



AGRO-HATECH

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE AGRO-HATECH mgr inż. ZBIGNIEW KOCUR
75-630 KOSZALIN UL.BZÓW 14 TEL.KOM 602 633 778
e-mail: hatech@ko.onet.pl, konstruktor@gemma.pl

	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
INWESTOR	MIASTO BIAŁOGARD 78-200 BIAŁOGARD, ul. 1 Maja 18
NAZWA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO	REMONT KONSTRUKCJI DREWNIANEJ WIEŻY tzw. STAREGO RATUSZA obecnie PAŁACU ŚLUBÓW
ADRES	78-200 BIAŁOGARD, Plac Wolności 5
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Nazwa jednostki ewidencyjnej: 320101_1.0017.408 Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: ... 320101_1.0017 Białogard Numer działki ewidencyjnej: 408
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	KATEGORIA XII
RODZAJ OBIEKTU BUDOWLANEGO:	BUDYNEK ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

	PROJEKTANT	SPRAWDZAJĄCY
PROJEKTANT:	mgr inż. ZBIGNIEW KOCUR upr. nr: UAN/N/7210/459/87 i 114/90 ZAP/BO/1300/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	mgr inż. ELŻBIETA BADEŃSKA upr. nr: UAN/N/7210/23/90 ZAP/BO/1297/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Data opracowania:	Koszalin, 10.2022 r.	

SPIS TREŚCI PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

I. Dokumenty dołączone do projektu

1.0	Oświadczenie projektantów i sprawdzających	3
2.0	Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych i zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.....	4

II Część opisowa

1.0	Podstawa opracowania.....	10
2.0	Przedmiot opracowania.....	10
3.0	Zakres i cel opracowania	10
4.0	Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	10
5.0	Stan prawny	10
5.1	Ochrona zabytków.....	10
5.2	Spełnienie warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
6.0	Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	13
7.0	Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu	13
8.0	Charakterystyczne parametry obiektu.....	13
9.0	Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	13
10.0	Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	13
11.0	Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.....	13
12.0	Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne	13
13.0	Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	13
13.1	Zapotrzebowanie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	13
13.2	Instalacja gazowa.....	13
13.3	Instalacje elektryczne	13
13.4	Emisja zanieczyszczeń, niebezpiecznego promieniowania, gazów toksycznych, ochrona przed zanieczyszczeniem, zatruciem wody lub gleby.....	14
13.5	Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów stałych	14
13.6	Warunki ochrony przed hałasem i drganiami.....	14
13.7	Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.....	14
14.0	Obszar oddziaływania.....	14
15.0	Charakterystyka energetyczna obiektu	14
16.0	Warunki ochrony przeciwpożarowej	14
17.0	Zakres robót budowlanych.....	15
18.0	Uwagi ogólne.....	16
19.0	Część graficzna	17
rys. nr 1	Sytuacja	21
rys. nr 2	Elewacje - zakres robót	22
rys. nr 3	Przekrój i rzut konstrukcji - zakres robót	23

I. Dokumenty dołączone do projektu

1.0 Oświadczenie projektantów i sprawdzających

Oświadczamy, iż opracowanie: Projekt architektoniczno-budowlany. Remont konstrukcji drewnianej wieży
tzw. Starego Ratusza obecnie Pałacu Ślubów

Adres: **Białogard, Plac wolności 5, dz. nr 408, obr. 0017 Białogard**

sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

PROJEKTANT		SPRAWDZAJĄCY	
KONSTRUKCJA			
mgr inż. ZBIGNIEW KOCUR upr. nr: UAN/N/7210/459/87 i 114/90 ZAP/BO/1300/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej		mgr inż. ELŻBIETA BADEŃSKA upr. nr: UAN/N/7210/23/90 ZAP/BO/1297/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
Koszalin	10.2022 r.		

**2.0 Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych i zaświadczenia
o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego**

**URZĄD WOJEWÓDZKI
W KOSZALINIE**
Wydział Urbanistyki,
Architektury i Nadzoru Budowlanego



Koszalin, dnia31.07..... 1990... r.

