-kosztorysowej (dalej Kosztorys), szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (dalej STWiORB). Wykonawca obliguje się również do uzyskania wszelkich potrzebnych uzgodnień i decyzji niezbędnych w toku uzyskania pozwolenia na budowę lub skutecznego zgłoszenia robót budowlanych oraz późniejsze przekazanie tych dokumentów Zamawiającemu. Wymagany jest obowiązek konsultacji dotyczących wykonania projektu z wskazanymi przedstawicielami Zamawiającego na poszczególnych etapach fazy projektowej i wykonawczej inwestycji z pisemną akceptacją Zamawiającego przed złożeniem projektu do wniosku o pozwolenie na budowę. W przypadku, jeśli w toku ustaleń z Zamawiającym oraz uzgodnień projektowych zakres prac projektowych będzie umożliwiał wykonanie prac w procedurze zgłoszenia robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu zaświadczenie uzyskane od odpowiedzialnego za prowadzenie procedury organu Administracji Architektoniczno-budowlanej (dalej AAB), o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec planowanych prac budowlanych.

W przypadku, jeśli projektowane zmiany będą wymagały wykonania dodatkowej dokumentacji projektowej lub opracowań, które wynikają z zakresu zamówienia lub wynikają z winy Wykonawcy, Wykonawca jest zobligowany wykonać taką dokumentację we własnym zakresie i na swój koszt. W przypadku, jeśli wykonanie takich opracowań będzie podyktowane czynnikami nie wynikającymi z wytycznych projektowych oraz niemożliwych do przewidzenia na etapie podpisywania umowy, Wykonawca jest zobligowany wycenić ww. prace oraz przedstawić Zamawiającemu do zaakceptowania w formie aneksu do umowy o wykonaniu prac dodatkowych.

Dokumentacja oraz wszelkie uzgodnienia i decyzje winny być przekazana w formie papierowej oraz elektronicznej na nośniku danych cyfrowych (płyty CD / DVD lub pendrive). Przekazanie nastąpi w siedzibie Zamawiającego lub innym miejscu wskazanym w umowie, a podstawą przekazania będzie protokół zdawczoodbiorczy podpisany przez przedstawiciela Zamawiającego oraz Wykonawcy. Termin wykonania prac projektowych oraz przekazania dokumentacji zostanie wskazany w umowie z Wykonawcą.

4.1.1. Wymagania podstawowe odnośnie dokumentów projektowych

Dokumenty Wykonawcy winny spełniać następujące wymagania ogólne:

- Wykonawca przy projektowaniu robót będzie przestrzegał minimalnych wymagań określonych w SIWZ,
- Niezależnie od danych zawartych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, Wykonawca sporządzi odpowiednią dokumentację projektową w taki sposób, że roboty według niej wykonane będą nadawały się do celów dla jakich zostały przeznaczone,
- Wykonawca projektu ponosi odpowiedzialność za poprawność przyjętych rozwiązań. Jakikolwiek rozwiązanie, które może w przyszłości powodować problemy z eksploatacją i utrzymaniem nie będzie zaakceptowane.
- Projektując roboty Wykonawca weźmie pod uwagę swoje metody wykonawstwa.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

- Przed rozpoczęciem robót Wykonawca zweryfikuje dane wyjściowe do projektowania przygotowane przez Zamawiającego, wykona na własny koszt wszystkie konieczne badania, ekspertyzy techniczne,
- Wykonawca jest zobowiązany do uzgadniania, we wstępnej fazie realizacji dokumentacji projektowanych rozwiązań z Zamawiającym. Zwraca się uwagę Wykonawcy, że jakkolwiek projekty podlegają zatwierdzeniu przez Inspektora i Zamawiającego, to zatwierdzenie to nie zastępuje weryfikacji projektu przez osoby uprawnione (zgodnie z Prawem Budowlanym) i sam fakt uzyskania takich zatwierdzeń nie zwalnia Wykonawcy w jakimkolwiek stopniu od pełnej odpowiedzialności za zaprojektowane rozwiązania i materiały, ani w kontekście Prawa Budowlanego ani Kontraktu w sprawie niniejszego zamówienia,
- Jeżeli prawo lub względy praktyczne wymagają, aby niektóre opracowania Wykonawcy były poddane weryfikacji przez osoby uprawnione lub uzgodnieniu przez odpowiednie władze, to przeprowadzenie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień będzie przeprowadzone przez Wykonawcę na jego koszt przed przedłożeniem tej dokumentacji do zatwierdzenia przez Zamawiającego,
- W szczególności Wykonawca uzyska wszelkie wymagane zgodnie z prawem polskim uzgodnienia, opinie i decyzje administracyjne niezbędne dla zaprojektowania, wybudowania, uruchomienia i rozpoczęcia eksploatacji instalacji.

4.1.2. Zakres dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę

Dokumentacja projektowa winna być opracowana przez wykwalifikowany personel posiadający odpowiednie uprawnienia wymagane do projektowania, z odpowiednim doświadczeniem zawodowym. Roboty powinny być zaprojektowane zgodnie z polskim Prawem Budowlanym, odpowiednimi normami oraz sztuką i praktyką budowlaną. Wszelkie modyfikacje Dokumentów wymagane przez Inspektora lub Zamawiającego należy zrealizować bez dodatkowych opłat.

4.1.2.1. Liczba egzemplarzy

Dokumenty, o których mowa poniżej należy dostarczyć Zamawiającemu w wersji drukowanej, a ich ostateczną ilość należy określić w Umowie jednak nie powinna być ona mniejsza niż:

- w 3 egzemplarzach – PAB;
- w 3 egzemplarzach – PT;
- w 2 egzemplarzach – PW;
- w 2 egzemplarzach harmonogram prac wraz z kosztorysem ofertowym (złożone w sposób zgodny z wymogami obowiązującego prawa);
- w 2 egzemplarzach – STWiORB.
- Wszelkie uzgodnienia, decyzje, warunki techniczne, wytyczne itd. uzyskane w toku prowadzenia prac projektowych i procedowania wniosku przez właściwe organy AAB (w przypadku dokumentów podpisanych w wersji cyfrowej, kopie takich dokumentów należy przekazać w formie papierowej, oryginalne dokumenty w formie cyfrowej).

Każdy egzemplarz ww. dokumentów zostanie odpowiednio oznakowany przez Wykonawcę. Ponadto Zamawiającemu należy dostarczyć wszystkie ww. dokumenty w wersji elektronicznej przesłane mailowo na adres Zamawiającego oraz na nośniku danych cyfrowych (płyta CD/DVD, pendrive). Za zgodą Zamawiającego, liczba egzemplarzy może zostać zmniejszona.

4.1.2.2. Dokumentacja przetargowa

Wykonawca zobowiązany jest do stworzenia STWiORB oraz przedmiaru robót zgodnych z wymogami zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r w sprawie

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

4.1.2.3. Rysunki robocze i obliczenia

Realizując potrzebę Inspektora lub Zamawiającego, Wykonawca przygotowuje i przedłoży wszystkie rysunki robocze i obliczenia wraz ze szczegółami dotyczącymi konstrukcji i wykończenia robót. Wszystkie obliczenia zostaną wykonane zgodnie z normą PN-EN 1995-1-1:2010 Eurokod 5 -- Projektowanie konstrukcji drewnianych -- Część 1-1: Postanowienia ogólne -- Reguły ogólne i reguły dotyczące budynków.

Rysunki będą wykonane zgodnie z polskimi normami:

- PN-EN ISO 7519:1999 - Rysunek techniczny. Rysunki budowlane. Ogólne zasady przedstawienia na rysunkach zestawieniowych.
- PN-EN ISO 4157-1:2001 - Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 1: Budynki i części budynków.
- PN-EN ISO 4157-2:2001 - Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 2: Nazwy i numery pomieszczeń
- PN-EN ISO 4157-3:2001 - Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 3: Identyfikatory pomieszczeń
- PN-ISO 2594:1998- Rysunek budowlany -- Metody rzutowania.
- PN-B-01029:2000 - Rysunek budowlany -- Zasady wymiarowania na rysunkach architektoniczno-budowlanych

W przypadku aktualizacji powyższych norm lub pojawienia się norm je zastępujących, należy stosować normy obowiązujące na czas sporządzania dokumentacji.

4.1.2.4. Projekt Architektoniczno-Budowlany

Wykonawca wykona Projekt Architektoniczno-Budowlany, zgodny z wymaganiami polskiego Prawa Budowlanego w szczególności określone w art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późniejszymi zmianami). Wykonawca przygotowuje wszystkie inne dokumenty, opracowania i uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia, decyzje, warunki techniczne itd. W przypadku, jeśli Wykonawca uzna za konieczne dokładne określenie stanu oraz ilości elementów do wymiany wraz ze sporządzeniem dokładnej inwentaryzacji dla obiektu na stan wykonywania przedmiotowego zamierzenia, Wykonawca we własnym zakresie odbędzie wizję lokalną wraz z niezbędnymi pomiarami i oględzinami. W przypadku, jeśli Wykonawca potrzebuje dodatkowych opracowań, badań, projektów oraz uzyskania dokumentów i informacji do wykonania przedmiotowego zadania, zobowiązany jest uzyskać je we własnym zakresie. Załączone zestawienie elementów do wymiany oraz inwentaryzacja mają charakter orientacyjny ze względu na brak wystarczającego dostępu do wszystkich elementów więźby dachowej na stan wykonywania niniejszego opracowania.

4.1.2.5. Projekty Techniczny i Wykonawczy

Projekty Techniczne przedstawiać będą szczegółowe usytuowanie wszystkich urządzeń i elementów robót, ich parametry wymiarowe i techniczne, szczegółową specyfikację (ilościową i jakościową) Urządzeń i Materiałów i będą obejmować, co najmniej:

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW**

- ogólne szkice sytuacyjne i rysunki elementów budowlanych wraz z wymiarami;
- obliczenia i rysunki konstrukcyjne wraz z niezbędnymi projektami montażowymi dla wszystkich konstrukcji,
- rysunki warsztatowe elementów konstrukcji stalowych wykonane wg PN-ISO 5261, PN-ISO 8991, PN-EN 22553 zgodnie z projektem budowlanym; do rysunków należy dołączyć wykazy stali, łączników, oraz schematy montażowe konstrukcji określające usytuowanie elementów, a także niezbędne usytuowanie elementów montażowych,
- rysunki warsztatowe elementów konstrukcji drewnianych wykonane wg PN-B-01042:1999 Rysunek konstrukcyjny budowlany -- Konstrukcje drewniane, zgodnie z Projektem Budowlanym; do rysunków należy dołączyć wykazy elementów drewnianych, sposób montażu wraz z wykazem elementów montażowych oraz wykazem właściwości dla elementów drewnianych co najmniej takich jak klasę drewna, maksymalny dopuszczalny procentowy udział zawilgocenia, sposób zabezpieczenia przed korozją biologiczną;
- minimalne parametry jakie powinny spełniać wyroby budowlane użyte do wykonania przegród, sposób w jaki ma być wykonywanie przekrycie, kolejność stosowanych warstw, sposób i zakres naprawy warstw istniejących;
- parametry elementów do montażu poparte obliczeniami (np. pojemność rynien i rur spustowych) oraz sposób ich montażu, a także zabezpieczenia przed czynnikami atmosferycznymi;
- wymagania dotyczące powłok metalowych wg PN-EN ISO 1461, PN-EN ISO 14713 i PN-H-04684
- wymagania dotyczące odporności ogniowej: klasę odporności ogniowej, rodzaj pasywnej ochrony, grubość powłok wchodzących w skład systemu,
- specyfikacje ilościowo-jakościowe wszystkich podstawowych materiałów i konstrukcji
- opisy, charakterystyki i specyfikacje niezbędne do jednoznacznego określenia szczegółów robót,

Niezależnie od stanu prac projektowych i rysunków związanych z uzyskaniem ewentualnego pozwolenia na budowę, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć do zatwierdzenia Inspektorowi wszystkie elementy projektów technicznych, obliczenia, rysunki warsztatowe itp. wraz ze szczegółami dotyczącymi budowy i ukończenia elementów robót. Dokumenty te podlegać będą przeglądowi i zatwierdzeniu przez Inspektora i Zamawiającego zgodnie z Warunkami Umowy.

4.2. Przygotowanie terenu budowy

Na terenie budowy należy uwzględnić miejsce na zaplecze socjalno-biurowe placu budowy. W zapleczu należy wydzielić osobne pomieszczenia dla osób sprawujących nadzór. Odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy gromadzić w miejscu w tym celu wyznaczonym. Przewidzieć odpowiednie pojemniki na odpady i regularnie je opróżniać. Odpady nadające się do przetworzenia należy sortować. Wszelkie koszty utylizacji, wywozu, składowania, opłat, ponosi Wykonawca prac budowlanych.

Na budowie należy zainstalować podlicznik za media m.in. za prąd lub wodę we własnym zakresie.

Składowanie materiałów budowlanych powinno odbywać się tylko w miejscach w tym celu wyznaczonych. Wysokość składowania, rozmieszczenie i sposób pobierania materiałów powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi producentów materiałów. Składowanie materiałów, narzędzi, odpadów na stropach, w ciągach komunikacyjnych, dachu oraz wszelkich miejscach mogących nadmiernie obciążyć istniejący układ konstrukcyjny budynku jest niedopuszczalne.

4.2.1. Tablice informacyjne – jeżeli wymagane przepisami prawa

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – „Prawo budowlane” (Dz.U.2021.0.2351), Wykonawca jest zobowiązany do oznakowania miejsca budowy poprzez wystawienie tablicy informacyjnej, zawierającej:

- określenie rodzaju robót budowlanych oraz adres prowadzenia tych robót,
- datę i numer pozwolenia na budowę oraz nazwę, adres i numer telefonu właściwego organu nadzoru budowlanego,
- imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres oraz numer telefonu Inwestora,
- imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres i numer telefonu Wykonawcy lub Wykonawców robót budowlanych,
- imiona, nazwiska, adresy i numery telefonów: kierownika budowy, kierowników robót, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektantów,

4.2.2. Utrzymanie terenu budowy w trakcie robót

Wykonawca powinien uzyskać i przechowywać na terenie budowy dziennik budowy. Podczas prowadzenia robót na terenie budowy oprócz dziennika budowy powinny znajdować się następujące dokumenty: pozwolenie(a) na budowę, projekt budowlany, dokumentacja wykonawcza, protokół przekazania terenu budowy, notatki ze spotkań organizacyjnych, instrukcje i notatki Inspektora oraz inne dokumenty zgodnie z wymaganiami Inspektora. Dokumenty powinny być przechowywane na terenie budowy i powinny być odpowiednio zabezpieczone i strzeżone. Wszystkie dokumenty dotyczące terenu budowy powinny być zawsze dostępne dla Inspektora i Zamawiającego oraz jednostek nadzoru budowlanego i kontroli. Wykonawca powinien przechowywać na terenie budowy kopie norm dotyczących dostarczonych materiałów oraz certyfikaty i dopuszczenia. Normy mające zastosowanie do dostarczanych materiałów i prowadzonych robót oraz wymagane przez Inspektora winien skompletować Wykonawca. Jeden komplet norm Wykonawca winien przekazać Inspektorowi, a drugi posiadać u siebie przez cały czas trwania Kontraktu.

4.2.3. Bezpieczeństwo i higiena pracy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003 nr 120 poz. 1126 z późniejszymi zmianami) Wykonawca zobowiązany jest sporządzić informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Wykonawca będzie w pełni stosować odpowiednie przepisy BHP w okresie wykonywania Umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za bezpieczne wykonanie robót. Wykonawca zapewni, że wszystkie czynności wykonywane będą bezpiecznie oraz że osoby odpowiedzialne za BHP wykonają pracę prawidłowo. Żadne roboty nie zostaną odebrane, o ile Inspektor przedstawi zastrzeżenia do systemu BHP. Wykonawca zapewni wszelkie niezbędne środki medyczne, higieny osobistej na poziomie, co najmniej w zakresie określonym przez odpowiednie przepisy. Wysoki standard higieny i czystości musi być zapewniony przez cały czas trwania robót. Wykonawca powiadomi Inspektora o jakichkolwiek wypadkach czy obrażeniach powstałych w trakcie prowadzonych robót w granicach terenu budowy lub w powiązaniu z realizacją przedsięwzięcia, nie później niż 24 godziny od zaistnienia zdarzenia. Wykonawca udokumentuje każdy wypadek zgodnie z obowiązującym prawem. Wykonawca winien przedsięwziąć wszelkie środki, aby zabezpieczyć roboty przed pożarem przy użyciu odpowiedniego sprzętu ppoż. oraz poprzez wyznaczenie dróg ewakuacyjnych dla osób przebywających na terenie budowy.

4.2.4. Ochrona środowiska

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W okresie trwania budowy i wykonywania robót wykończeniowych Wykonawca będzie unikał szkodliwych działań, szczególnie w zakresie zanieczyszczeń powietrza, wód gruntowych, nadmiernego hałasu i innych szkodliwych dla środowiska i otoczenia czynników powodowanych działalnością przy wykonywaniu robót budowlano – remontowych.

4.2.5. Zabezpieczenie interesów osób trzecich

Wykonawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie obowiązujących przepisów oraz powinien zapewnić ochronę własności publicznej i prywatnej. Istniejące w terenie instalacje naziemne i podziemne, np. kable, rurociągi, sieci itp. lub znaki geodezyjne powinny być szczegółowo zaznaczone na planie sytuacyjnym. Wykonawca jest zobowiązany do szczegółowego oznaczenia instalacji i urządzeń, zabezpieczenia ich przed uszkodzeniem, a także do natychmiastowego powiadomienia inspektora nadzoru i właściciela instalacji i urządzeń, jeśli zostaną przypadkowo uszkodzone w trakcie realizacji robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody w instalacjach i urządzeniach naziemnych i podziemnych pokazanych na planie zagospodarowania terenu, spowodowane w trakcie wykonywania robót budowlanych. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zgłosił pisemnie zamiar rozpoczęcia robót do wszystkich właścicieli i użytkowników uzbrojenia z wyprzedzeniem siedmiodniowym, ustalając warunki wykonywania robót w strefie tych urządzeń. Opłaty za nadzory obce poniesie Wykonawca. Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane były wykonane w sposób powodujący jak najmniejsze utrudnienia w funkcjonowaniu ruchu drogowego i pieszego. Wymaga się, aby Wykonawca na ciągach jezdnych i pieszych układał pomosty robocze lub stosował metody wykonania pozwalające na niecałkowite tamowanie ruchu. W uzasadnionych przepisami prawa przypadkach Wykonawca wykona projekt organizacji ruchu i uzgodni go z odpowiednimi służbami. To samo dotyczy konieczności transportu elementów ponadgabarytowych, jeżeli taki przypadek będzie miał miejsce.

4.2.6. Zgodność z prawem

Roboty należy prowadzić zgodnie z polskim prawem. Wykonawca zapozna się z odpowiednimi uregulowaniami prawnymi, ustawami i przepisami obowiązującymi w Polsce, jak również z normami polskimi, które w jakikolwiek sposób odnoszą się do robót lub działań podejmowanych w ramach tego Kontraktu. W przypadku braku polskich norm w danej dziedzinie należy stosować się do odpowiednich norm europejskich. Niezależnie od wyżej wymienionych regulacji prawnych Wykonawca powinien postępować zgodnie z następującymi polskimi regulacjami prawnymi:

1. Prawo Budowlane,
2. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
3. Prawo geologiczne i górnicze,
4. Prawo Ochrony Środowiska,
5. Kodeks Pracy,
6. Przepisy dotyczące ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisy ppoż.
7. Inne obowiązujące przepisy prawa polskiego i UE.

Wszelkie Dostawy, Materiały jak również jakość ich wykonania powinny być zgodne z polskim Prawem Budowlanym, „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót” oraz wymaganiami Polskich Norm lub odpowiednich norm europejskich lub, jeśli nie ma odpowiednich norm, z najlepszą praktyką. Szczegółową listę polskich norm można uzyskać w Instytucie Norm Polskich.

4.3. Architektura budynku

Forma architektoniczna budynku powinna spełniać wymagania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wpisywać się harmonijnie w otoczenie. Prace budowlane powinny zostać wykonane w zgodzie z wytycznymi konserwatorskimi. Architektura powinna nawiązywać stylowo do istniejącej, historycznej zabudowy. Estetykę wykończenia dachu należy uzgodnić z Zamawiającym i z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

4.4. Wykończenie

Wykończenie zewnętrzne musi być zgodne z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznymi konserwatorskimi, między innymi należy przestrzegać następujących zasad:

- Zachowanie gabarytu budynku;
- Zachowanie formy dachu;
- Wykończenie budynku z tradycyjnych dla regionu materiałów (np. drewno, dachówka ceramiczna, cegła ceramiczna itd.)
- Uzupełnienie, naprawę oraz odtworzenie gzymsów oraz innych elementów ważnych z punktu widzenia ochrony zabytków należy wykonywać w sposób zgodny ze sztuką z użyciem metod konserwatorskich.

Uwaga!

Materiały użyte do wykończenia jak i dobór kolorów muszą uzyskać akceptację Zamawiającego oraz właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed skierowaniem do realizacji. Wszelkie materiały wykończeniowe powinny być zgodne z wytycznymi konserwatorskimi załączonymi do niniejszego opracowania.

4.5. Konstrukcja budynku

4.5.1. Zakres prac

W zakres zamierzenia wchodzi roboty budowlane dotyczące dachu budynku wraz ze wzmocnieniami spękanych murów (zgodnie z ekspertyzą techniczną z lipca 2022). Po demontażu poszycia dachowego oraz warstw wykończeniowych poszczególnych elementów więźby dachowej, należy dokonać oceny stanu technicznego konstrukcji. Mając ogólny obraz konstrukcji dachu należy zdecydować, które elementy zostaną wymienione, a które będą wzmocniane. Należy mieć na uwadze fakt występowania śladów żerowania drewnojadów w istniejącej konstrukcji. Ocena drewnianej konstrukcji powinna zostać rozszerzona o ocenę konstrukcji pod kątem uszkodzeń wywołanych żerowaniem drewnojadów i stwierdzeniem, czy zagrożenie szkodnikami jest nadal aktywne. Roboty budowlane wchodzące w zakres prac to:

4.5.2. Roboty rozbiórkowe

- rozebranie istniejącego poszycia dachowego (100%) w skład, którego wchodzi: dachówka ceramiczna, łaty, kontrłaty, folia wstępnego krycia, blacha ocynkowana, papa, pełne deskowanie.
- rozbiórka starych warstw stropowych w poziomie jętek dachowych: pełne deskowanie, drewniana podbitka, tynk na trzcinie, polepa i konstrukcja ślepego pułapu (100%).
- Rozbiórka desek podłogowych stropu nad parterem. (100%)

PROGRAM FUNKCJONALNO-UZYTEKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW

- rozbiórka uszkodzonych elementów więźby dachowej: krokwie (35%), słupy (20%), jętki (10%), murłaty (100%)
- skucie uszkodzonych tynków (5%)
- rozbiórka uszkodzonych fragmentów murów (1%)
- rozbiórka czap kominowych (100%)

4.5.3. Roboty ciesielskie

- wymiana elementów konstrukcyjnych: krokwie (35%), słupy (20%), jętki (10%), murłaty (100%)
- wzmocnienia elementów konstrukcyjnych: krokwie (20%), jętki (20%)
- wykonanie nowych warstw stropowych: strop w poziomie jętki (100%)
- wykonanie nowego pełnego deskowania połaci dachowej (100%)
- ułożenie nowych desek podłogowych na stropie nad parterem (100%).
- murłaty i zastrzały należy poddać oględzinom podczas prowadzenia prac.

4.5.4. Roboty zabezpieczające konstrukcje drewniane

- drewno powinno być zabezpieczone (impregnacja) przeciw grzybom i owadom (100%)
- pozostawione elementy drewniane powinny być wolne od grzybów i drewnojadów
- w przypadku stwierdzenia aktywnego żerowania drewnojadów w konstrukcji należy temu przeciwdziałać np. poprzez fumigację lub wymianę elementów drewnianych (100% uszkodzonych)

4.5.5. Roboty dekarские

- połać dachowa, na pełnym deskowaniu, powinna posiadać wbudowane szczelne wstępne krycie w postaci folii, membrany albo papy (100%)
- powinny zostać wykonane wszystkie nowe obróbki blacharskie, zwłaszcza w miejscach przejść np. trzonu kominowego, lukarny, wywiewek instalacji sanitarnych itp. (100%)
- Na wstępne krycie powinny być wbudowane kontrłaty i łaty (100%)
- Na łaty należy wbudować dachówkę ceramiczną (100%)
- Dach lukarny zabezpieczyć należy materiałem umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej (100%).
- Osadzenie rynhaków a później wbudowanie rynien i rur spustowych, których wylewki wyprowadzone zostaną w sposób uniemożliwiający nawadnianie gruntu bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej, jak i samej ściany (100%).
- Montaż płotków śniegowych
- Montaż ław kominarskich
- Montaż nowego wyłazu dachowego na poddaszu
- Remont ścian lukarny z zastosowaniem elementów drewnianych, impregnowanych

4.5.6. Roboty wzmacniające konstrukcje murowe

- Przewiduje się wzmocnienie istniejących murów poprzez ich zszywanie przy użyciu systemowych rozwiązań dostępnych na rynku (10%)
- Wzmocnienie istniejących nadproży okiennych pod gzymsem (30%)

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

- Przemurowania fragmentów muru oraz kominów z uszkodzonymi ceglami, odtworzenie wiązań murarskich (1%)

4.5.7. Roboty renowacyjne

- Uzupełnienie, odtworzenie oraz naprawa istniejących gzymsów metodami konserwatorskimi (50%)
- Uzupełnienie uszkodzonych tynków (5%)
- Odtworzenie oraz zabezpieczenie przeciwwodne czap kominowych (100%)

4.5.7.1. Przekazanie do użytkowania i zakończenie prac

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa wraz z wymaganymi przepisami prawa uzgodnieniami, decyzjami i pozwoleniami zostanie przekazana Zamawiającemu i potwierdzona protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie ustalonym zapisami Umowy. Obiekt, po wykonaniu prac, zostanie przekazany przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego do eksploatacji i użytkowania w terminie ustalonym z Zamawiającym, po spełnieniu wszystkich wymogów formalnych i technicznych wynikających z Umowy i obowiązującego prawa.

4.5.7.2. Gwarancja i rękojmia

Wykonawca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich uszkodzeń powstałych w skutek jego działań oraz do świadczenia napraw w przypadku zgłoszenia reklamacji przez okres gwarancji oraz rękojmi ustalony z Zamawiającym, lecz nie krótszy niż okres 24 miesięcy. Zasady oraz terminy świadczenia napraw z ramienia reklamacji i rękojmi stanowi Umowa oraz obowiązujące przepisy prawa.

4.5.8. Warunki wykonania i odbioru robót

4.5.8.1. Typizacja

Należy stosować rozwiązania w zakresie jednego systemu stosując materiały i urządzenia proponowane przez danego producenta – niedopuszczalne jest mieszanie produktów między różnymi producentami w ramach jednego systemu. Urządzenia pełniące podobne funkcje powinny być jednego typu i marki oraz jeżeli zakresy pracy tych urządzeń na to pozwalają w pełni zamienne między sobą.

4.5.8.2. Stosowanie elementów wrażliwych na korozję

Rynny oraz obróbki blacharskie należy wykonać z blachy odpornej na warunki atmosferyczne lub doprowadzić blachę takiej odporności np. poprzez pokrycie warstwą ocynku lub malowanie odpowiednimi preparatami. Elementy drewniane należy zabezpieczyć przed zawilgoceniem oraz zabezpieczyć środkami owadobójczymi i w celu uzyskania odpowiedniej odporności przeciwpożarowej.

Niedopuszczalne jest stosowanie niezabezpieczonych materiałów podatnych na korozję na zewnątrz budynku.

4.5.8.3. Odbiór robót

Wszelkie odbiory robót zostały szczegółowo określone w warunkach ogólnych umowy na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych.

4.5.8.4. Dokumentacja powykonawcza

Dokumentacja powykonawcza została szczegółowo określona w warunkach ogólnych umowy na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych.

5. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

5.1. Zgodność z przepisami.

Dokumentację projektową oraz roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującym prawem oraz zasadami sztuki budowlanej, w szczególności stosując się do następujących norm prawnych:

- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2020 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych, ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych oraz ustawy o systemie oceny zgodności (Dz.U. 2015 poz. 1165 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. - o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380).
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. - o dozorze technicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 963 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. - o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 260 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 września 1997 r. - w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. - w sprawie str. 22/26 bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2001 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych do robót ziemnych, budowlanych i drogowych. (Dz. U. nr 118 poz. 1263 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. - w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 listopada 2016 r. - w sprawie sposobów deklarowania wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 6 września 2021 r. w sprawie sposobu prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki (Dz.U. 2021 poz. 1686 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030 z późn. zm.).
- Forma i zakres dokumentacji projektowej muszą spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późn. zm.)

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY DLA INWESTYCJI:
PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW**

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów – Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023r. poz. 822 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektonicznobudowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2023 poz.1563 z późn. zm.)
- 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 (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029 z późn. zm.)

Wykonawca powinien również przestrzegać prawa miejscowego, przepisów ujętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (a w momencie wejścia w życie Planu Ogólnego na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), przestrzegać zapisy obowiązującego Planu Ogólnego gminy) oraz obowiązującego MPZP wraz z zawartymi w nim rozporządzeniami, ustawami, uchwałami, dekretemi, zaświadczeniami, zezwoleniami, decyzjami oraz innymi aktami normatywnymi obowiązującymi na obszarze projektowym.

5.2.Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działek na których planowana jest realizacji inwestycji – podpisane oświadczenie znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania.

5.3.Równoważność norm i zbiorów przepisów prawnych

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 kontraktu nie postanowiono inaczej. W przypadku gdy powołane normy i przepisy są państwowe lub odnoszą się do konkretnego kraju lub regionu, mogą być również stosowane inne odpowiednie normy zapewniające równy lub wyższy poziom wykonania niż powołane normy lub przepisy, pod warunkiem ich sprawdzenia i pisemnego zatwierdzenia przez Inspektora nadzoru. Różnice pomiędzy powołanymi normami a ich proponowanymi zamiennikami muszą być dokładnie opisane przez Wykonawcę i przedłożone Inspektorowi nadzoru do zatwierdzenia, co najmniej na miesiąc przed terminem wbudowania.

5.4. Inne posiadane informacje i dokumenty, niezbędne do zaprojektowania robót

Do niniejszego PFU załącza się następujące dokumenty:

- Oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane (PB-5)
- Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego;
- Zalecenia z pisma nr 7097/2025 z dnia 11.08.2025r. wydane przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Kopia mapy do celów informacyjnych;
- Ekspertyzę budowlaną z dnia 5.07.2022r. wykonaną przez: inż. Marek Świetlicki;
- Inwentaryzacja poddasza przedmiotowego budynku wraz z dokumentacją zdjęciową z dnia 12.07.2025r. wykonaną przez mgr inż. arch. Kajetan Herkt;
- Planowane koszty robót budowlanych;
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów i budynków;

OŚWIADCZENIE

o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

(PB-5)

Podstawa prawna: Art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).

Dodatkowe informacje: Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest to tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

W przypadku, gdy do złożenia oświadczenia zobowiązanych jest kilka osób, każda z tych osób składa oświadczenie oddzielnie na osobnym formularzu.

1. DANE INWESTORA

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

2. DANE OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA W IMIENIU INWESTORA¹⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

3. DANE NIERUCHOMOŚCI²⁾

Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

Identyfikator działki ewidencyjnej³⁾:

Liczba stron zawierających dane o kolejnych nieruchomościach (załączanych do oświadczenia):

Po zapoznaniu się z art. 32 ust. 4 pkt 2 oraz art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością (nieruchomościami) na cele budowlane określoną (określonymi) w pkt 3 tego oświadczenia.

Jestem świadomy (świadoma) odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdy w niniejszym oświadczeniu, zgodnie z art. 233 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444, z późn. zm.).

4. PODPIS INWESTORA LUB OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA W IMIENIU INWESTORA I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny.

.....

¹⁾ Wypełnia się, jeżeli oświadczenie jest składane w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej albo oświadczenie w imieniu inwestora składa jego pełnomocnik.

-
- ²⁾ W przypadku większej liczby nieruchomości dane kolejnych nieruchomości dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ³⁾ W przypadku oświadczenia sporządzanego w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej można wskazać obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 7 stycznia 2008 r.

Nr 1

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN:

- | | | |
|------|---|----|
| 1 - | Nr XI/68/07 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Frombork. | 2 |
| 2 - | Nr XIII/70/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. | 43 |
| 3 - | Nr XIII/71/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta do celów wymiaru podatku rolnego. | 44 |
| 4 - | Nr XIII/72/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie określenia rocznych stawek podatku od środków transportowych. | 44 |
| 5 - | Nr XIII/73/07 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie określenia wzorów formularzy informacji i deklaracji podatkowych. | 46 |
| 6 - | Nr XI/93/07 Rady Gminy Biskupiec z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych na 2008 r. | 57 |
| 7 - | Nr XI/94/07 Rady Gminy Biskupiec z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2008 r. | 58 |
| 8 - | Nr XI/95/07 Rady Gminy Biskupiec z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta dla celów wymiaru podatku rolnego na 2008 rok na obszarze Gminy Biskupiec. | 59 |
| 9 - | Nr XIV/83/07 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. | 60 |
| 10 - | Nr XIV/84/07 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie opłaty od posiadania psów. | 61 |
| 11 - | Nr XIV/85/07 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych. | 62 |
| 12 - | Nr XIV/86/07 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie określenia wzorów formularzy informacji i deklaracji podatkowych. | 63 |
| 13 - | Nr XV/66/07 Rady Gminy Budry z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych na 2008 r. | 74 |
| 14 - | Nr XV/67/07 Rady Gminy Budry z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta przyjmowanej jako podstawa do obliczenia podatku rolnego na obszarze gminy na 2008 r. | 76 |
| 15 - | Nr XV/68/07 Rady Gminy Budry z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2008 r. | 76 |
| 16 - | Nr XI/108/07 Rady Gminy Giżycko z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie stawek podatku od środków transportowych. | 77 |

UCHWAŁA Nr XI/68/2007
RADY MIEJSKIEJ GMINY FROMBORK
z dnia 27 września 2007 roku.

w sprawie:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128), art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319) oraz uchwały Rady Miejskiej Gminy Frombork nr IV/35/05 z dnia 27 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach jak zaznaczono na załączniku nr 1 - rysunku planu, po sprawdzeniu spójności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Frombork”, na wniosek Burmistrza Rada Miejska Gminy Frombork uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia podstawowe

§ 1

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Fromborka, obejmujący obszar opracowania w granicach oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ustalenia planu obejmują obszar znajdujący się w granicach opracowania, oznaczony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej znajdującej się w zasobie geodezyjnym.
3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:
 - 1) Załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali **1:2000**, obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku planu.
 - 2) Załącznik nr 2 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
 - 3) Załącznik nr 3 do uchwały – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ilkroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Akcencie architektonicznym** – oznacza to wyróżnienia wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji czy odmiennego materiału itp..
2. **Budynkach funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję wyznaczoną planem.
3. **Budynkach funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca uzupełniającą funkcję wyznaczoną planem.
4. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.
5. **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu, powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi w m².
6. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
7. **Linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych na działki o jednorodnym przeznaczeniu.
8. **Modernizacji** - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane prowadzone na istniejącym budynku, takie jak: rozbudowa, dobudowa, zmiana pokrycia dachowego, remont kapitalny, ocieplenie budynku, zmiana elewacji itp., które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczalne, które na etapie planu miejscowego niemożliwe są do sprecyzowania, a które ustaleniami planu są dopuszczone. W obszarze pasa technicznego brzegu morskiego modernizacja dopuszczona wyłącznie w obrębie istniejących gabarytów obiektów..

9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalną lokalizację najbliższej ustawionej zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
10. **Obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
11. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
12. **Powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zieleni projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych.
13. **Powierzchni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów.
14. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
15. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze.
16. **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze.
17. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
18. **Terpie** – należy przez to rozumieć teren sztucznie podwyższony do rzędnej 2,5 m n.p.m. dla usytuowania budynku na terenach zagrożonych powodzią.
19. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego.
20. **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, itp.
21. **Usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, uzupełniające funkcję główną.
22. **Ustalonej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą frontową linię zabudowy obiektów mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej (nie dotyczy budynków gospodarczych); dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.

23. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku

Użyte w niniejszej uchwale wyrażenia:

1. **Obiekt budowlany, budynek, budynek mieszkalny jednorodzinny** – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *prawo budowlane* (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami).
2. **Zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny, budynek użyteczności publicznej, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek rekreacji indywidualnej, budynek gospodarczy, kondygnacja nadziemna, piwnica, suterena, powierzchnia terenu biologicznie czynnego** – określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami).
3. **Powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa** – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 – *Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*.
4. **Droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna** – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz.U.Nr71. z 2000 r. poz.838 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. Nr43, poz.430).

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
- 2) Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
- 7) Określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
- 8) Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II „Ustalenia ogólne” oraz w Rozdziale III „Ustalenia szczegółowe”.

3. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) Obszary pomników zabytkowe i ich stref ochronnych.
- 2) Tereny dla których obowiązuje prawo górnicze.

§ 4

Ustala się, że głównymi funkcjami terenu dla obszaru objętego planem są:

1. Funkcja turystyczna - ośrodek turystyczny o znaczeniu międzynarodowym.
2. Funkcja portowa – wielofunkcyjny port morski(pasażerski, handlowy, jachtowy) oraz port rybacki.
3. Funkcja usług regionalnych – ośrodek kultury i nauki.
4. Funkcja usług ponadlokalnych – opieka zdrowotna oraz opieka nad dziećmi.
5. Funkcja usług podstawowych dla miasta i gminy.
6. Funkcja mieszkaniowa.