Nr UAN/N/7210/ 114/90

**STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie**

Na podstawie § 2 ust. 1 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) stwierdza się, że

Obywatel Zbigniew K O C U R
(wymienić imię-imiona i nazwisko)

magister inżynier budownictwa
(wymienić tytuł zawodowy)

urodzony dnia 27 lutego 1959 roku w Koszalinie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

projektanta
(określić rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel Zbigniew K O C U R jest upoważniony do:
(imię-imiona i nazwisko)

1. do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych.



Z up. Wojewody Koszalińskiego
DYREKTOR WYDZIAŁU
[Signature]
mgr inż. arch. Roman Golański
Główny Architekt Wojewódzki

Otrzymuje:

1. Zbigniew Kocur
ul. Szymanowskiego 28/7
75-574 Koszalin
2. N - a/a

Koszalin, dnia 1987-02-09 19 r.

Nr UAN/N/7210/459/87

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1 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) stwierdza się, że:

Obywatel Zbigniew KOCUR
(wymienić imię-imiona i nazwisko)

mgr inżynier budownictwa
(wymienić tytuł zawodowy)

urodzony dnia 27 lutego 1959 r. w Koszalin

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

Kierownika budowy i robót
(określić rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel Zbigniew KOCUR jest upoważniony do:
(imię-imiona i nazwisko)

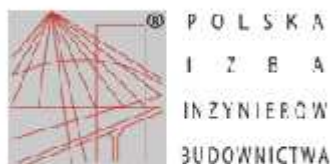
- 1/ dokierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych,
- 2/ do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i innych budowli,
- 3/ do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:
 - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz do sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
 - b/ budowli nie będących budynkami..-

Otrzymuje:

1/ Zbigniew Kocur
Świerszczewo
Drzonowo



DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr inż. arch. Witold Skawiński
Główny Architekt Wojewódzki



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:
ZAP-HAH-KEX-VFN *

Pan Zbigniew Mieczysław KOCUR o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/1300/01
adres zamieszkania ul. Bzów 14, 75-630 KOSZALIN
jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-01-01 do 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-12-06 roku przez:

Zygmunt Meyer, Zastępca Przewodniczącego Rady Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 3 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.



UNIwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Wydział Sztuk Pięknych

ŚWIADECTWO UKOŃCZENIA STUDIÓW PODYPLOMOWYCH

wydane w Rzeczypospolitej Polskiej

Zbigniew Mieczysław Kocur

27 lutego 1959 r.
data urodzenia

Koszalin
miejsce urodzenia

ukończył studia podyplomowe w zakresie
zabytkoznawstwa i konserwatorstwa dziedzictwa architektonicznego

liczba semestrów: 3

wynik studiów: bardzo dobry


DZIEKAN


dr hab. Elżbieta Basiul, prof. UMK

1400/180/2013
Nr świadectwa

REKTOR

z up. Rektora


dr hab. Beata Przyborska, prof. UMK

Toruń, dnia 13 lipca 2013 r.
Miejscowość, data

URZĄD WOJEWÓDZKI
W KOSZALINIE
Wydział Budownictwa, Inżynierii i Nieruchomości

Nr UAN/N/7210/23/90



Koszalin, dnia 30.01. 19 90 r.

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust. 1 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) stwierdza się, że

Obywatel Elżbieta B A D E Ń S K A
(wymienić imię-imiona i nazwisko)

magister inżynier budownictwa

(wymienić tytuł zawodowy)

urodzony dnia 24 maja 1960 roku w Koszalinie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

projektanta

(określić rodzaj funkcji)

konstrukcyjno-budowlanej

w specjalności
(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel Elżbieta B A D E Ń S K A jest upoważniony do:
(imię-imiona i nazwisko)

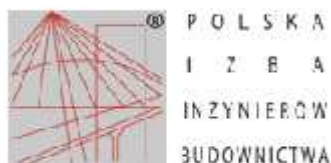
1. do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manewrowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
2. do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:
 - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
 - b/ budowli nie będących budynkami,
3. w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych.