§ 5

Ustala się, że dla obszaru objętego planem w obowiązują przepisy szczególne, w momencie ich zmiany, także ich zmiany wniesione po uchwaleniu niniejszej uchwały.

Przepisy szczególne dla:

1. Obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- 1) Ustawa z dn. 16.04.2004 r. O ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92 poz.880 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dn. 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. Nr 129.poz. 902 z 2006 r.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16.05.2005 roku w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów natura 2000 (Dz. U. Nr 94 poz. 795)
- 4) Rozporządzenie Nr 54 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dn. 10.11.2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. warmińsko – mazurskiego (Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 175 poz.1951 z 2005 r.
- 5) Rozporządzenie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 62 z dnia 30 grudnia 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 3/2006 z 4 stycznia 2006 r., poz. 46).
- 6) Rozporządzenie Nr 8 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 26.01.2006 w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzna Elbląska (Dziennik Urzędowy woj. warmińsko-mazurskiego Nr 20 poz. 505 z 2006 r.)
- 7) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2004 nr 229 poz. 2313)

3. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód

- 1) Ustawa z dn. 18.07.2001r. – Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. nr 239 poz. 2019 z 2005 r.) z późniejszymi zmianami.
- 2) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 137, poz. 984).

4. Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych

- 1) Ustawa z dn. 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (Dz.U. Nr 229 poz. 2273 z późniejszymi zmianami).

- 2) **Decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa DL onl-40-50/93**
5. **Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych**
1) Ustawa z dn. 03. 02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z dnia 22.02.1995 r. z późniejszymi zmianami).
6. **Obszarów gruntów rolnych przeznaczonych do zalesiania**
1) Ustawa z dn. 08. 06.2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesiania (Dz.U. z 2001 r. Nr 73 poz. 764 z późniejszymi zmianami).
7. **Obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – pas nadbrzeżny**
1) Ustawa z dn. 21. 03.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 03.153.1502. z późniejszymi zmianami).
2) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 01 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie Dz.U. 1998.101.645
8. **Obszarów zagrożonych powodzią**
1) Ustawa z dn. 18.07.2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. Nr 115 poz.1229.) oraz Ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw.
9. **Obszarów o charakterze strategicznym dla kraju**
1) Ustawa z dn. 06.07.2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz.U. Nr 97 poz.1051).

§ 6

W granicach opracowania znajduje się pas nadbrzeżny brzegu morskiego (Ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej). W obszar pasa nadbrzeżnego wchodzi pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego.

1. Wzdłuż wybrzeża, znajduje się **pas techniczny** brzegu morskiego (oznaczony na rysunku planu), który stanowi strefę wzajemną bezpośredniego oddziaływania morza i lądu i jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

W pasie technicznym obowiązuje:

- 1) Zakaz nowej zabudowy stałej i zabudowy tymczasowej.
 - 2) Dopuszcza się budowle ochrony brzegu, budowle i systemy ochrony przeciwpowodziowej.
 - 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę stałą, bez możliwości rozbudowy.
 - 4) W pasie technicznym obowiązuje „istniejący poziom bezpieczeństwa brzegu nie wyższy niż 20”.
4. Dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych poziom bezpieczeństwa wynosi:
- a) dla obszarów zlokalizowanych w obrębie pasa technicznego istniejący poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu nie wyższy niż 20”,
 - b) dla terenów portowych poziom bezpieczeństwa 100,
 - c) dla terenów zlokalizowanych w projektowanym obszarze portu istniejący poziom bezpieczeństwa jak dla pasa technicznego, po objęciu terenów granicą portu – poziom bezpieczeństwa 100.
3. Obszar od granicy pasa technicznego do ulicy Elbląskiej, ul. Mickiewicza, Błotnej, Zielonej, a później na północ wzdłuż drogi polnej przecinającej nasyp kolejowy do granic administracyjnych miasta biegnących po rzece Baudzie (oznaczony na rysunku planu) jest obszarem **pasa ochronnego brzegu morskiego**, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania na tym terenie należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

§ 7

- 2) Utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń inżynierskich odwadniających teren w sprawności technicznej, a cieków i oczek wodnych wolnych od zanieczyszczenia.
7. Dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie morskich wód wewnętrznych wynosi:
- a) w obrębie pasa technicznego „istniejący poziom bezpieczeństwa zapleczka brzegu nie wyższy niż 20”. Do momentu wybudowania wału przeciwsztormowego dopuszcza się posadowienie nowych budynków na usypanych sztucznie terpach, których rzędna nie może być niższa niż +2,5m n.p.m., a poziom posadowienia parteru nie niżej niż +2,90m n.p.m., pod warunkiem uzyskania zwolnienia od Dyrektora Urzędu Morskiego z zakazów, w drodze decyzji administracyjnej.
 - b) Dla terenów portowych „poziom bezpieczeństwa 100”.
 - c) Dla terenów zlokalizowanych w projektowanym obszarze portu istniejący poziom bezpieczeństwa nie wyższy niż 20 a po objęciu terenu granicą portu poziom bezpieczeństwa 100.
8. Na całym terenie obowiązuje wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 29.11.2002 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 212, poz. 1799).
9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych docelowo siecią kanalizacji deszczowej; przed wprowadzeniem do odbiornika, ścieki wód opadowych winny być oczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar. Wymagania dotyczące czystości wód roztopowych i opadowych wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa obszarów Natura 2000.

§ 8

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie konserwatorskiej:
- 1) Urbanistyczny układ przestrzenny wraz z zabudową jako zachowane czytelne założenie miasta średniowiecznego, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i placów.
 - 2) Zespoły zabudowy oraz obiekty wpisane do rejestru służby ochrony zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową.
 - 3) Obiekty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków posiadające dużą wartość kulturową i historyczną.
 - 4) Dziedzictwo pradziejowe w obrębie dolnego tarasu miasta, które stanowią relikty archeologiczne będące powierzchnią, podziemną bądź podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów oraz stanowiące źródło uzyskiwania informacji archeologicznej o kulturze pradziejowej, średniowiecznej i nowożytnej.

1. Ustala się ochronę przyrody na obszarze opracowania polegającą na zachowaniu:

- 1) Terenów zalesionych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.
- 2) Terenów lasów ochronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLo.
- 3) Terenów szuwarów znajdujących się na terenie objętym ochroną „Natura 2000”.
- 4) Pomników przyrody wpisanych do rejestru Konserwatora Przyrody.
- 5) Istniejącego starodrzewu.
- 6) Alei przydrożnych.
- 7) Terenów łąk przyrodniczo cennych.

2. Wskazuje się do ochrony projektowane użytki ekologiczne:

- 1) Istniejące trzcinowiska wzdłuż wybrzeża Zalewu Wiślanego.
- 2) Śródpolne oczka wodne i zakrzaczenia.

3. Ustala się ochronę populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie na obszarze Natura 2000 – **Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Zalew Wiślany”**.

§ 10

1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem, która oparta jest o system dróg istniejących i projektowanych:

- 1) Ulice klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 504 (ul. Elbląska i ul. Braniewska).
 - 2) Ulice klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 505 (ul. Harcerska i w części ul. Młynarska).
 - 3) Ulice klasy lokalnej **KDL**, które stanowią gminne drogi publiczne.
 - 4) Ulice klasy dojazdowej **KDD**, które stanowią gminne drogi publiczne.
 - 5) Ulice klasy wewnętrznej **KDW** obsługujące poszczególne działki.
 - 6) Ulice klasy wewnętrznej **KX** które stanowią ciągi piesze i pieszo – jezdne.
2. W przypadku gdy działka graniczy z kilkoma ulicami (drogami), obowiązuje zjazd na działkę z ulicy (drogi) niższej kategorii.
3. Zgodę na zjazd z drogi wojewódzkiej wydaje w formie decyzji Zarząd Dróg Wojewódzkich.
4. Zgodę na zjazd z drogi powiatowej wydaje w formie decyzji Zarząd Dróg Powiatowych.
5. Ustala się zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych.
6. W przypadku modernizacji, budowy lub przebudowy dróg i ulic zaleca się pozostawienie istniejącego drzewostanu w miarę możliwości; w przypadkach koniecznych dopuszcza się likwidację drzew po uzyskaniu zgody właściwych organów ochrony środowiska.

§11

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Infrastruktura, o której mowa dotyczy sieci:

- 1) Elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej.
 - 2) Wodociągowej.
 - 3) Kanalizacji sanitarnej.
 - 4) Kanalizacji deszczowej.
 - 5) Gazowej.
 - 6) Teletechnicznej.
 - 7) Światłowodowej.
2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie przez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów. Odpady pozostałe wywozić należy we własnym zakresie na składowisko gminne.
3. Obowiązuje ograniczenie dopływu zanieczyszczeń ze spływów powierzchniowych z terenów zurbanizowanych i portowych, głównie przez podczyszczenie ścieków z kanalizacji deszczowej według najwyższej normy podczyszczania tj. w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych, dla całego obszaru portowego i pasa technicznego brzegu morskiego; przed wprowadzeniem do odbiornika obowiązuje oczyszczenie w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach zaprojektowanych dla przejmowania opadów o częstotliwości występowania 1 raz na rok w czasie trwania 15 minut, lecz o ilości nie mniejszej niż powstającej z opadów o natężeniu 77 litrów na 1 sekundę na 1 hektar. Wymagania dotyczące czystości wód roztopowych i opadowych wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa obszarów Natura 2000.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 12

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Teren usług komercyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Teren usług administracyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**.
3. Teren usług turystycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.
4. Teren usług turystycznych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN**.
5. Teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
6. Teren usług z zielenią towarzyszącą – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZT**.
7. Teren usług zdrowia – oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**.
8. Teren usług bezpieczeństwa – oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**.
9. Teren usług związanych z nauką i oświatą – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.
10. Teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
11. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MN**.
12. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rys. planu symbolem **MW**.
13. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.
14. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.
15. Teren zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **MZ**.
16. Teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.
17. Teren usługowo – produkcyjny – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.
18. Teren usług produkcyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.
19. Teren produkcyjno – mieszkaniowy – oznaczony na rysunku planu symbolem **P/MN**.
20. Teren portu morskiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PMr**.
21. Teren portu morskiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PMrx**.
22. Teren portu jachtowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PJ**.
23. Teren portu rybackiego – oznaczony na rysunku planu symbolem **PR**.
24. Teren przestrzeni publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PP**.
25. Teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.
26. Teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**.
27. Teren zieleni parków i skwerów – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
28. Teren leśny – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.
29. Teren lasów ochronnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLo**.
30. Teren cmentarza czynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**.
31. Teren cmentarza nieczynnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
32. Teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.
33. Teren zieleni gospodarczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZG**.
34. Teren plaży miejskiej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PM**.
35. Teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **SP**.
36. Teren stacji gazowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **SG**.
37. Teren gospodarki odpadami – oznaczony na rysunku planu symbolem **O**.

- 38. Teren gospodarki ciepłej – oznaczony na rysunku planu symbolem **C**.
- 39. Teren gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
- 40. Teren gospodarki ściekowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**.
- 41. Teren Kanału Kopernika – oznaczona na rysunku planu symbolem **WK**.
- 42. Teren garaży – oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.
- 43. Teren wód morskich (Zalewu Wiślanego) – oznaczony na rysunku planu symbolem **WMr**.
- 44. Teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** (**G** – głównych, **Z** – zbiorczych, **L** – lokalnych, **D** – dojazdowych).
- 45. Teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
- 46. Teren ulic piesznych i pieszko - jzdnych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
- 47. Teren parkingów – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

§ 13

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:
 - 1) Strefy ekspozycji krajobrazu i panoramy Fromborka.
 - 2) Przebieg Kanału Kopernika.
 - 3) Przydrożne krzyże i kapliczki.
 - 4) Zieleń przydrożna.
 - 5) Składowe systemu melioracyjnego w postaci rowów melioracyjnych szczegółowych.
- 2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:
 - 1) Dostosowanie charakteru nowej zabudowy do walorów historycznych miasta.
 - 2) Rehabilitacja „Osiedla Słonecznego”.
 - 3) Rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania terenu Starego Miasta na dolnym tarasie.
 - 4) Odtworzenie Kanału Kopernika.
 - 5) Sieci dróg publicznych (głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych).
- 3. Zakaz lokalizacji budowli oraz obiektów o wysokości powyżej 15 m od poziomu terenu.
- 4. Dopuszcza się odstępstwo od niektórych ustaleń zawartych w pkt.1 tego paragrafu pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu któremu podlega dany obiekt.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dóbr kultury.

Ustala się ochronę kulturową obszaru polegającą na zachowaniu dziedzictwa kulturowego miasta Fromborka, położonego w obszarze historyczno – kulturowym regionu Warmii.

1. Na obszarze układu urbanistycznego Starego Miasta ustala się konieczność likwidacji elementów dysharmonizujących ten układ – wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Na terenie miasta wskazuje się obiekty o zachowanych wartościach kulturowych do indywidualnej ochrony:

Lp.	Opis obiektu	Okres powstania obiektu	Adres obiektu
1	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	poł. XIX w.	ul. Elbląska 40
2	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	koniec XIX w.	ul. Elbląska 38
3	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 36
4	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 34
5	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 32
6	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 30
7	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 28
8	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 26
9	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 24
10	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	XIX/XX w.	ul. Elbląska 22
11	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	pocz. XX w.	ul. Elbląska 13
12	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	pocz. XX w.	ul. Elbląska 10
13	Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym	koniec XIX w.	ul. Elbląska 9
14	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 17
15	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 15
16	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 13
17	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 12
18	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 11
19	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 10
20	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 9
21	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 8
22	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 7
23	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 5
24	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 4
25	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 3
26	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Kolonia Robotnicza 2
27	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Elbląska 6
28	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Katedralna 3
29	Budynek mieszkalny	XVIII/XIX w.	ul. Katedralna 5
30	Budynek mieszkalny	k. XVIII w.	ul. Kopernika 7
31	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Kopernika 8
32	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	pocz. XIX w.	ul. Kopernika 9
33	Budynek mieszkalny	XIX w.	ul. Kopernika 10
34	Budynek mieszkalny	k. XIX w.	ul. Kościelna 4

3. W granicach objętych planem ustalona jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca swoim zasięgiem teren występowania istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz układ urbanistyczny Starego Miasta.

1) W obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewalizacji obiektów i zespołów zabytkowych.

2) W obrębie strefy zalecana likwidacja elementów dysharmonizujących układ urbanistyczny Starego Miasta.

3) W obrębie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:

- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- b) obiekty znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- c) kompozycje przestrzenne cmentarzy, dróg alejowych;
- d) historyczne nawierzchnie;
- e) historyczny układ zabudowy miasta;
- f) zieleń komponowana i starodrzew oraz liniowe nasadzenia wzdłuż dróg;
- g) budynki i inne elementy historyczne jak ogrodzenia, kapliczki, krzyże przydrożne, mała architektura itp.

4) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania odpowiednich materiałów budowlanych.

5) Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
- b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
- c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- e) prowadzenie badań archeologicznych,
- f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- g) trwałe przeniesienie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
- h) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- i) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- j) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art.12 ust.1 ustawy o ochronie zabytków),
- k) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
- l) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

6) Właściciel obiektu lub zespołu zabytkowego ma obowiązek opieki nad zabytkiem, w szczególności na zapewnieniu warunków:

- a) naukowego badania i dokumentowania zabytku,
- b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
- c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
- d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORKA”

- 7) Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają wyprzedzających badań archeologicznych na koszt inwestora.
- 8) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, wymagają pozwolenia w formie decyzji administracyjnej wydanej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 9) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków znajdujące się na terenie miasta:

Lp.	Opis obiektu	Nr wpisu do rejestru	Adres obiektu
1	Założenie urbanistyczne starego miasta we Fromborku ze Wzgórzem Katedralnym i ogrodzeniem warowni	F/61 z dn.15.10.1958	
2	Kanał i jego relikty, a także relikty budowli z nim związanych	1305 z dn.27.06.1968	Kanał od rz. Bauda do Zalewu Wiślanego
3	Warownia Katedralna (mury obronne)	F/61 z dn.15.10.1958	Wzgórze Katedralne
4	Kaplica p.w. Zbawiciela oraz Św. Teodora z Amazji	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
5	Katedra p.w. Wniebowzięcia N.M.P. i Św. Andrzeja Apostoła	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
6	Kaplica Św. Jerzego	F/5/1957/478/95 z dn. 04.10.1995	Wzgórze Katedralne
7	Muzeum Mikołaja Kopernika (kuria NMP)	F/60 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
8	Nowy Wikariat	F/14 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
9	Kapitułarz	F/6 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
10	Brama południowa	F/11 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
11	Brama zachodnia	F/9 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
12	Basteja wschodnia	F/7 z dn. 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
13	Kaplica Św. Anny i szpital Św. Ducha	F/1/1953/477/95 z dn.23.11.1995	ul. Stara 6
14	Kaplica Św. Józefa	483/95 z dn. 27.10.1995	ul. Katedralna, przed ogrodz. Pałacu Biskupiego
15	Kanonia p.w. Św. Michała	F/23	ul. Krasickiego
16	Kanonia p.w. Św. Piotra	F/22	ul. Krasickiego 6
17	Budynek mieszkalny	563/98 z dn.19.05.1998	ul. Błona 2
18	Ogrodzenie kościoła p.w. Św. Mikołaja	F/56 z dn.18.10.1958	ul. Mickiewicza
19	Pensjonat (dawniej magazyn)	A-1646 z dn. 04.11.1999	ul. Rybacka 12
20	Most kolejowy – element Kanału Kopernika	1305 z 27.06.1968	ul. Kolejowa
21	Dom mieszkalny (tylko piwnica - dawna kanonia Św. Ludwika)	F/21 z dn. 15.10.1958 zmiana	ul. Katedralna 15
22	Kanonia p.w. Matki Boskiej Wniebowziętej	F/20 z dn. 15.10.1958	ul. Katedralna 13
23	Wieża wodna i relikw młyna wodnego	126/89	ul. Elbląska
24	Most drogowy – element Kanału Kopernika	1305 z dn. 27.06.1968 r.	droga krajowa 504- Kanał „Kopernika”
25	Zespół Kurii	F/10 z 15.10.1958	ul. Katedralna i ul.Krasickiego
26	Kuria („druga”)	F/60 z 15.10.1958	Wzgórze Katedralne
27	Wieża „Kopernika” (północno-zachodnia)	543/58 z 1998	Wzgórze Katedralne
28	Baszta Południowa (wieża prochowa)	F/18 z dn.15.10.1958	ul. Katedralna 8

„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA FROMBORKA”