Otrzymuje:

1. Elżbieta Badeńska
ul. Grottgera 7/3
Koszalin
2. N - a/a

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. Andrzej Kozłowski
Główny Architekt Wojewódzki



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ZAP-6GI-J8G-LWU *

Pani Elżbieta BADEŃSKA o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/1297/01
adres zamieszkania ul. Bosmańska 14A/7, 75-257 KOSZALIN
jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-01-01 do 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-01-21 roku przez:

Zygmunt Meyer, Zastępca Przewodniczącego Rady Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 3 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1430) 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.

II. Część opisowa

1.0 Podstawa opracowania

- Umowa nr 173/2022/N z dnia 30.05.2022 r. zawarta ze Miastem Białogard, w którego imieniu występuje Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
- Ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego drewnianej wieży Starego Ratusza, Plac Wolności 4-5 w Białogardzie opracowana w grudniu 2019 r. przez mgr. inż. Edmunda Tumielewicz "OMEGA-BAU" Aurelia Tumielewicz, ul. Wery Kostrzewy 11, 75-362 Koszalin.
- Decyzja nr 1132.2021.K Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2021 r. pozwalająca na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie drewnianej wieży wbudowanej w budynek Pałacu Ślubów przy Placu Wolności 5 w Białogardzie wpisany do rejestru zabytków.
- Wizje lokalne autora niniejszego opracowania.
- Obowiązujące normy i przepisy.

2.0 Przedmiot opracowania

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest realizacja inwestycji polegającej na remoncie konstrukcji drewnianej wieży tzw. "Starego Ratusza" obecnie Pałacu Ślubów, obiekt zlokalizowany przy Placu Wolności 5 W Białogardzie na działce nr 408 obręb 320101_1.0017.

3.0 Zakres i cel opracowania

Zakres opracowania obejmuje drewnianą wieżę budynku.

Celem opracowania jest wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego remontu konstrukcji drewnianej wieży.

4.0 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Kategoria obiektu budowlanego: **XII**

Rodzaj obiektu budowlanego: budynek administracji publicznej.

5.0 Stan prawny

5.1 Ochrona zabytków

Budynek Starego Ratusza w Białogardzie wpisany jest do rejestru zabytków województwa Zachodniopomorskiego pod numerem 433 (dawniej 43) decyzją z dnia 25 września 1954 r. i podlega ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Budynek zlokalizowany jest na obszarze śródmieścia Białogardu - terenu Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków województwa Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 04 września 1956 r. pod numerem 17.

5.2 Spełnienie warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała opublikowana w opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 29 marca 2019 r. poz. 1667). Nr XLVII/396/06 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr XLVII/396/06 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 27 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 5 maja 2014 r. poz. 1894).

Zapisy uchwały:

- **Rozdział 2 Ustalenia dla wszystkich terenów.**

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) niniejszy plan określa obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską w następujący sposób:

- a) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obiekty o wysokich walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - c) pozostałe obiekty o walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - d) strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, strefę „K” ochrony krajobrazu, strefy WI, WII, WIII ochrony stanowisk archeologicznych objęte ochroną na podstawie niniejszego planu;
- 2) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

Lp.	obiekt	adres	datowanie	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Śródmieście miasta Białogardu (układ urbanistyczny średniowiecznego miasta	w granicach murów miejskich, ponadto kościół fil. p.w. św. Jerzego i magazyn przy ul. Piłsudskiego 25	1299 r. (lokalizacja miasta)	17	18.05.1954 r.
13.	"Stary Ratusz" obecnie pałac ślubów	Plac Wolności 5	I poł. XIX w.	433	25.09.1954 r.

- 5) dla obiektów wymienionych w pkt 2 i 3 oraz pozostałych obiektów o walorach zabytkowych wymienionych w pkt 4 zlokalizowanych w ramach strefy „A” ochrony konserwatorskiej ustala się:
- a) nakaz utrzymania bryły – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne;
 - b) zakaz zmiany geometrii dachów, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i architektoniczne,
 - c) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z nadaną w ustaleniach szczegółowych funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu elewacji z jednoczesnym nakazem zachowania osi oryginalnych podziałów elewacyjnych, z zastrzeżeniem, że adaptacja na cele usługowe możliwa jest bez zmiany elewacji,
 - d) nakaz utrzymania oryginalnych: kompozycji i detalu elewacji frontowej,
 - e) ujednolicenie architektonicznie i materiałowo pierwszej kondygnacji nadziemnej (parteru) i/lub (w zależności od występowania) sutereny do osi oryginalnych podziałów elewacyjnych wyższych kondygnacji,
 - f) zakaz dobudowywania balkonów, wykuszy i logii, z wyjątkiem odbudowywania elementów potwierdzonych badaniami historycznymi i architektonicznymi,
 - g) zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
 - h) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki okiennej oraz podziałów pozostałej stolarki okiennej; w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej, nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki okiennej według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
 - i) utrzymanie zachowanej oryginalnej stolarki bram i drzwi wejściowych, w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej nowa powinna mieć charakter odtworzeniowy