29	Baszta Północna	F/27 z dn. 17.10.1958	ul. Katedralna 8
30	Wieża Radziejewskiego (Dzwonnica)	F/19 z dn. 17.10.1958	Wzgórze Katedralne
31	Kościół Św. Wojciecha z d. „Pastorówką” oraz z domem mieszkalnym	472/95 z dn. 03.07.1995	ul. Elbląska 5
32	Kaplica p.w. Św. Jerzego	660/67 z dn. 12.10.1967	ul. Braniewska
33	Pałac Biskupi (Ferbera)	662/67 z dn. 16.10.1967	ul. Katedralna
34	Brama Północna	F/17 z dn. 17.10.1958	Wzgórze Kopernika
35	Kanonia Św. Ignacego	F/8 z dn. 15.10.1958	ul. Katedralna 11
36	Kanonia Św. Stanisława Kostki	F/24 z dn. 15.10.1958	ul. Krasickiego 2
37	Baszta „Żeglarska”	F/57 z dn. 17.10.1958	ul. Basztowa 8
38	Budynek mieszkalny (dawna szkoła)	58/82 z dn. 28.04.1982	ul. Elbląska 11
39	Kamieniczka	F/54 z dn. 19.10.1958	ul. Kapelańska 2
40	Budynek mieszkalny	F/55 z dn. 19.10.1958	ul. Katedralna 7
41	Dawny kościół paraf. P.w. Św. Mikołaja	484/95/F12/1953 484/95 z dn. 8.12.1995	ul. Mickiewicza
42	Dzwonnica przy kościele p.w. Św. Mikołaja	F/58 z dn. 17.10.1958	ul. Mickiewicza
43	Dom mieszkalny	663/67 z dn. 16.10.1967	ul. Stara 4
45	Cmentarz kanoników		ul. Sanatoryjna

- 4) W obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi oraz wymóg remontów konserwatorskich, rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych.
- 5) W obrębie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:
 - a) historyczna kompozycja przestrzenna,
 - b) historyczne nawierzchnie,
 - c) historyczny układ zabudowy,
 - d) zielen komponowana i starodrzew,
 - e) budynki i inne elementy historyczne jak ogrodzenia, mała architektura itp.
- 6) W obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów: bryły, formy architektonicznej, historycznego układu wnętrza, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, kolorystyki oraz stosowania odpowiednich materiałów budowlanych (dla dopuszczonych działań budowlanych w pkt. 4.).
- 7) Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:
 - a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
 - c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych,
 - f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - g) trwale przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
 - h) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - i) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,

- j) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art.12 ust.1 ustawy o ochronie zabytków),
 - k) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
 - l) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.
- 8) Właściciel obiektu lub zespołu zabytkowego ma obowiązek opieki nad zabytkiem, w szczególności na zapewnieniu warunków:
- a) naukowego badania i dokumentowania zabytku,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku,
 - c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
 - d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.
- 6) Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.
- 7) Wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia komponowane, wymagają pozwoleń w formie decyzji administracyjnej wydanej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. Obowiązuje **strefa ochrony archeologicznej**, celem zachowania relikwów archeologicznych i nawarstwień kulturowych kultury pradziejowej, średniowiecznej oraz nowożytnej, wyznaczona na Rysunku Planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- Dopuszcza się inwestowanie na terenie strefy pod określonymi warunkami:
- 1) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
 - 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy konserwatorskiej obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie ustalonym z wojewódzkim konserwatorem zabytków, na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji.
 - 3) Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. Poddaje się ochronie obszar wyznaczony jako **strefa ochrony krajobrazu kulturowego**, wyznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Ochrona elementów tożsamości miasta stanowi priorytet przy podejmowaniu wszelkich działań realizacyjnych. Dla kształtowania właściwego krajobrazu kulturowego miasta, w dostosowaniu do jego wartości historycznych, ustala się :
- 1) Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów objętych strefą historycznych form zagospodarowania.
 - 2) Kształtowanie nowej zabudowy pod względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, skali, gabarytów budynku, formy dachów oraz materiałów budowlanych zgodnych z tradycją budowlaną regionu.
 - 3) Zasadę harmonijnego łączenia w nowej zabudowie tradycji ze współczesnością.
 - 4) Sukcesywną modernizację wszelkiej zabudowy dysharmonizującej, znajdującej się na terenie historycznego układu urbanistycznego rozplanowania zabudowy miasta (wpisanego do rejestru zabytków) i uzupełnienie zabudowy w oparciu o ustalenia szczegółowe (rozdz. III).

2. W granicach wyznaczonych dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia przez właściciela lub zarządcę terenu miejsc parkingowych w ilościach:
- 1) Dla usług i handlu - 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni handlowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione (nie dotyczy starego miasta).
 - 2) Dla biur i działalności gospodarczej - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy, oraz 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.
 - 3) Dla zabudowy mieszkaniowej - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lub jedno gospodarstwo domowe.
 - 4) Dla terenu Starego Miasta - w miarę możliwości terenowych.

§ 18

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) Budowę sieci wodociągowych do nowej zabudowy.
 - 2) Dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) budowę kanalizacji sanitarnej dla nowej zabudowy na terenie objętym m.p.z.p.
 - 2) budowę urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem sieci przesyłowej.
 - 3) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni, chodników, podjazdów, parkingów i powierzchni utwardzonych docelowo siecią kanalizacji deszczowej wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7).
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
4. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
 - 2) dopuszcza się modernizację obiektów i urządzeń technicznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie kablowe, budowie nowych linii energetycznych podziemnych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wraz z budową nowych stacji transformatorowych.
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz obiektów i urządzeń technicznych.
 - 3) obowiązuje oświetlenie ulic lokalnych dojazdowych oraz wskazane oświetlenie dróg wewnętrznych, pieszych i pieszo-rowerowych.
 - 4) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne i światłowodowe, realizowane w pasie terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych.
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń teletechnicznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się

- 1) docelowo przewiduje się budowę sieci gazociągu. system zaopatrzenia w gaz oparty ma być na budowie nowych podziemnych linii (średniego i niskiego ciśnienia) niezbędnych do zaopatrzenia w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, wraz z budową nowej stacji redukcyjnej gazu.
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lokalizowanych na terenie własnego gospodarstwa domowego.
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci oraz urządzeń gazowniczych.
- 5) realizację gazociągu średniego ciśnienia przewiduje się w pasie terenu przeznaczanego pod infrastrukturę techniczną lub w pasach ulicznych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci gazociągów poprzez działki prywatne za zgodą właściciela lub zarządcy działki.

Na całym obszarze dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

12. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 12. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową wielorodzinną, która obejmuje adaptację i modernizację zabudowy istniejącej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów i małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MW1 – zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy,
 - b) MW2 – rehabilitacja zabudowy wielorodzinnej,
 - c) MW3 – modernizacja obiektów dla funkcji mieszkaniowej.
- 2) Teren MW1 i MW3 znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego (wg rysunku planu) wszelkie zmiany i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 3) Na terenie MW1 i MW3 stosować zabezpieczenia techniczne przed wodami gruntowymi do poziomu 1,25m. n.p.m. i spiętrzeniami sztormowymi do rzędnej +2,50 m n.p.m.,
- 4) Na terenach, o których jest mowa w ust. 12. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, 6 m od pozostałych dróg, pozostałe linie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy znajdującej się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków obowiązuje:
 - ochrona konserwatorska w zakresie kubatury, kształtu obiektów, liczby i podziału otworów drzwiowych i okiennych,
 - dotychczasowa funkcja obiektu,
 - utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - obowiązuje uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych;
 - b) dla budynków istniejących posiadających dachy płaskie, wskazana jest rehabilitacja obiektów np. poprzez zmianę kształtu dachu na dach ostry dwuspadowy z wykorzystaniem na mieszkania lub pracownie, dobudowę klatki schodowej, balkonów itp;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy zawarty pomiędzy 0,4 – 1,0;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki - 40 %;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki - 40 %;
 - f) poziom posadowienia parteru – dostosować do poziomu parteru istniejących budynków;
 - g) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy naczółkowe, o kącie nachylenia połaci 30 - 45°, oświetlenie poddasza wystawkami bądź oknami połaciowymi.
- 6) Obowiązuje zakaz budowania budynków gospodarczych, garaży itp.
- 7) Dla terenu MW znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej (wg rysunku planu), obowiązuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych i uzyskania pozwolenia dla remontów i nowych inwestycji, od wojewódzkiego konserwatora zabytków (§14) oraz zakaz sytuowania wysokich elementów dysharmonizujących krajobraz (masztowych).

- 8) Dla obiektów, które znajdują się w ewidencji służby ochrony zabytków oraz dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje:
- a) zachowanie kubatury i kształtu obiektów,
 - b) utrzymanie obecnego wystroju zewnętrznego i wewnętrznego budynku,
 - c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - d) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i budowlanych.
- 9) Na terenie znajdującym się w strefie ochrony archeologicznej (wg rysunku planu), wszelkie prace ziemne podlegają zgłoszeniu oraz wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, a także muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym wg ustaleń §14 niniejszej uchwały.
- 10) Na terenie obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w miarę możliwości terenowych.
- 11) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni - komunalną siecią kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci, wg najwyższej normy podczyszczania (§7 pkt.7);
 - e) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - f) gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
- Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej przy spełnieniu wymagań przepisów szczególnych i uzyskaniu zgody właściciela.

13. Ustala się tereny funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U.

- 1) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniowo - usługową, która obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, budynków gospodarczych, garaży, związanych z funkcją mieszkaniową oraz z prowadzeniem działalności usługowej (powierzchnia usługowa do 50% powierzchni zabudowy), a także infrastruktury technicznej, parkingów, podjazdów oraz małej architektury; obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem:
- a) MN/U1 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o wysokości budynków od 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12,5 m ponad poziom terenu,
 - b) MN/U2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o wysokości budynków max. 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - c) MN/U3 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa max. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu,
 - d) MN/U4 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa max. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość budynku do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10,5 m ponad poziom terenu, obowiązuje zakaz stawiania budynków gospodarczych wolnostojących; pomieszczenia gospodarcze realizować w obiekcie głównym.
- 2) Na terenach, o których jest mowa w ust. 13. obowiązują ustalone linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg obowiązujących przepisów prawa.

Na terenach, o których mowa w ust. 13 oznaczonych – zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowym symbolem:

x – obowiązuje zabudowa **pierzejowa**.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 21

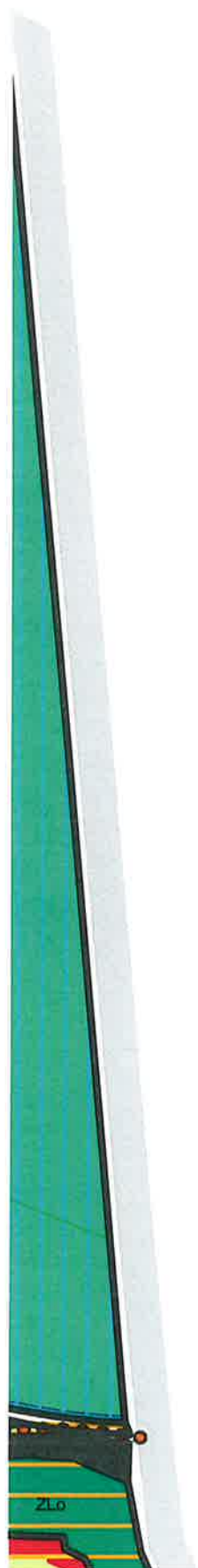
Zgodnie z art. 20 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork”.

§ 22

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez Urząd przy sprzedaży nieruchomości, w ustalonej wysokości uzależnionej od ustalonej funkcji terenu.

Dla terenów oznaczonych :

1. symbolem **U** – 30%,
2. symbolem **UA** – tereny komunalne 0%,
3. symbolem **UT** – 30%,
4. symbolem **UT/MN** – 30%,
5. symbolem **UK** – tereny kościelne 0%,
6. symbolem **UK/ZT** – tereny kościelne 0%,
7. symbolem **UZ** – 10%,
8. symbolem **UB** – 10%,
9. symbolem **UO** – 0%,
10. symbolem **US** – 30%,
11. symbolem **MN** – 30%,
12. symbolem **MW** – 30%,
13. symbolem **MN/U** – 30%,
14. symbolem **MW/U** – 30%,
15. symbolem **MZ** – 30%,
16. symbolem **RM** – 30%,
17. symbolem **U/P** – 30%,
18. symbolem **P** – 30%,
19. symbolem **P/MN** – 30%,
20. symbolem **PMr** – 0%,
21. symbolem **PJ** – 0%,
22. symbolem **PR** – 30%,
23. symbolem **PP** – 0%,
24. symbolem **R** – 10%,
25. symbolem **ZP** – 0%,
26. symbolem **ZD** – tereny komunalne 0%,
27. symbolem **ZL** – 0%,
28. symbolem **Zlo** – 0%,
29. symbolem **ZCc** – tereny komunalne 0%,
30. symbolem **ZC** – tereny komunalne 0%,
31. symbolem **ZN** – tereny komunalne 0%,



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	USTALONA LINIA ZABUDOWY

FUNKCJA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKALNICTWA ZBIOROWEGO
	TEREN USŁUG ADMINISTRACYJNYCH
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN USŁUG KULTURY
	TEREN USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA
	TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH
	TEREN USŁUG ZWIĄZANYCH Z NAUKĄ I OŚWIATĄ
	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH Z UZUPEŁNIAJĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
	TEREN SPORTU I REKREACJI
	TEREN PLAŻY MIEJSKIEJ
	TEREN USŁUG ZDROWIA
	TEREN PORTU JACHTOWEGO
	TEREN PORTU MORSKIEGO / PROJEKTOWANE POWIĘKSZENIE
	TEREN PORTU RYBACKIEGO
	TEREN WÓD MORSKICH (ZALEWU WIŚLANEGO)
	TEREN USŁUGOWO - PRODUKCYJNY
	TEREN PRODUKCYJNO - MIESZKANIOWY
	TEREN USŁUG PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
	TEREN CMENTARZA NIECZYNNEGO

URZĄD MIASTA I GMINY
ul. Młynarska 5a, 14-530 Frombork
tel. 55 221 58 13, fax 55 244 06 61
NIP 5821320033 REGON 000529284

Z up. BURMISTRZA
KŁEŃSK
REPREZENTUJĄCYM
ZOBOWIĄZANIE I OŚWIADCZENIE
Martyna Sójka

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
21.08.2015



UKŁAD MIASZKOWANIA
ul. Młynarska 5a, 14-530 Frombork
tel. 55 231 58 13, fax 55 244 06 61
NIP 582132033 REGON 000529284

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
21.08.2025 r.

KIEROWNICZKA
RADY MIASTA
M. SŁOUDOWA
21.08.2025 r.



WUOZ-ELBLAG.5183.229.2025.MG
nr pisma: 7097/2025

Elbląg, 11.08.2025 r.

Pani
Linda Weber ANDIL
Al. Zwycięstwa 96/98
bud.II/lok.D17
81-451 Gdynia

Dotyczy: wniosku w sprawie zaleceń konserwatorskich do remontu dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Katedralnej 5 we Fromborku

W odpowiedzi na pismo z dnia 29.07.2025 r. (data wpływu 29.07.2025 r.) w powyższej sprawie, uprzejmie informuję:

- budynek mieszkalny przy ul. Katedralnej 5 we Fromborku jest elementem układu urbanistycznego Fromborka wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 15 października 1958 r., pod nr A-490. Ponadto budynek przy ul. Katedralnej 5 jest wyznaczony do indywidualnej ochrony w obowiązującym mpzp,
- koniecznej jest wykonanie projektu planowanego remontu w oparciu o załączoną do wniosku ekspertyzę aut. inż. Marka Świtlickiego z następującymi uwagami:
 - jako pokrycie dachu należy zastosować dachówkę ceramiczną holenderkę (esówkę) w kolorze naturalnym bez angobowania,
 - na orynnowania i obróbki blacharskie należy zastosować blachę tytan – cynk bądź stalową ocynkowaną,
 - kominy winny zostać przemurowane z odpowiednim zwieńczeniem i otynkowane,
 - wystawka dachowa od strony podwórza winna być kryta dachówką a ścianki boczne nie mogą być obite blachą, tylko szalowane odpowiednio impregnowanym drewnem,
 - należy zastosować deski okapowe z listwami wróblowymi; krawędzie dachu od szczytów nie mogą być obite blachą,
 - należy rozważyć wykonanie ocieplenie stropu poddasza wełną mineralną ze względu na niewłaściwość ewentualnego ocieplania elewacji domu,
 - konieczne jest staranne uzupełnienie profilowanego gzymsu podokapowego metodami konserwatorskimi bez użycia zapraw cementowych,
- należy zaplanować kolejny etap remontu budynku uwzględniający wszystkie elewacje z dobraniem właściwych tynków, odtworzeniem gzymsu kordonowego i historycznej kolorystyki,
- do przeprowadzenia w/w remontu konieczne jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego wydawanego na podst. art. 36.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2024 poz. 1292).