względem historycznego, w przypadku konieczności wymiany stolarki bram lub drzwi wejściowych innej niż oryginalna nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki według zachowanych wzorów oryginalnych występujących na budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do stosownej stolarki na innych obiektach zabytkowych położonych na tym samym terenie funkcjonalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,

- j) nakaz stosowania tradycyjnych tynków ustalonych na podstawie architektonicznych badań tynków budynku (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnego rodzaju tynku),
- k) odtworzenie pierwotnej kolorystyki otworów na podstawie architektonicznych badań pierwotnej warstwy farby (wykonanie odkrywek i ustalenie pierwotnej kolorystyki) otworów oryginalnych,
- l) ujednolicenie kolorystyki otworów (okien i drzwi) w obrębie jednego obiektu, zgodnie z kolorem ustalonym na podstawie wykonanych badań pierwotnej warstwy farby otworów oryginalnych lub w przypadku braku stolarki oryginalnej - nawiązanie do oryginalnej kolorystyki odnośnej stolarki (okiennej lub drzwiowej) na obiektach o wartościach kulturowych, zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu funkcjonalnego,
- m) konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku, a jeżeli badania historyczne i architektoniczne wskazują na konieczność uzupełnienia lub odtworzenia jego części - z uzupełnieniem lub odtworzeniem tej części zgodnie z przeprowadzonymi badaniami,
- n) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji frontowych i eksponowanych elewacji narożnych budynków oraz elewacji wykonanych cegłą licową;
- o) zachowanie, zabezpieczenie i wyeksponowanie pozostałości średniowiecznych murów miejskich; proponuje się uwidacznianie w zagospodarowaniu terenów przebiegu murów (obrys murów w nawierzchniach, także zielonych, akcenty architektoniczne i materiałowe na budynkach, elementy małej architektury),
- p) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;

• **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe,**

§ 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów strefy centralnej C - Ustalenia dla terenu o symbolu 27MW,U, ust. 5, pkt 5 - Ochrona zabytków.

1)	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkalno-usługowa
3)	Ochrona Zabytków	<p>a) tereny znajdują się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków „Stare Miasto” nr rej. 17, w strefie „A” ochrony konserwatorskiej i w strefie „WIII” ochrony stanowiska archeologicznego,</p> <p>b) w ramach terenów oznaczono obiekty wpisane do rejestru zabytków: na terenie 16MW,U „Nowy Ratusz”, obecnie Bank PKO i Starostwo Powiatowe nr rej.434, na terenie 19MW,U Brama Wysoka (Połczyńska) nr rej. 452, na terenie 23MW,U kamienica nr rej. 435, na terenie 27MW,U „Stary Ratusz” obecnie pałac ślubów nr rej. 433, na terenie 39MW,U budynek przemysłowy, obecnie używany jako obiekt usługowy nr rej. 436,</p> <p>c) w ramach terenów 5MW,U; 7MW,U; 14MW,U; 16MW,U; 18MW,U; 22MW,U; 24MW,U; 27MW,U oznaczono obiekty o wysokich walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie planu,</p> <p>d) w ramach terenów 5MW,U; 10MW,U; 11MW,U; 14MW,U; 15MW,U; 16MW,U; 18MW,U; 19MW,U; 22MW,U; 23MW,U; 24MW,U; 27MW,U; 28MW,U; 31MW,U; 38MW,U; 39MW,U oznaczono obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną na podstawie planu,</p> <p>e) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;</p>

- Projektowane roboty remontowe przebiegać będą w obrębie drewnianej wieży budynku i polegać będą na remoncie jego konstrukcji, remoncie deskowania i remoncie pokrycia tarasu i hełmu wieży. Zostanie utrzymana bryła budynku, geometria wieży, tarasu i hełmu wieży, nie zostanie zmieniona kompozycja i detal architektoniczny, utrzymana zostanie stolarka okienna.

W wyniku przeprowadzenia projektowanych robót remontowych zostaną spełnione warunki sformułowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard.

6.0Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Nie projektuje się zmiany sposobu użytkowania. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży.

7.0Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu

Działka nr 408 zlokalizowana jest w Białogardzie, w ścisłym centrum, w obrębie historycznego Starego Miasta, przy zachodnim narożniku Placu Wolności (dz. nr 332), od pld.-zach. przylega do ul. Staromiejskiej (dz. nr 414).

Budynek założony na planie prostokąta zbliżonego do kwadratu, w zabudowie zwartej, jako narożny w pierzei ptn.-zach. Placu Wolności i ptn.-wsch. pierzei ul. Staromiejskiej. Podpiwniczony, dwukondygnacyjny z wysokim poddaszem, nakryty wysokim dachem wielopołaciowym, z dwukondygnacyjną prostopadłościenną wieżą, nakrytą kopertowym hełmem, wbudowaną w połąć pld.-wsch. dachu.

8.0Charakterystyczne parametry obiektu

Ilość kondygnacji podziemnych - 1

Ilość kondygnacji nadziemnych - 2,5

9.0Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Dla potrzeb niniejszego opracowania nie przeprowadzono rozpoznania warunków geotechnicznych. Zakres opracowania nie wymaga opracowania opinii geotechnicznej. Projektowany zakres robót nie ingerują w istniejące posadowienie obiektu.

10.0 Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Nie dotyczy. Budynek administracji publicznej.

11.0 Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych

Nie dotyczy. Budynek administracji publicznej.

12.0 Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne

Nie dotyczy. Projektowany zakres robót remontowych nie zmienia panujących w obiekcie warunków do korzystania z obiektu dla osób niepełnosprawnych.

13.0 Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

13.1 Zapotrzebowanie w wodę i odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Według stanu istniejącego - nie dotyczy. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży.

13.2 Instalacja gazowa

Według stanu istniejącego - nie dotyczy. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży.

13.3 Instalacje elektryczne

Według stanu istniejącego - nie dotyczy. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży.

13.4 Emisja zanieczyszczeń, niebezpiecznego promieniowania, gazów toksycznych, ochrona przed zanieczyszczeniem, zatruciem wody lub gleby

Nie przewiduje się wydzielania się gazów toksycznych i emisji niebezpiecznego promieniowania. Składowanie odpadów stałych do czasu wywozu w wyznaczonym miejscu na terenie na terenie działki 408. Miejsce składowania odpadów jest odpowiednio zabezpieczone. Woda użytkowa z sieci miejskiej podlega okresowym kontrolom. Na terenie inwestycji nie ma zagrożenia skażeniem wody lub gleby.

13.5 Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów stałych

Powstałe w wyniku remontu odpady, w szczególności deski szalowania wieży należy posegregować według kryterium możliwości wtórnego jej wykorzystania. Pozostałą część należy wstępnie posegregować i przekazać specjalistycznej firmie, która zajmuje się utylizacją odpadów. Nie dopuszcza się jakiegokolwiek formy utylizacji materiałów z rozbiórki na placu budowy. Dokumentację potwierdzającą przekazanie materiałów rozbiórkowych do utylizacji należy przekazać Inwestorowi.

13.6 Warunki ochrony przed hałasem i drganiami

Nie dotyczy. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży. Potencjalnym źródłem hałasu są drogi dojazdowe i plac przylegający do działki.

13.7 Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Według stanu istniejącego - nie dotyczy. Projektowany zakres robót dotyczy remontu drewnianej konstrukcji wieży i będzie miał negatywnego wpływu na drzewostan, gleby powierzchniowe i stosunki wodne.