Do wiadomości:

1. a/a

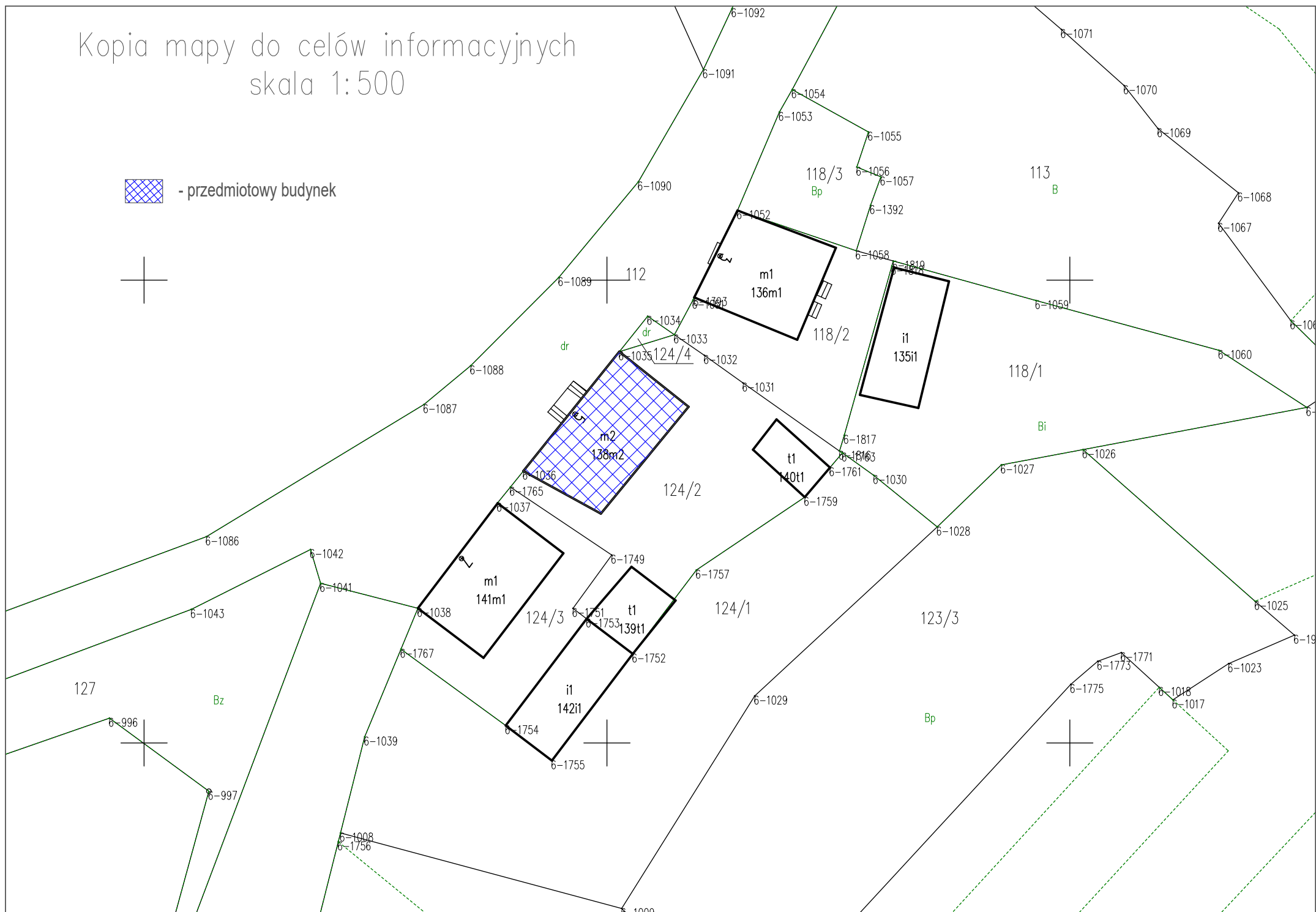
KIEROWNIK DELEGATURY

mgr Sławomir J. Mioduszeński

Kopia mapy do celów informacyjnych
skala 1:500



- przedmiotowy budynek



USŁUGI PROJEKTOWE

Marek Świtlicki

82-300 Elbląg ul. Lubartowska 7 tel. 55 234-15-20, tel.kom. 502712370

e-mail: marek@switlicki.pl, <http://www.switlicki.pl>, <http://www.projekty.elblag.pl>

NIP: 578-162-44-70 Konto: Nest Bank SA Nr 58 1870 1045 2078 1110 6032 0001

Obiekt :

BUDYNEK WOLNOSTOJĄCY

Adres obiektu :

Frombork
Ul. Katedralna 5

Temat opracowania :

**“EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO
DACHU BUDYNKU”**

Branża :

KONSTRUKCJA

Zamawiający :

Urząd Miasta i Gminy we Fromborku

Adres zamawiającego :

14-530 Frombork
ul. Młynarska 5 a

Zespół autorski :

- autor:

inż. Marek Świtlicki

uprawniony projektant i kierownik budowy
w zakresie konstrukcyjno-budowlanym bez
ograniczeń nr 1568/EL/90 i 1895/EL/94,
Rzecznik budowlany z listy Wojewody
Nr 23/98 i Centr.Rej.Rzecz. Nr 333/98/R



Zawartość teczki

- 1. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE - STRONA 2-4.**
- 2. OPIS TECHNICZNY- STRONA 5-26.**
 - 2.1. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA.**
 - 2.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.**
 - 2.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA BUDYNKU.**
 - 2.4. OPIS BADAŃ, WYNIKI BADAŃ, OPIS USZKODZEŃ I NIEPRAWIDŁOWOŚCI.**
 - 2.5. WNIOSKI I ZALECENIA.**
 - 2.6. UWAGI KOŃCOWE.**



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WAM-NJX-ZG3-KJ3 *

Pan Marek Świtlicki o numerze ewidencyjnym WAM/BO/2724/01
adres zamieszkania ul. Lubartowska 7, 82-300 Elbląg
jest członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-01-03 roku przez:

Mariusz Dobrzeniecki, Przewodniczący Rady Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.





**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 1998.07. 29.

OAU.7342-9872/98

DECYZJA NR 333/98

Na podstawie art. 82 ust.1 pkt 3 lit. „b” ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późn.zm.) i art. 104 § 1 i § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 1980 r., Nr 9 poz. 26 z późn.zm.)

inżynier budownictwa Marek Świtlicki

urodzony [REDAKOWANE] roku w Sopocie,
ustanowiony przez Wojewodę Elbląskiego decyzją Nr 23/98 z 15.07.1998 roku
Rzecznikiem Budowlanym
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
obejmującej projektowanie

w zakresie ogólnobudowlanym, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz dróg i nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych

**zostaje wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczników Budowlanych
pod pozycją 333/98/R**

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy Prawo budowlane wpis niniejszy stanowi podstawę do podjęcia czynności rzeczoznawcy budowlanego w określonym zakresie wyżej wymienionej specjalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

UZASADNIENIE

Wobec uprawnomocnienia się decyzji Wojewody Elbląskiego, Nr 23/98 z 15.07.1998 r. znak: ZPNB-VII-7342/15/98 w przedmiocie nadania inż. Markowi Świtlickiemu tytułu rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmującej projektowanie, w zakresie ogólnobudowlanym, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz dróg i nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych, zgodnej z posiadanymi uprawnieniami budowlanymi bez ograniczeń i spełniającej pozostałe wymogi określone przepisami prawa materialnego oraz procesowego, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna. Zgodnie z art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego, z dnia 09 grudnia 1996 r., sygn. akt OPS 4/96, strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Otrzymują:

1. Inż. Marek Świtlicki
ul. Lubartowska 7, 82-300 Elbląg
2. Wojewoda Elbląski
3. aa

Stwierdzam zgodność z oryginałem



Z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU
Orzecznictwa Administracyjnego

mgr Tomasz Surawski

Urząd Wojewódzki
w Elblągu

Elbląg, dnia 29.03.1994 r.

Nr 1895/El/94

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA
ZAWODOWEGO DO PEŁNIENIA SAMODZIELNYCH
FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE
=====

Na podstawie § 2 ust.1, § 5 ust.1, § 7 i § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie / Dz.U. Nr 8, poz.46; zm: Dz.U. Nr 69, poz. 299 z dnia 08 sierpnia 1991 r./ stwierdza się, że :

Pan Marek Jacek S W I T L I C K I - inżynier budownictwa

urodzony dnia [REDAKTED] roku w Sopocie wojew.gdańskie posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania sa - modzielnej funkcji

- PROJEKTANTA oraz KIEROWNIKA BUDOWY i ROBOT -

w specjalności techniczno-budowlanej w zakresie konstrukcyjno-budowlanym.

Pan Marek Jacek S W I T L I C K I - jest upoważniony do :

- 1.sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg i nawierzchni lotniskowych, mostów oraz budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2.sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
- 3.kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg i nawierzchni lotniskowych, mostów oraz budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych.

Stwierdzam zgodność z oryginałem


Z up. Wojewody
mgr inż. Andrzej Kozłowski
Główny Architekt Wojewódzki

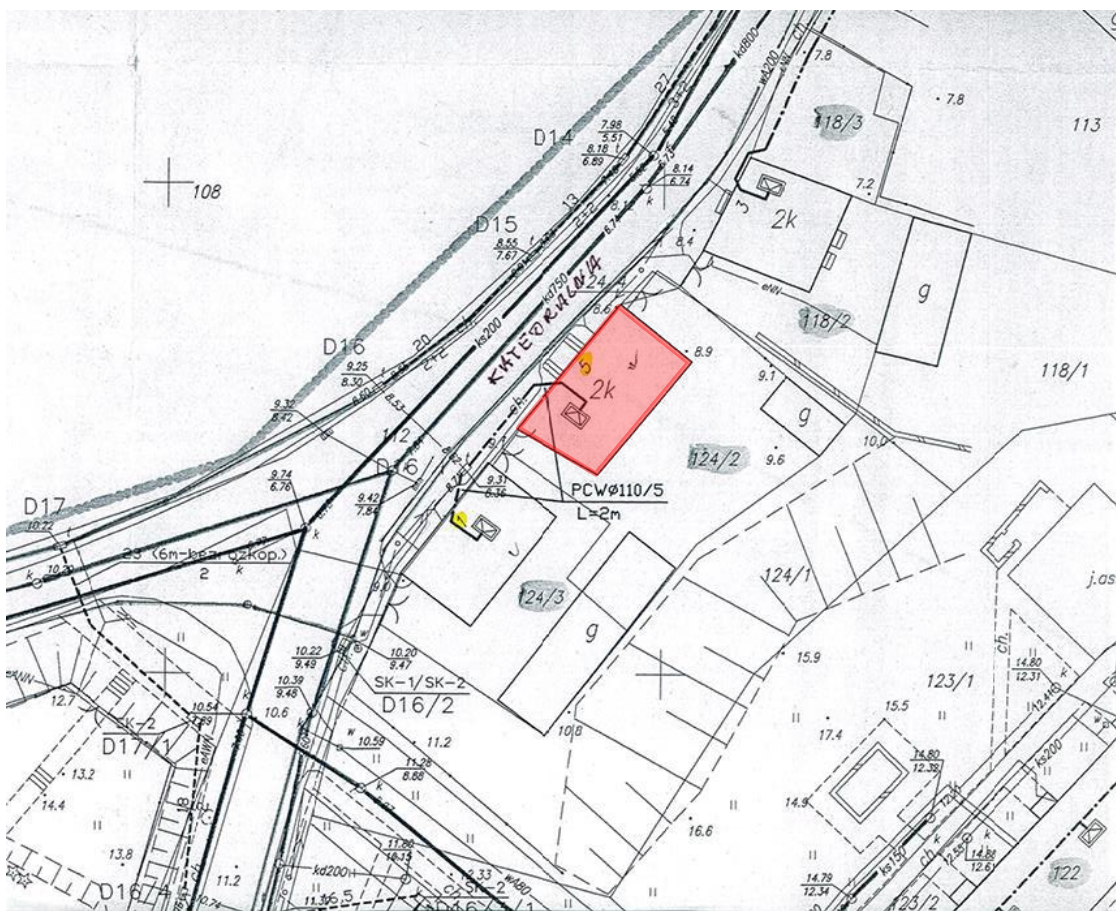
OPIS TECHNICZNY

2.1. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA.

- Zamówienie wykonania prac PF.272.1.23.2022 z dnia 01.07.2022 r.
- Wizje lokalne z pomiarami i odkrywkami
- Dokumentacja fotograficzna wykonana na potrzeby opinii.
- książka obiektu udostępniona przez zamawiającego.
- Normy i przepisy budowlane a w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz.1623) z późniejszymi zmianami,
 - Rozporz. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami,

2.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem niniejszego opracowania jest ekspertyza stanu technicznego dachu budynku Frombork Ul.Katedralna 5.



Fragment mapy z książki obiektu udostępnionej przez zamawiającego.

2.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA BUDYNKU.

Budynek mieszkalny z 1928 roku, dwukondygnacyjny, wolnostojący z częściowo użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia. Druga kondygnacja pod dachem, ze skosami dachu, w połowie mieszkalna, w połowie nie użytkowa. Część nie użytkowa dwupoziomowa. Adres budynku: Frombork ul.Katedralna 5 dz.124/2.



Powierzchnia zabudowy wg książki obiektu 150m². Powierzchnia użytkowa 136,24m². Kubatura 1080m³. Wewnątrz budynku są wyodrębnione trzy lokale mieszkalne. Konstrukcja budynku tradycyjna, ściany murowane z cegły, stropy drewniane, dach drewniany dwuspadowy z naczółkiem na jednym szczycie. Dachówka ceramiczna „holenderka”. Budynek nie posiada ocieplenia.

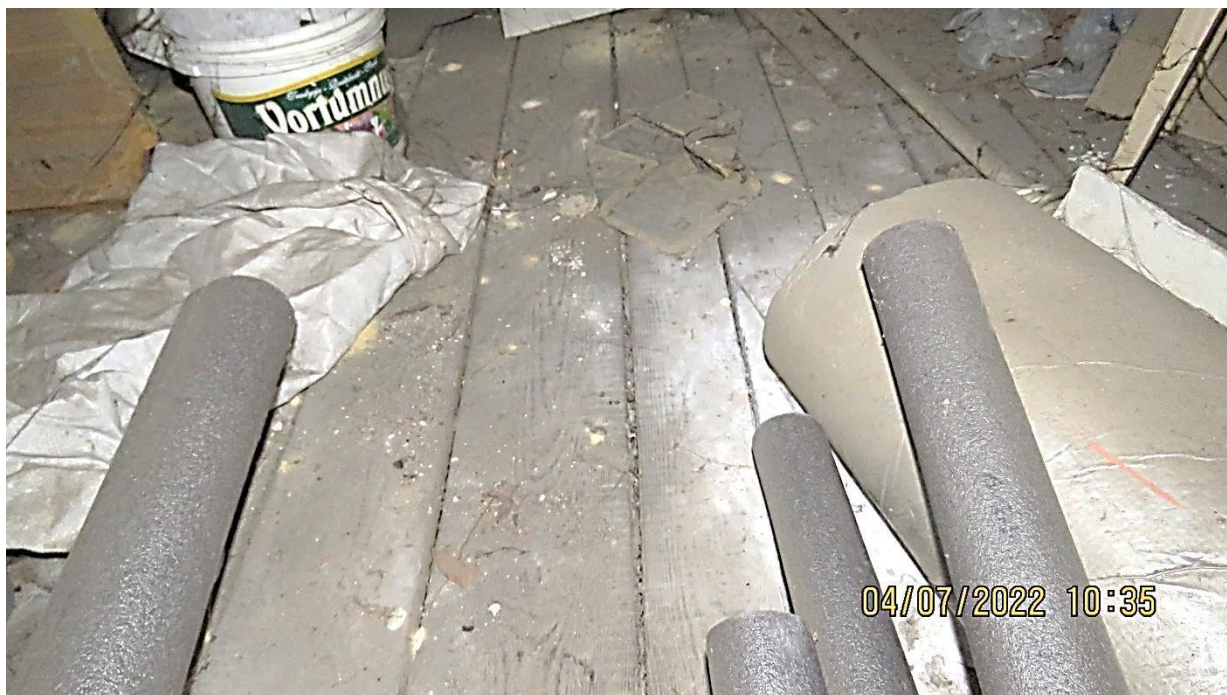
2.4. OPIS BADAŃ, WYNIKI BADAŃ, OPIS USZKODZEŃ I NIEPRAWIDŁOWOŚCI.

Oględziny z badaniami wykonano w dniu 4.07.2022 roku w obecności przedstawicieli zamawiającego. Strych budynku jest dwupoziomowy. Część niższa w połowie mieszkalna, w połowie nie użytkowa, dostępna z drewnianej klatki schodowej. W części mieszkalnej elementy konstrukcji dachu i połaci są zabudowane i niedostępne. Część nie użytkowa posiada odsłonięte elementy konstrukcji dachu, ale jest wykorzystywana jako skład różnych rzeczy przez co również tutaj część konstrukcji dachu jest zasłonięta i niewidoczna. Stwierdzono następujący układ warstw dachowych: deskowanie, na deskowaniu papa, na papie łaty i dachówka holenderka. Zauważono, że część deskowania jest nowsza od reszty dachu, co wskazuje na wykonywane doraźnie prace remontowe. Na nowym deskowaniu i na starym widoczne są ślady zacieków. Ślady zacieków są również na krokwiach.

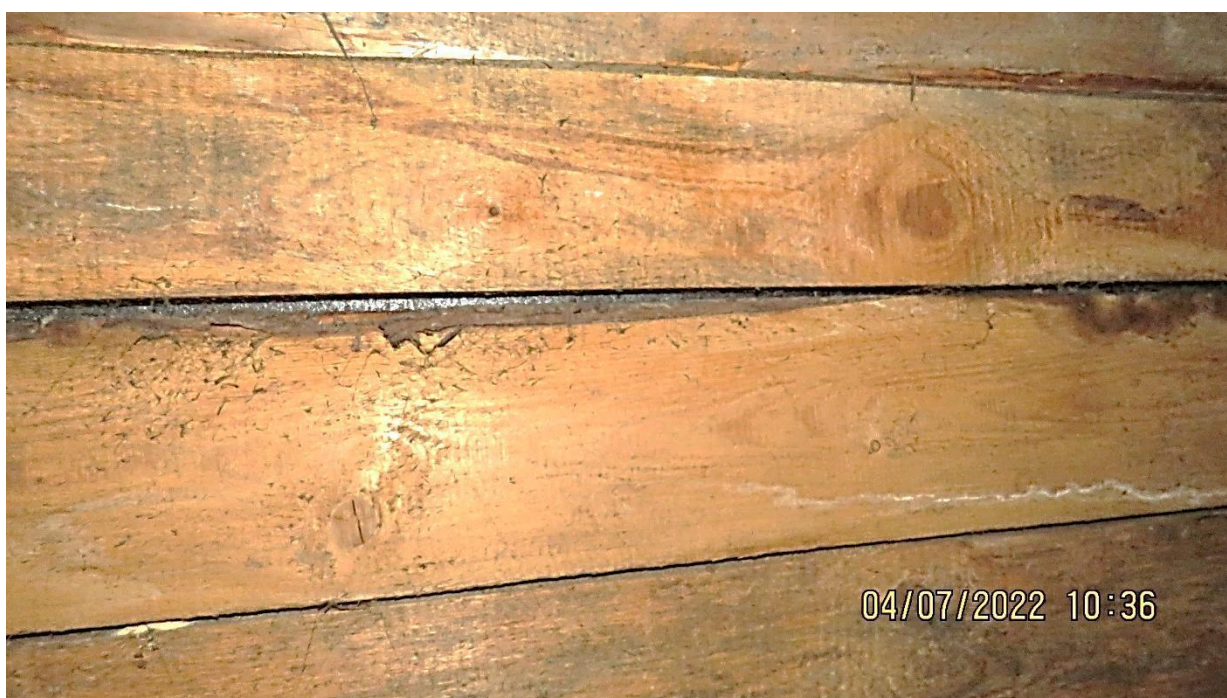
Stwierdzono w elementach drewnianych liczne ślady żerowania owadów, szkodników drewna



Deski podłogi strychu niższego uginają się nadmiernie, grożąc złamaniem. Deski podłogi są wyraźnie osłabione przez owady szkodniki drewna, widać ślady żerowania.



Na deskach poszycia i krokwiach konstrukcji dachu widoczne są resztki kory, również na „nowych deskach” z kanalikami po owadach.



W wyższej części strychu, wyższy poziom pod kalenicą dachu, dostępny z drewnianej drabiny (schody drabiniaste) stwierdzono więcej śladów żerowania szkodników drewna ze

znaczącym osłabieniem przekroju krokwi.