14.0 Obszar oddziaływania

Obiekt, którego remont dotyczy niniejsze opracowanie zlokalizowany jest w części środkowej pld.-wsch. granicy działki 408, całkowicie mieści się w obrębie tej działki. Obecna zabudowa na terenie tej działki istnieje od I połowy XIX wieku. Zakres prac remontowych nie wykracza poza obrys budynku.

W efekcie przeprowadzenia projektowanego remontu konstrukcji drewnianej wieży, dachu wieży i pokrycia dachowego wieży nie nastąpi zmiana warunków użytkowania, warunki oświetlenia, nasłonecznienia i przesłaniania nie ulegną zmianie, ani nie nastąpi zmiana istniejącego standardu użytkowania działek sąsiednich. Uszanowane zostaną interesy osób trzecich.

Przedsięwzięcie nie narusza interesów osób trzecich. Jego oddziaływanie nie wykracza poza linie rozgraniczające – granice opracowania inwestycji. Przedsięwzięcie nie powoduje ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i nie wpływa na wykonywanie prawa własności osób trzecich. Nie ogranicza osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności, nie ogranicza dostępu światła dziennego.

Zgodnie z art.28 ust.2 Prawa Budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) obszar oddziaływania projektowanego budynku ogranicza się do obszaru nieruchomości na której obiekt został zlokalizowany tj. działki nr 408 - działki inwestora.

15.0 Charakterystyka energetyczna obiektu

Budynek Starego Ratusza w Białogardzie wpisany jest do rejestru zabytków województwa Zachodniopomorskiego pod numerem 433 (dawniej 43) decyzją z dnia 25 września 1954 r. i podlega ochronie konserwatorskiej. Obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zwolnione są z obowiązku sporządzania charakterystyki energetycznej budynku – art. 3 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 497).

16.0 Warunki ochrony przeciwpożarowej

Zgodnie z § 2. pkt. 1, przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225) "Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków..." - nie dotyczą remontu istniejących budynków. Zakres projektowanych robót remontowych nie został wymieniony w § 3. ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2021 r. poz. 1722).

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na remoncie drewnianych elementów konstrukcyjnych wieży dachu i pokrycia dachowego wieży.

Projektowane roboty budowlane nie zmieniają warunków bezpieczeństwa p-poż. obiektu i nie wymagają uzgodnienia projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

17.0 Zakres robót budowlanych

Zamierzenie inwestycyjne - projektowany remont konstrukcji wieży, pokrycia tarasu i hełmu obejmuje:

- rozbiórka deskowania ścian wieży wykonanego z jednego rzędu desek,
- demontaż stężeń z taśm stalowych i łączników typu BMF,
- rozbiórka drewnianych podłóg białych,
- rozbiórka podsufitki hełmu wieży,
- demontaż balustrad i obróbek blacharskich słupów w poziomie tarasu,
- oczyszczenie powierzchni elementów konstrukcyjnych wieży poprzez delikatne piaskowanie,
- ocena techniczna in situ, oczyszczonych drewnianych elementów konstrukcyjnych wieży, pod względem konstrukcyjnym i mykologicznym,
- wykonaniu niezbędnych napraw poprzez flekowanie, uzupełnianie lub wymianę zakwalifikowanych do wymiany zdestruowanych elementów,
- naprawę połączeń ciesielskich poprzez wymianę kołków, uzupełnianie ubytków klinami i flekami klejonymi do konstrukcji jednostronnie,
- wzmocnienie struktury drewna zdestruowanych, a przeznaczonych do zachowania drewnianych elementów konstrukcji wieży, poprzez impregnowanie środkami wzmacniającymi,
- naprawa końcówek słupów,
- impregnacja środkami trójfunkcyjnymi całości konstrukcji drewnianej wieży, desek podłogowych, desek podniebienia i desek deskowania wieży,
- impregnacja wnętrza wieży środkami ogniochronnymi zwiększającymi odporność ogniową elementów konstrukcyjnych wewnątrz wieży,
- wykonanie dekowania wieży w układzie pionowym, z olistwowaniem co czwartego styku,
- wykonanie z desek podniebienia hełmu wieży z wykonaniem otworu rewizyjnego, który umożliwi kontrolę konstrukcji więźby dachowej hełmu wieży,
- oczyszczenie z warstw malarskich i ponowne zabezpieczenie antykorozyjne balustrady środkami z dodatkiem inhibitora korozji,
- montaż balustrady, obróbek blacharskich podstaw słupów w poziomie tarasu,
- demontaż na czas remontu stolarki okiennej, ponowny jej montaż z wykonaniem regulacji i wymianą uszczelek,
- demontaż na czas remontu i ponowny montaż instalacji odgromowej,
- montaż siatki zabezpieczającej taras przed ptakami.