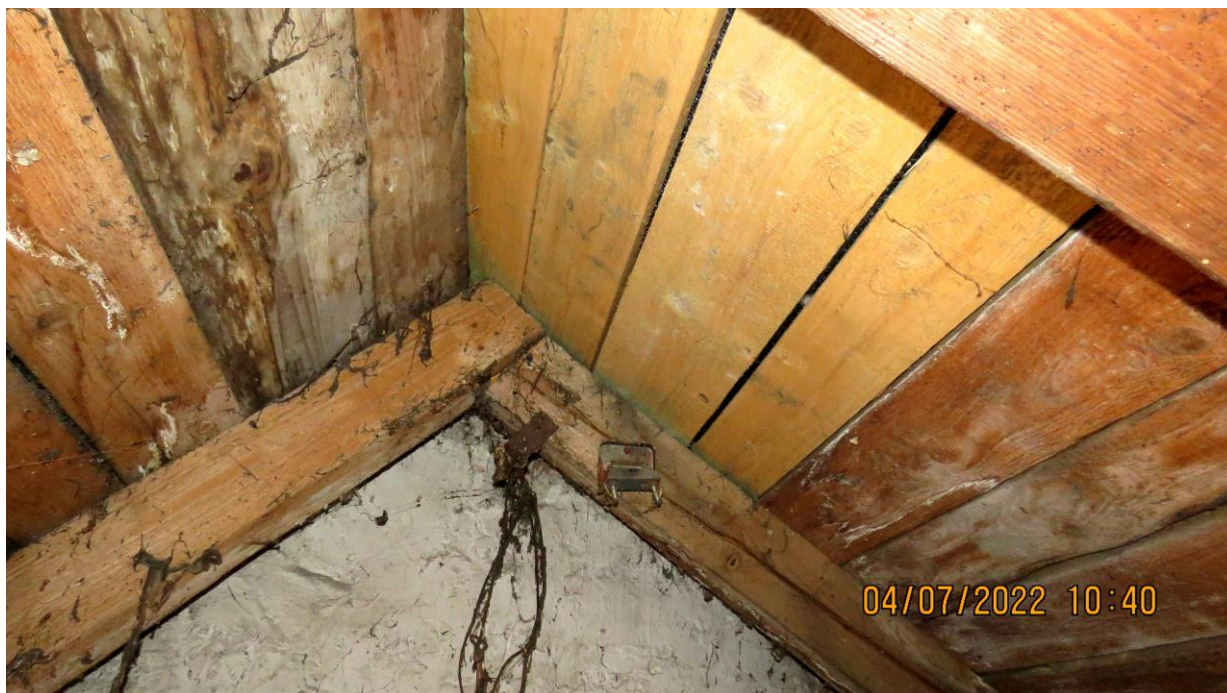


Stwierdzono również spękania ściany komina i zacieki zabarwione sadzą

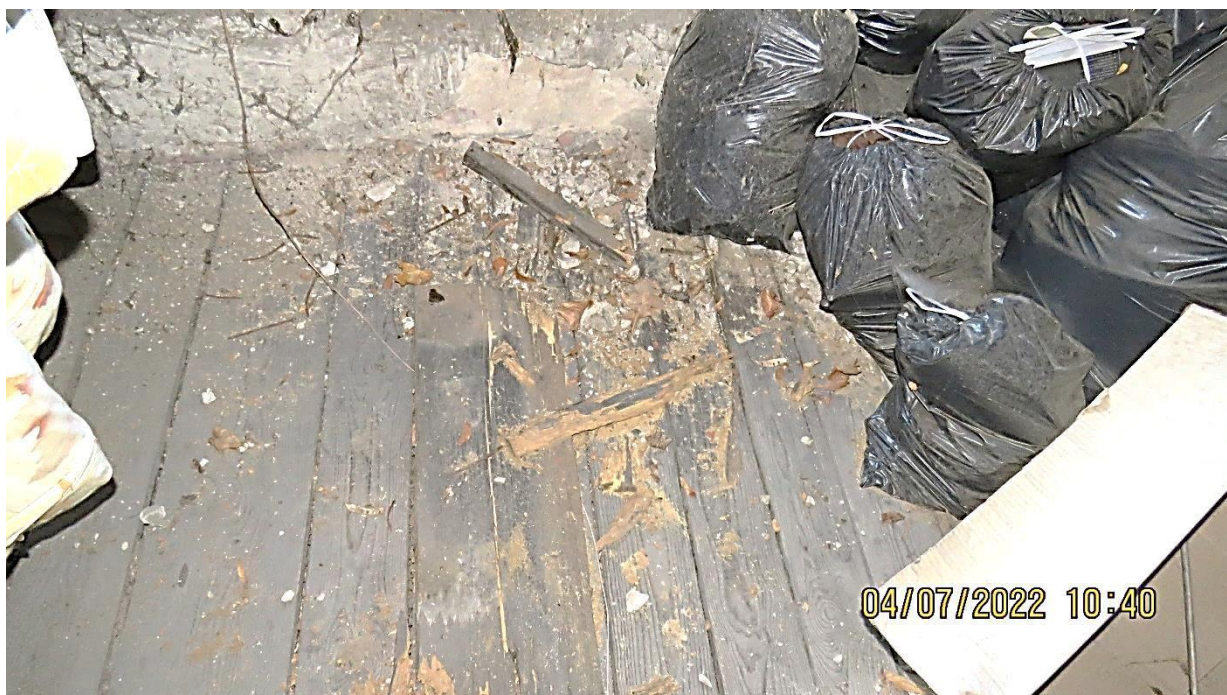


Stwierdzono ślady intensywnych zacieków deskowania i krokwi. Widać pojedyncze nowe deski.





Na dachu zalegają resztki porażonego drewna prawdopodobnie po poprzednim remoncie dachu. Widać fragmenty desek i łąt spróchniałych i ze śladami żerowania owadów.



Na zewnątrz budynku widać liczne pęknięcia ścian i nadproży okiennych (poza zakresem opracowania), przy czym największe pęknięcie jest od „podwórka” nad drzwiami wejściowymi o szerokości rozwarcia do 1 cm.



W tym samym narożniku budynku, w miejscu oparcia konstrukcji dachu, stwierdzono duży ubytek gzymsu, luźne cegły, pokruszone i wypłukane spoiny.





Stwierdzono krzywe ułożenie dachówki na połaci od podwórka i w części naczółkowej. Widoczne są szczeliny pomiędzy dachówkami, wykruszenia dachówek i zamków. dachówki nie przylegają do siebie. Rynna dachowa od podwórka koroduje , jest powyginana i nie trzyma spadków.





Rury spustowe zakończone wylewkami bezpośrednio przy ścianie budynku.

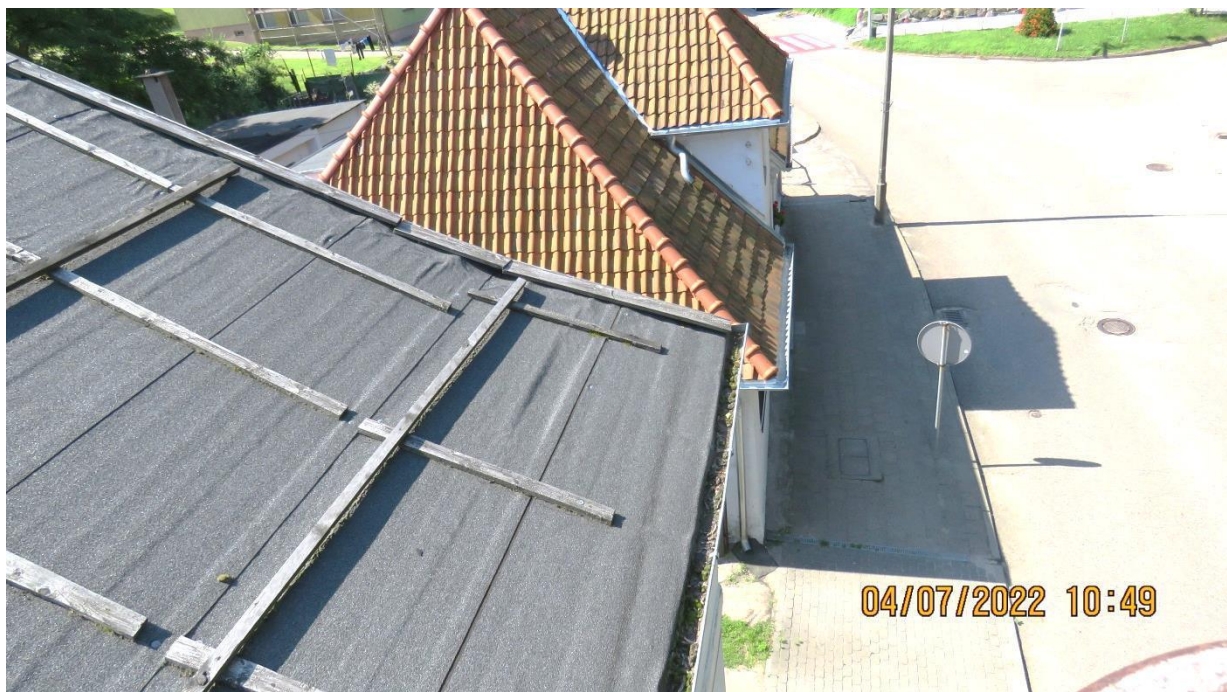




Na kominie widoczne są zacieki skroplin z sadzą, niedokładne obróbki podstawy komina i czapy betonowe bez kapinosów.



Fragment dachu, elewacja frontowa, od ulicy, bez dachówki pokryty papą. Również w tej części stwierdzono przecieki. Widać nierówności ułożenia, marszczenia, pofalowania. Papę układano równolegle do kalenicy, a gwoździe niższej warstwy nie są zakryte zakładami wyższej warstwy.



Widoczne są również lokalne zapadnięcia na skutek uszkodzeń deskowania. Na elewacji frontowej również stwierdzono wykruszenia gzymsu, wypłukane spoiny, ubytki tynku i spękania nadproży okien.



Rynna w tej części dachu nie jest skorodowana, ale nie posiada właściwych spadków, jest wygięta na zewnątrz w środkowej części i jest całkowicie zatkana ziemią i roślinami.





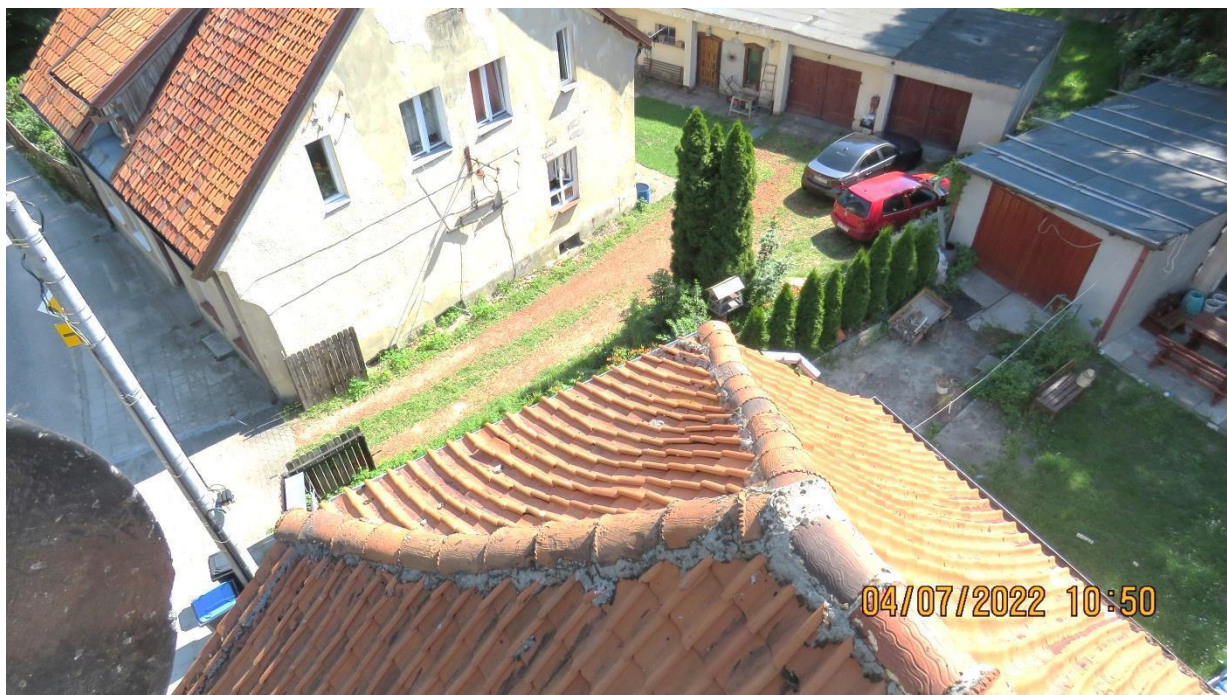


Również z tej strony widoczne są zacieki komina.



Widoczna jest korozja blachy wystawki dachowej i pofalowanie połaci dachowej w części pokrytej dachówką.

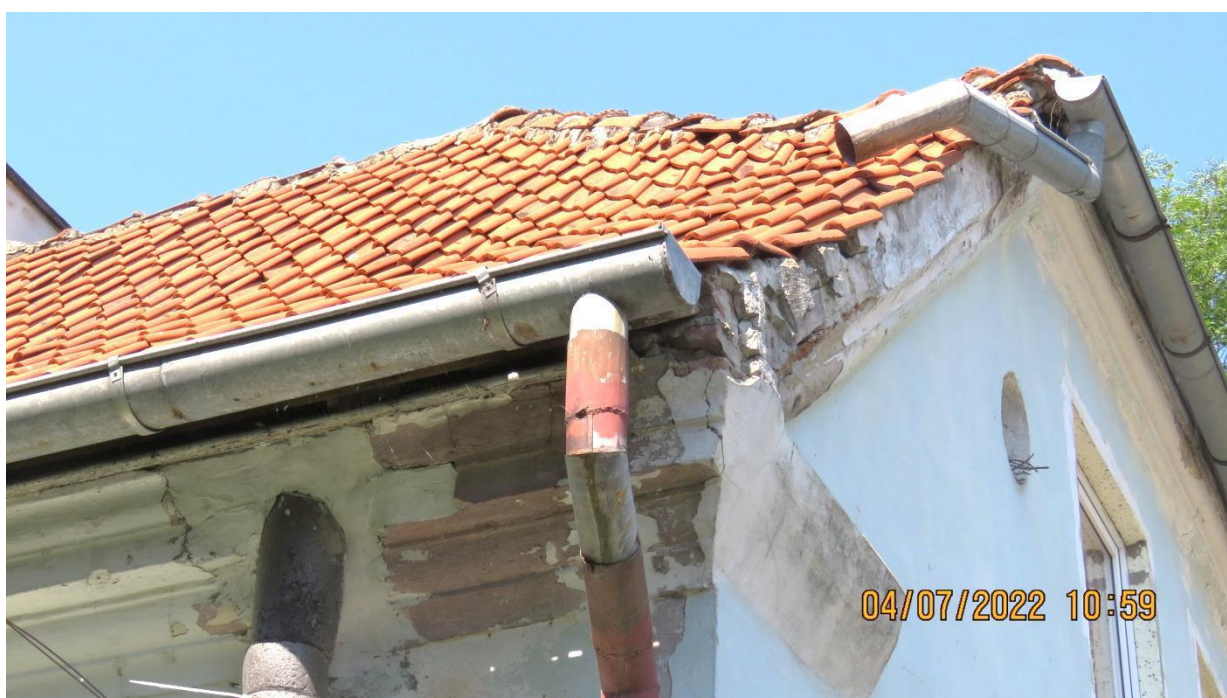
Dach naczółkowy posiada również pofalowania połaci i liczne szczeliny pomiędzy dachówkami.



Widoczne są wykruszenia gzymsu ściany szczytowej obok części naczółkowej dachu



Rynna części naczółkowej jest wyprowadzona na dach sąsiedni, prostopadle do krawędzi bocznej dachówek, zamiast rurą spustową do gruntu.





2.6. WNIOSKI I ZALECENIA

2.6.1 WNIOSKI

W związku z licznymi uszkodzeniami i nieprawidłowościami stanu technicznego dachu konieczne jest pilne wykonanie prac remontowych. Stwierdzony stan przedawaryjny gzymsów budynku w miejscach oparcia krokwi dachu. Obecny stan dachu budynku wynika z braku skutecznego usunięcia przecieków dachu i braku bieżących napraw elementów uszkodzonych konstrukcji. Nie są likwidowane na bieżąco widoczne miejsca przecieków. To samo dotyczy drobnych uszkodzeń elementów konstrukcji spowodowanych działaniem szkodników drewna. Wstawiano w trakcie częściowych napraw dachu elementy z resztkami kory (potencjalne miejsca infekcji), głównie deski poszycia, już zainfekowane owadami. Pozostawiono na strychu spróchniałe fragmenty wymienionego poszycia z żerowiskami owadów co spowodowało zainfekowanie pozostałych części dachu i podłogi. Jeżeli gdzieś zlikwidowano przeciek z dachu, to nie dokonano naprawy elementów konstrukcji osłabionych w miejscu przecieku. Stwierdzono uszkodzenia 4 krokwi (spróchniałe fragmenty przekroju) zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji. Deski podłogi niższego poziomu strychu na skutek osłabienia przez żerujące owady, uginają się nadmiernie przy próbie chodzenia, grożąc pęknięciem.

W przypadku uszkodzeń gzymsów ceglanych, to największe uszkodzenia pod względem ich liczby i zasięgu, dotyczą narożników budynku. Dachówka ceramiczna jest ułożona nierówno z dużymi szczelinami pomiędzy dachówkami, część dachówek jest uszkodzona.

Całość dachu jest pofalowana co może wskazywać na ugięcia konstrukcji dachu. Fragment dachu bez dachówki, pokryty papą, nie posiada zakładów papy zakrywających gwoździe (papiaki). Widoczne są marszczenia i zapadnięcia powierzchni papy. Istniejące rynny są powyginane, zatkane lub skorodowane. Wygięcia rynien mogą wynikać z braku płotków śniegowych i osuwaniem w zimie śniegu z lodem, zbyt rzadkim rozstawem rynhaków i słabym zamocowaniem rynhaków.

2.6.2 ZALECENIA

Wykonanie prac remontowych dachu jest konieczne i pilne z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców, przechodniów i samego budynku. Całość konstrukcji dachu poszycia z desek i podłóg strychu wymaga zabiegów zabezpieczających przed owadami, usunięcia resztek kory, likwidacji szkodników drewna, usunięcia śladów po szkodnikach, usunięcia nowych elementów zainfekowanych oraz materiałów niewbudowanych, a składowanych na strychach po poprzednich remontach. Oczyszczenie starych elementów drewnianych w miejscach uszkodzeń, wykonać delikatnie bez uszkodzania przekroju. Po oczyszczeniu dokonać ponownej oceny stanu elementów w celu ostatecznego ustalenia rzeczywistych wielkości zniszczeń i zakresu niezbędnych napraw. Szczególnie fragmentu dachu niedostępnego w dniu oględzin z powodu istniejącej zabudowy skosów w mieszkaniu na poddaszu. Wymiany wymagać będą spróchniałe fragmenty poszycia dachu (szacunkowo 10-20%) i spróchniała podłoga strychu niższego (szacunkowo 40-50% powierzchni). Naprawy krokwi dachu wykonywać w taki sposób, aby odwzorować wielkość i kształt starych oryginalnych elementów.

Przy dużych ubytkach przekroju (4 krokwie uszkodzone przez owady) można też stosować obustronne nabitki skręcone śrubami, po oczyszczeniu krokwi z próchna. Łączna grubość nabitek nie powinna być mniejsza od przekroju krokwi. Po odsłonięciu dachu, po zdjęciu poszycia i dachówki, może okazać się również, że końcówki krokwi w miejscach oparcia na uszkodzonych gzymsach, miejsca intensywnych przecieków, również będą wymagały wzmocnień. Należy przyjąć wstępnie od 6 do 8 końcówek krokwi do wzmocnienia. Wycinamy fragment zgniły, uzupełniamy wstawką z nowego drewna (przekrój jak stary) i dajemy nabitki obustronne ze sztywnym węzłem wspornikowym, podwójne śruby. Uszkodzone elementy dachu, których naprawa jest możliwa naprawiamy, a wymieniamy wszystkie elementy nienadające się do naprawy.

Wytyczne materiałowe:

Tarcica na elementy nośne powinna odpowiadać właściwościami elementom wymienianym i wzmocnianym. Klasa nie niższa od C27. Drewno sezonowane, wysuszone do wil-

gotności 18% , strugane czterostronnie, zaimpregnowane trójfunkcyjnym środkiem zabezpieczającym konstrukcję przed działaniem:

- a). grzybów
- b). owadów
- c). ognia

Uzupełnienia drobnych ubytków miejsc wykruszonych, spróchniałych, pękniętych, wykonać z zastosowaniem żywic i trocin firmy Remmers Remmers PU-Holzersatzmasse (nr 2387 i nr 2386), wg instrukcji producenta. Strefę w miejscu występowania dużych sił (zamki, węzły itp.), wzmocnić zwiększając dwukrotnie udział żywicy w mieszance (wg instrukcji). Większe ubytki naprawiamy wstawkami z drewna i nabitkami obustronnymi. W przypadku spróchniałych końcówek belek wiązarowych, krokwi, namurnic, fragmenty zniszczone wycinać z zapasem i wstawiać w to miejsce nowe elementy (identyczne jak stare), stosując zamki odpowiednie do sił występujących w węźle (łączyć na śruby).

Dokonać należy napraw wszystkich pęknięć murów, szczególnie pękniętych nadproży w miejscach oparcia krokwi dachu i gzymsów. Uzupełnić spoiny, uszkodzone cegły wymienić na nowe. W przypadku pęknięć nadproży ściany i gzymsów, stosować należy zszywanie ściany prętami. Pręty osadzać w grupie trzech kolejnych spoin, zachowując odstęp pomiędzy każdą grupą około 1m. Oprócz zszywania, całą spoinę wypełniamy poprzez iniekcję, materiałem scalającym i wzmacniającym.

Do napraw gzymsów, stosować cegły do wymurowań o parametrach identycznych jak dla cegły starej: wymiary, barwa, faktura i wytrzymałość. Wymagana klasa wytrzymałości cegieł wewnętrznych nie mniej niż 15MPa. Do wymurowań i uzupełniania spoin używać gotowe zaprawy typu Optiroc FIX Renowacyjny o parametrach identycznych jak stara zaprawa.

Wzmocnienie nadproży wykonać z prętów układanych poprzecznie do pęknięcia z zapasem w każdą stronę 70-80cm i iniekcji scalająco-wzmacniających. Metoda zszywania murów z zastosowaniem systemowych rozwiązań Helifix : prętów Helibar średnicy 8-10mm klasy Grade 304 zależnie od szerokości spoin i tiksotropowej zaprawy cementowej Heli-Bond MM2. Do wykonania iniekcji wgłębnej należy stosować mineralne elastyczne mieszanki gotowych zapraw , np. suspensję cementową Aida Injektionsleim firmy Remmers. Do prowadzonej iniekcji wgłębnej należy stosować mineralne elastyczne mieszanki gotowych zapraw , np. suspensję cementową Aida Injektionsleim firmy Remmers.

Rynny skorodowane wymienić na nowe. Rynny nie skorodowane a tylko wygięte wyprostować i ponownie zamontować zagęszczając rozstaw rynhaków i profilując spadki w kierunku rur spustowych. Istniejąca dachówka nie gwarantuje szczelności dachu, dlatego zalecam wymianę na dachówkę ceramiczną zakładkową lub typu S (nowa esówka) z odpo-

wiedniej wielkości zamkami (jak w dachówce zakładkowej). Dotyczy 100% pow. dachu. Jeżeli zostanie zwiększony ciężar dachówki z ceramicznej na cementową, konieczne będzie dokonanie obliczeń konstrukcji dachu i prawdopodobne dokonanie wzmocnień konstrukcji (wymaga wykonania inwentaryzacji konstrukcji dachu). Konieczne jest założenie płotków śniegowych i ławy kominiarskiej przy wyłazie dachowym. Konieczna jest wymiana dwóch okienek dachowych, wyłazowych.

Papę na deskowaniu układać należy w taki sposób, aby wyższy arkusz zasłaniał miejsca mocowania mechanicznego (gwoździe papiaki) niższej części, a zakłady należy dodatkowo uszczelniać lepikiem. Istniejąca papa na fragmencie dachu bez dachówki nie gwarantuje szczelności dlatego również powinna być wymieniona. Nowe łaty i kontrłaty powinny być zabezpieczone przed działaniem grzybów, owadów i ognia.

Daszek wystawki wymaga wymiany blachy i założenia rynny. Zabezpieczyć należy boczne ściany wystawki przed korozją (pomalować lub obudować blachą).

Kominy wymagają osadzenia wkładów nierdzewnych w kanałach spalinowych, zakończonych nasadą kominową wystającą ponad komin z daszkiem. Konieczna jest likwidacja pęknięć oraz nieszczelności ścian komina. Betonowe czapki kominowe z uwagi na brak kapinosów zabezpieczyć obróbkami blaszanymi z odpowiedniej wielkości kapinosami. Rury spustowe blaszane należy zakończyć wypustami na minimum 0,5m od ściany, aby woda nie zalewała ścian budynku. W przypadku kolizji z ciągami pieszymi, obniżyć rurę pod poziom posadzki do poziomu kratek odwadniających. Na części naczółkowej dachu, po wymianie rynny, uzupełnić brakującą rurę i połączyć ją z rura niższego dachu lub sprowadzić do poziomu terenu.

Do czasu wykonania napraw, konieczne jest odgrodzenie (taśmą i tabliczką) miejscu widocznych uszkodzeń gzymsów na obu końcach budynku od podwórka, gdyż luźne cegły i tynk zagrażają bezpieczeństwu osób przechodzących pod budynkiem. Remont dachu jest pilny, gdyż również część dachówek jest luźna (nierówno ułożone i wyszczerbione noski) i przy mocniejszym wietrze może osunąć się z dachu.

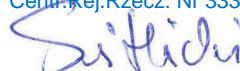
2.7. UWAGI KOŃCOWE.

- **Podane materiały do wzmocnień krokwi, do iniekcji oraz do wzmocnień murów są tylko przykładowe. Można stosować dowolny inny system o zbliżonych parametrach.**
- Niedostępne fragmenty dachów (zabudowane w mieszkaniu poddasza) i ścian wymagają sprawdzenia w trakcie prac remontowych. Szczególnie w miejscach ujawnionych przecieków dachu.

- Ostateczny zakres prac może okazać się większy, gdyż część uszkodzeń może zostać ujawniona dopiero w trakcie remontu po zdemontowaniu pokrycia i obudowy konstrukcji dachu.
- Prace remontowe powierzyć należy firmie posiadającej doświadczenie w tego typu pracach
- Prace remontowe wymagają nadzoru osoby uprawnionej, posiadającej wiedzę i doświadczenie w sprawach konstrukcyjnych oraz w pracy przy tego typu obiektach.
- Niedopuszczalne jest stosowanie zapraw do spoinowania cegieł o innych parametrach niż te istniejące. Czyszczenie spoin cegieł muru wykonać nie głębiej niż do 5 cm , wykonywać ręcznie miękkimi szczotkami, odcinkami nie dłuższymi niż 1,5-2 m zależnie od głębokości uszkodzeń muru.
- Rodzaj zapraw i tynków powinien być potwierdzony badaniami wykonanymi dla każdego naprawianego fragmentu muru
- Cegły muru uzupełniać cegłami o parametrach wytrzymałościowych, kolorze i wielkości identycznej jak cegły istniejące. Niedopuszczalne jest wstawianie cegieł mniejszych od „cegły zabytkowej”. Klasa wytrzymałości nowych cegieł nie mniejsza od 15MPa.
- Do zbrojenia ścian można stosować materiały systemu Helibar (pręty i zaprawy scalające), **lub dowolny inny system** wzmocnień prętami **o zbliżonych parametrach**. Grubość prętów dostosować do grubości spoin muru.
- Elementy drewniane mogą mieć uszkodzenia większe od rozpoznanych, dlatego w trakcie prac, po oczyszczeniu drewna, należy ponownie dokonać szczegółowego sprawdzenia stanu wszystkich belek.
- Prowadzenie prac remontowych powinno być poprzedzone uzyskaniem niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów Prawa Budowlanego (strefa ochronna konserwatora zabytków).

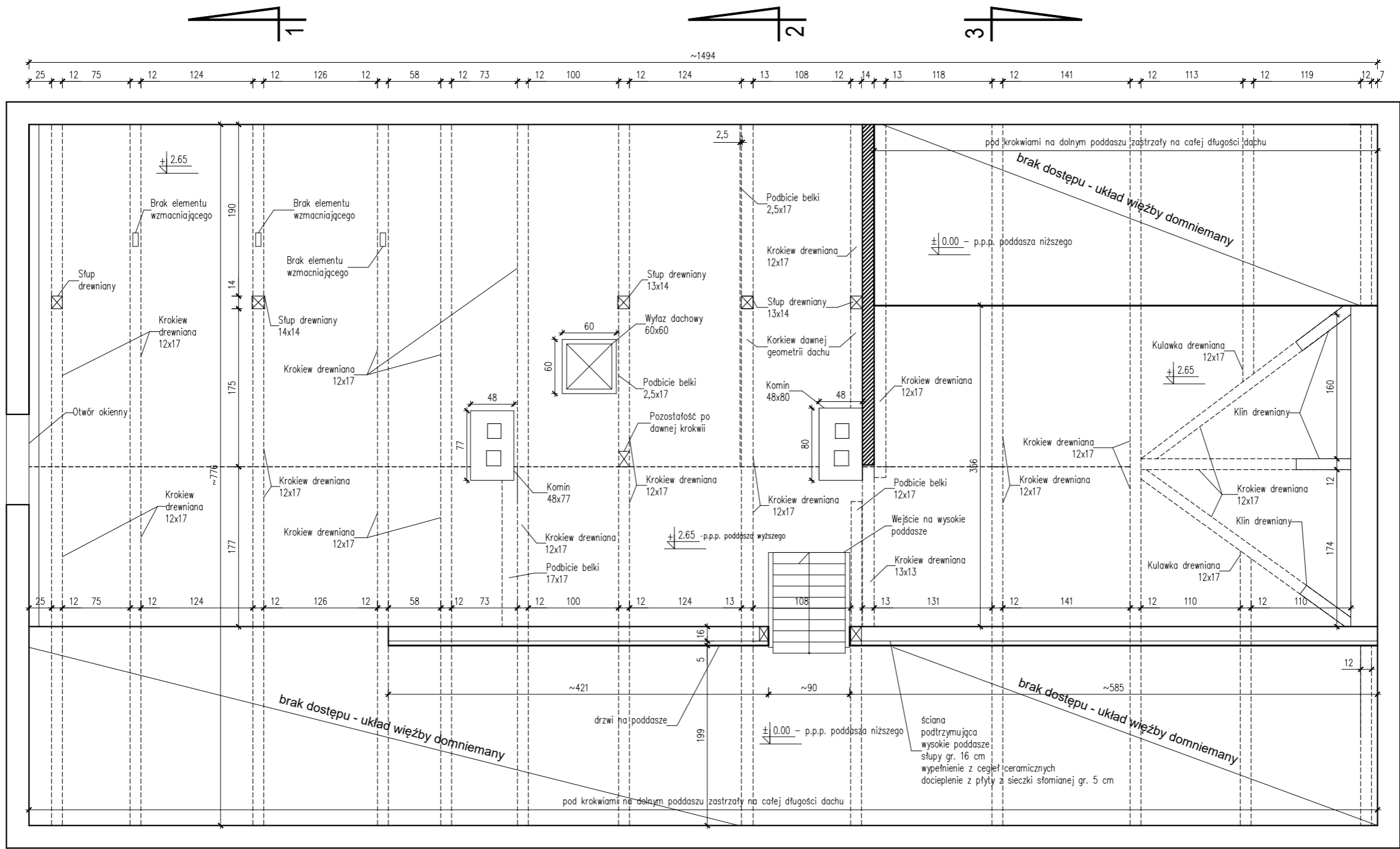
Wszystkie stosowane materiały powinny mieć aktualne atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

inż. Marek Świtlicki
uprawniony projektant i kierownik budowy
w zakresie konstrukcyjno-budowlanym bez
ograniczeń nr 1568/EL/90 i 1895/EL/94,
Rzecznik budowlany z listy Wojewody
Nr 23/98 i Cent. Rej. Rzecz. Nr 333/98/R



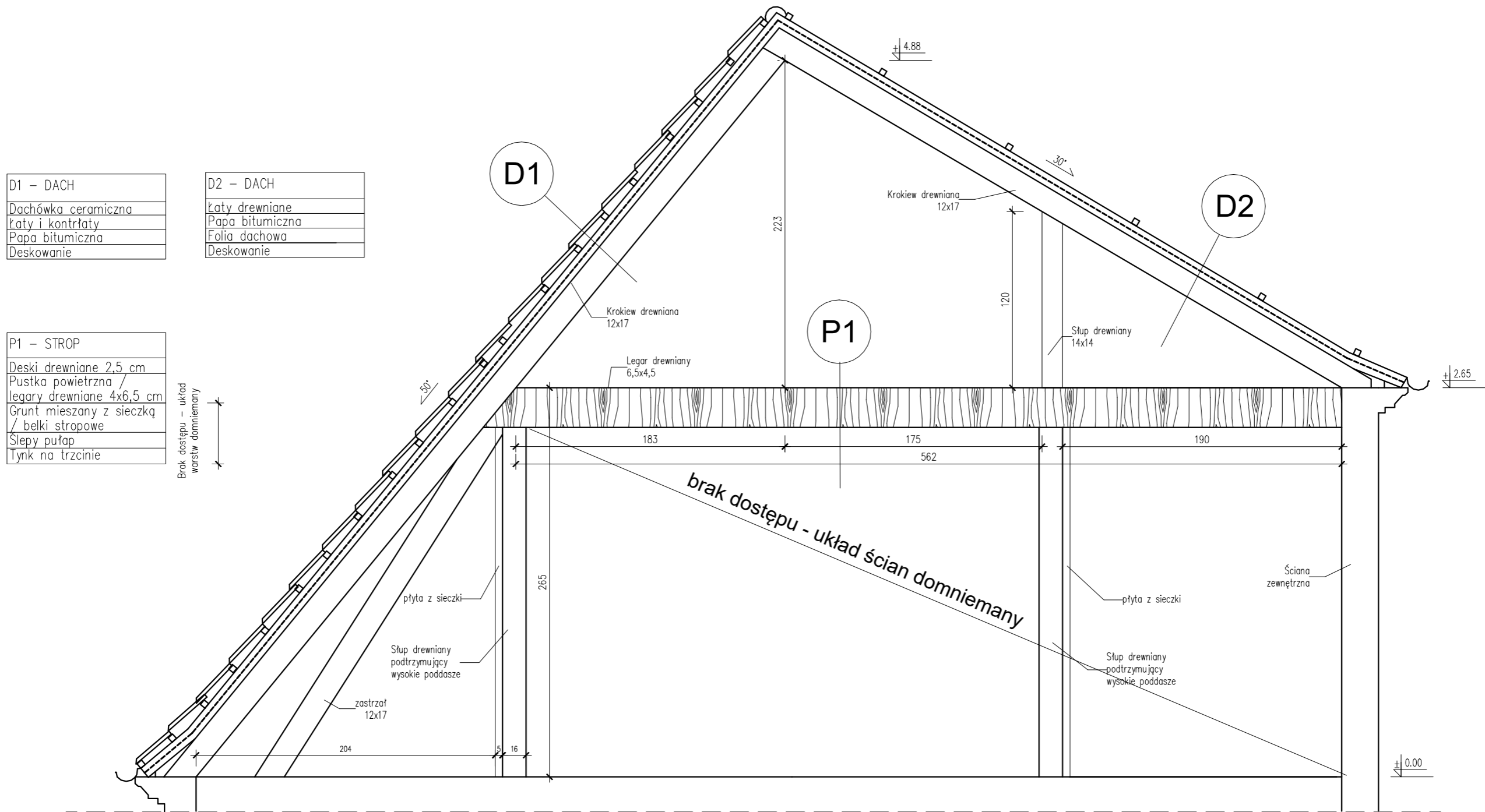
Inwentaryzacja - rzut więźby

skala 1:50



UWAGA
Inwentaryzacja skupiona na więźbie dachowej -
wymiary powierzchni pomieszczeń, ze względu na
utrudniony dostęp zostały podane orientacyjnie.
Należy domierzyć je po uporządkowaniu poddasza.
Wymiary podano w [cm].

Nazwa inwestycji		
Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku		
Obiekt		
Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ul. Katedralna 5, 14-530 Frombork 280203_4.0006.124/2		
Opracowanie:		
mgr inż. arch. Kajetan Herkt		
uprawnienia do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 100/POOKK/VI/2023		
Opracowanie:		
Weronika Rożeńska		
inż. arch. Bartłomiej Rutkowski		
Tytuł rysunku:		
Inwentaryzacja - rzut więźby		
Skala		Data
1:50		12.07.2025
Element		Nr rys.
INW		A.1



UWAGA
Inwentaryzacja skupiona na więźbie dachowej -
wymiary powierzchni pomieszczeń, ze względu na
utrudniony dostęp zostały podane orientacyjnie.
Należy domierzyć je po uporządkowaniu poddasza.
Wymiary podano w [cm].