18.0 Uwagi ogólne

Wszelkie prace należy prowadzić pod stałym nadzorem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie oraz osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane oraz doświadczenie zawodowe w prowadzeniu prac przy zabytkach, osoby te winny posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane oraz spełniać wymagania art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 0840).

Przy prowadzeniu prac obowiązują wszystkie przepisy BHiP dotyczące robót budowlanych. Warunki bezpieczeństwa pracy przy robotach określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401).

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy dokładnie zapoznać się z dokumentacją budowlaną i informacją techniczną związaną z stosowanymi produktami.

Do odbioru prac Wykonawca winien przedstawić dokumentację powykonawczą zawierającą niezbędne dokumenty i karty techniczne zastosowanych produktów.

19.0 Część graficzna



Fot. 1 Elewacja płd.-wsch.



Fot. 2 Elewacja płd.-zach.



Fot. 3 Wieża, elewacja płd.-wsch. Zakres opracowania



Fot. 4 Wieża, elewacja płd.-wsch. Zakres opracowania



Fot. 5 Elewacja pld.-zach. wieży - deskowanie i pokrycie dachowe podstawy wieży



Fot. 6 Wieża - deskowanie



Fot. 7 Taras wieży - zdestruowana podstawa słupa ze zniszczonymi obróbkami blacharskimi



Fot. 8 Taras wieży - zdestruowana podstawa słupa ze zniszczonymi obróbkami blacharskimi



Fot. 9 Mocowanie balustrady tarasu



Fot. 10 Deskowanie podniebienia hełmu wieży



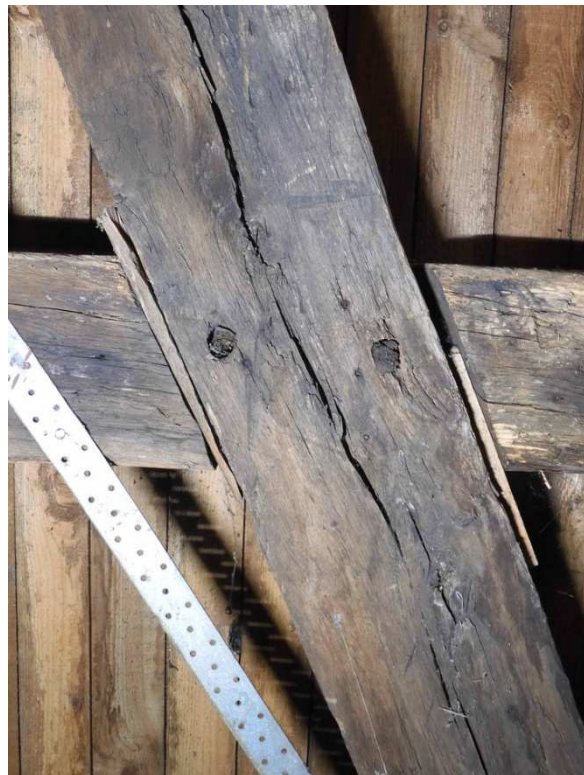
Fot. 11 Ściana poprzeczna podstawy wieży



Fot. 12 Oparcie ściany poprzecznej wewnętrznej na podwalinie



Fot. 13 Ślady aktywności drewnojadów - technicznych szkodników drewna



Fot. 14 Wzmocnienia rozluźnionych węzłów ciesielskich, stalowa taśma stężająca



Fot. 15 Rozluźnione węzły, brakujące kołkowanie



Fot. 16 Podstawa wieży - skorodowane oparcie krokwi połaci pld.-zach. na oczepie