Nazwa inwestycji		
Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku		
Obiekt		
Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ul. Katedralna 5, 14-530 Frombork 280203_4.0006.124/2		
Opracowanie:		
mgr inż. arch. Kajetan Herkt uprawnienia do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 100/POOKK/VI/2023		
Opracowanie:		
Weronika Rożeńska inż. arch. Bartłomiej Rutkowski		
Tytuł rysunku:		
Inwentaryzacja - przekrój 1-1		
Skala		Data
1:30		12.07.2025
Element		Nr rys.
INW		A.2

Inwentaryzacja - przekrój 2-2

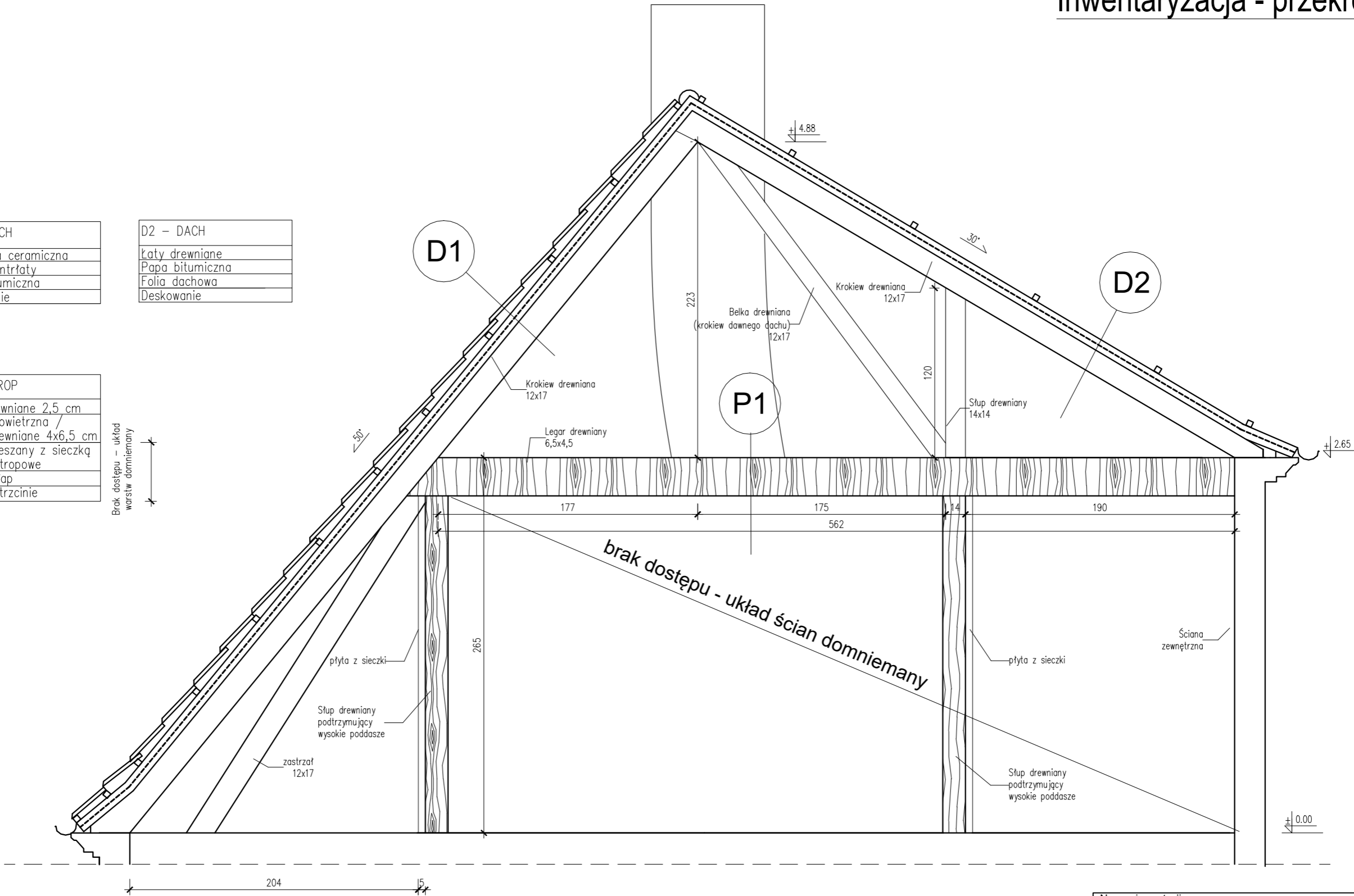
skala 1:30

D1 – DACH
Dachówka ceramiczna
Łaty i kontrłaty
Papa bitumiczna
Deskowanie

D2 – DACH
Łaty drewniane
Papa bitumiczna
Folia dachowa
Deskowanie

P1 – STROP
Deski drewniane 2,5 cm
Pustka powietrzna /
legary drewniane 4x6,5 cm
Grunt mieszany z sieczką
/ belki stropowe
Słupy pułap
Tynk na trzcinie

Brak dostępu – układ warstw domniemany



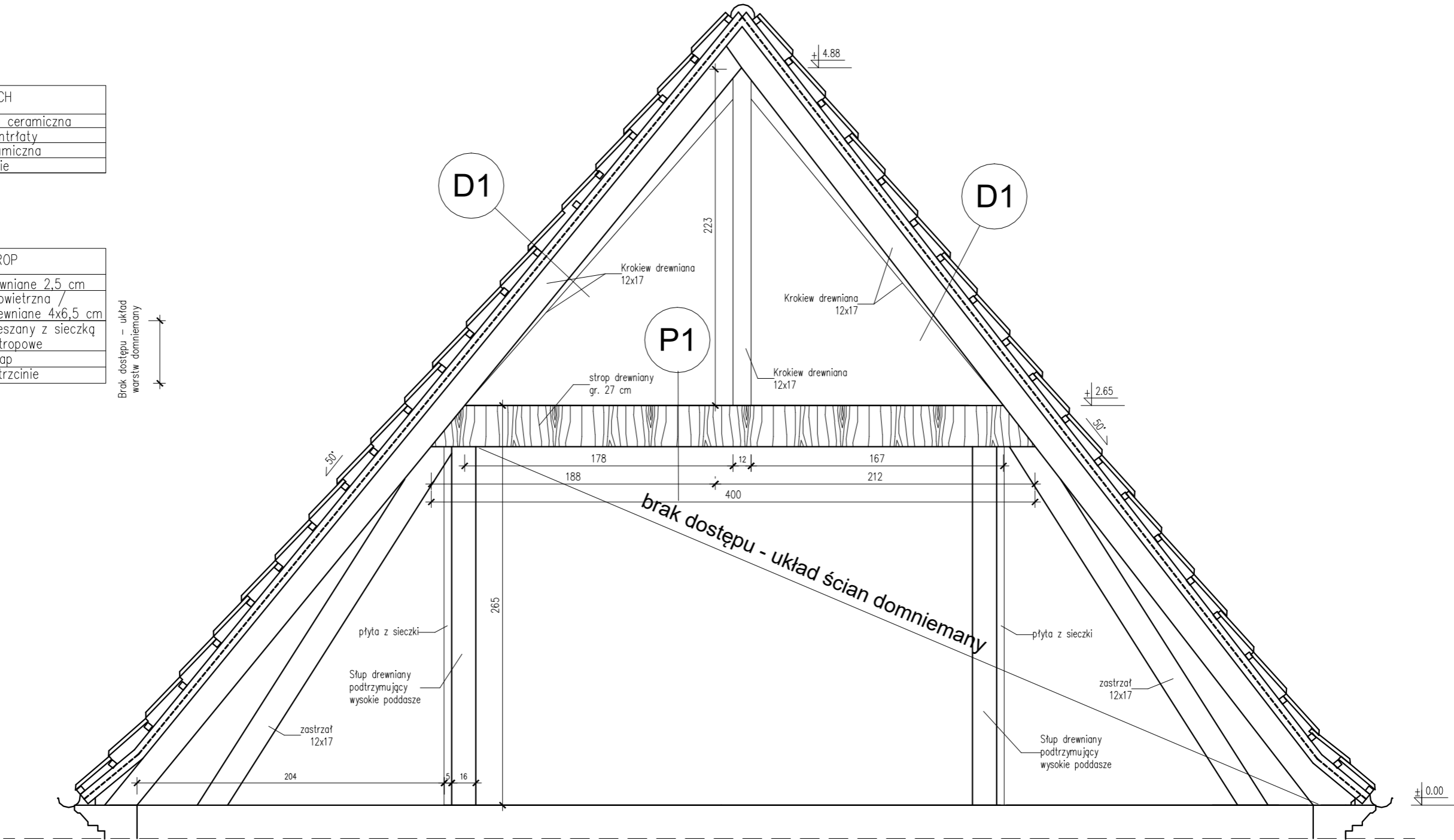
UWAGA
Inwentaryzacja skupiona na więźbie dachowej -
wymiary powierzchni pomieszczeń, ze względu na
utrudniony dostęp zostały podane orientacyjnie.
Należy domierzyć je po uporządkowaniu poddasza.
Wymiary podano w [cm].

Nazwa inwestycji		
Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku		
Obiekt		
Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ul. Katedralna 5, 14-530 Frombork 280203_4.0006.124/2		
Opracowanie:		
mgr inż. arch. Kajetan Herkt		
uprawnienia do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 100/POOKK/VI/2023		
Opracowanie:		
Weronika Rożeńska		
inż. arch. Bartłomiej Rutkowski		
Tytuł rysunku:		
Inwentaryzacja - przekrój 2-2		
Skala		Data
1:30		12.07.2025
Element		Nr rys.
INW		A.3

D1 – DACH
Dachówka ceramiczna
Łaty i kontrłaty
Papa bitumiczna
Deskowanie

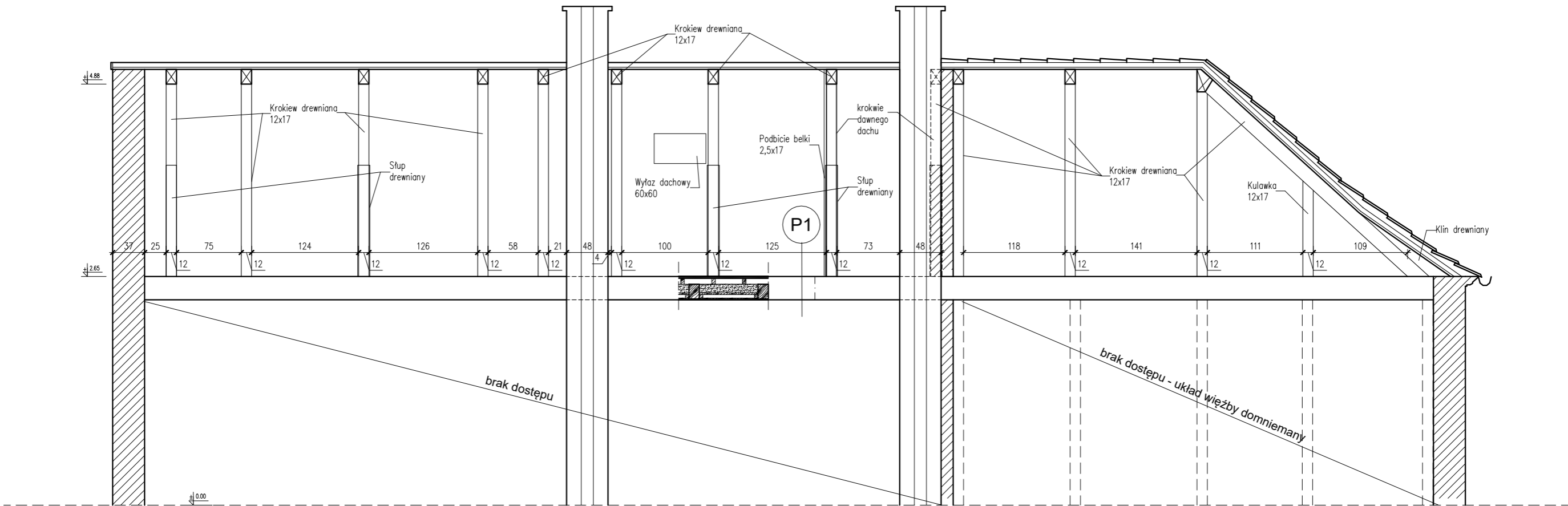
P1 – STROP
Deski drewniane 2,5 cm
Pustka powietrzna /
legary drewniane 4x6,5 cm
Grunt mieszany z sieczką
/ belki stropowe
Słupy pułap
Tynk na trzcinie

Brak dostępu - układ warstw domniemany



UWAGA
Inwentaryzacja skupiona na więźbie dachowej -
wymiary powierzchni pomieszczeń, ze względu na
utrudniony dostęp zostały podane orientacyjnie.
Należy domierzyć je po uporządkowaniu poddasza.
Wymiary podano w [cm].

Nazwa inwestycji		
Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku		
Obiekt		
Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ul. Katedralna 5, 14-530 Frombork 280203_4.0006.124/2		
Opracowanie:		
mgr inż. arch. Kajetan Herkt		
uprawnienia do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 100/POOKK/VI/2023		
Opracowanie:		
Weronika Rożeńska		
inż. arch. Bartłomiej Rutkowski		
Tytuł rysunku:		
Inwentaryzacja - przekrój 3-3		
Skala		Data
1:30		12.07.2025
Element		Nr rys.
INW		A.4



P1 – STROP
Deski drewniane 2,5 cm
Pustka powietrzna /
legary drewniane 4x6,5 cm
Grunt mieszany z sieczką
/ belki stropowe
Słupy pałap
Tynk na trzcinie

Brak dostępu -
układ warstw
domniemany

UWAGA
Inwentaryzacja skupiona na więźbie dachowej -
wymiary powierzchni pomieszczeń, ze względu na
utrudniony dostęp zostały podane orientacyjnie.
Należy domierzyć je po uporządkowaniu poddasza.
Wymiary podano w [cm].

Nazwa inwestycji		
Renowacja dachu budynku przy ulicy Katedralnej 5 we Fromborku		
Obiekt		
Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ul. Katedralna 5, 14-530 Frombork 280203_4.0006.124/2		
Opracowanie:		
mgr inż. arch. Kajetan Herkt		
uprawnienia do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 100/POOKK/VI/2023		
Opracowanie:		
Weronika Rożeńska		
inż. arch. Bartłomiej Rutkowski		
Tytuł rysunku:		
Inwentaryzacja - przekrój 4-4		
Skala		Data
1:50		12.07.2025
Element		Nr rys.
INW		A.5

Dokumentacja fotograficzna
ul. Młynarska 5a, 14-530 Frombork

Fot. 1.



Fot. 2.



Fot. 3.



Fot. 4.



Fot. 5.



Fot. 6.



Fot. 7.



Fot. 8.



Fot. 9.



Fot. 10.



Fot. 11.



Fot. 12.



Fot. 13.



Fot. 14.



Fot. 15.



Fot. 16.



Fot. 17.



Fot. 18.



Fot. 19.



Fot. 20.



Fot. 21.



Fot. 22.



Fot. 23.



Fot. 24.



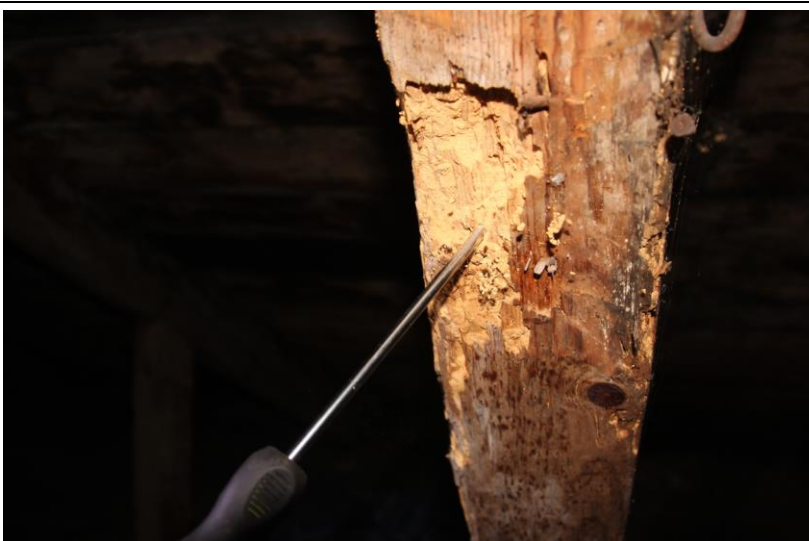
Fot. 25.



Fot. 26.



Fot. 27.



Fot. 28.



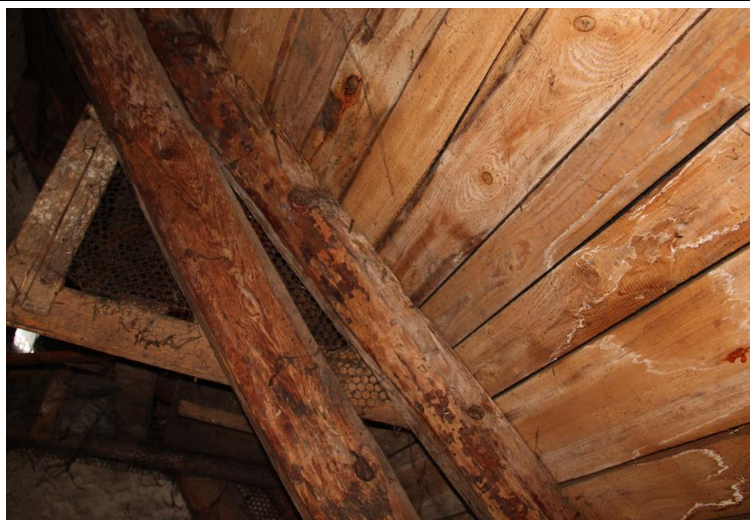
Fot. 29.



Fot. 30.



Fot. 31.



Fot. 32.



Fot. 33.



PRZEDMIAR

PRZEBUDOWA DACHU BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KATEDRALNEJ 5 WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW we Fromborku

Lp.	Opis	J.m.	szacunkowa ilość
1	2	3	4
1	Wymiana części elementów więźby drewnianej	m2	190,00
2	Remont kominów	szt.	2,00
3	Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami i wylazem	m2	190,00
5	Wymiana deskowania oraz nowa warstwa paoy na deskowaniu	m2	190,00
6	Wymiana desek podłogowych na poddaszu	m2	115,00
7	Wzmocnienie części murów ścian zewnętrznych	m	5,00
8	Wymiana rynien i rur spustowych	m	49,00
9	Doposażenie dachu w ławy kominiarskie i płotki śniegowe	kpl.	1,00
10	Remont lukarny	szt.	1,00
11	Wzmocnienie części nadproży pod gzymsem	szt.	4,00
12	Odtworzenie uszkodzonych gzymśów	m	31,00

ADNIL

Biuro Projektowe i Inżynierskie

STAROSTA BRANIEWSKI
Plac Piłsudskiego 2
14-500 Braniewo

(nazwa organu wydaj cego dokument)

Nr kancelaryjny : Gk.6621.1265.2025

Województwo : **warmi sko-mazurskie**
Powiat : **braniewski**
Jednostka ewidencyjna : **280203_4 FROMBORK - MIASTO**
Obr b : **0006 FROMBORK 6**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.08.2025

Jednostka rejestrowa : **G.257**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własno ci / władania	Udział
1	PIOTR JANKOWSKI Rodzice:HENRYK,TERESA Pesel: 79052906817 TARASOWA 15; 15-188 BIAŁYSTOK;	Własno	34/100
2	GMINA FROMBORK Regon: 170747974 MŁYNARSKA 5 A; 14-530 FROMBORK;	Własno	66/100

Numer działki	Poło enie działki	Opis u ytku	Oznaczenie u ytków i konturów klasyfikac.	Pow. u ytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własno ci
124/2	FROMBORK; KATEDRALNA 5	tereny mieszkaniowe	B	0,0605	0,0605	EL1B/00030579/8

Id działki: 280203_4.0006.124/2

Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci

Id budynku: 280203_4.0006.138_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 58,23
Rodzaj wg K T: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 2/0
Pow zabud. [m2]: 149
Adres budynku: FROMBORK; KATEDRALNA 5

Ident. działek: 280203_4.0006.124/2

Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci

Id budynku: 280203_4.0006.139_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00
Rodzaj wg K T: Budynki transportu i ł czno ci Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 46
Adres budynku:

Ident. działek: 280203_4.0006.124/2

Budynek niestanowi cy odr bnego od gruntu przedmiotu własno ci

Id budynku: 280203_4.0006.140_BUD Powierzchnia lokali wyodr bn.: 0.00
Rodzaj wg K T: Budynki transportu i ł czno ci Powierzchnia lokali niewyodr bn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 32
Adres budynku:

Ident. działek: 280203_4.0006.124/2

Razem powierzchnia działek :

0,0605 ha

Słownie : sze set pi m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 12.08.2025

Sporz dził : EWELINA WYSZOMIRSKA

Z up. STAROSTY
Halina Bakan
Geodeta Powiatowy

12.08.2025

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ)