



email: ppblanko@ppblanko.com.pl

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

## **PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**

Dot. realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Działki nr ew. 365, 364, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4

Obręb 0037 Wiskitki



### **Zamawiający:**

GMINA WISKITKI

96-315 Wiskitki ul. Kościuszki 1

### **Wykonawca:**

Pracownia Projektowa Blanco Sp. z o.o.

ul. Narutowicza 21/2

05-800 Pruszków

NIP: 534-21-47-625

### **Zespół opracowujący: PP BLANKO:**

arch. Jerzy Blancard

arch. Tomasz Blancard

arch. Tomasz Nowicki

mgr inż. Agnieszka Misiura

grudzień 2021 r.

**Kod i nazwa zamówienia według CPV:**

74222100-1 Usługi projektowania architektonicznego:  
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania,  
71223000-7 Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych,  
71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów,  
71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów,  
71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją,

**45000000-7 ROBOTY BUDOWLANE:**

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę,  
45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne,  
45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów  
budowlanych lub ich części,  
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków,  
45212000-6 Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych,  
kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych,  
45220000-5 Roboty inżynierskie i budowlane,  
45262044-5 Wznoszenie konstrukcji ze stali konstrukcyjnej,  
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach,  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne,  
45313100-5 Instalowanie wind,  
45320000-6 Roboty izolacyjne,  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne,  
45350000-5 Instalacje mechaniczne,  
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych,  
51000000-9 USŁUGI INSTALOWANIA (z wyjątkiem oprogramowania komputerowego),  
51100000-3 Usługi instalowania urządzeń elektrycznych i mechanicznych,  
51300000-5 Usługi instalowania urządzeń komunikacyjnych,  
51700000-9 Usługi instalowania sprzętu przeciwpożarowego,  
71000000-8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, budowlane, inżynierskie i kontrolne.

**Tryb realizacji: formuła „zaprojektuj i wybuduj”**

## Spis treści:

### **A) CZĘŚĆ OPISOWA:**

#### **I.      Ogólny opis przedmiotu zamówienia:**

- 1) Opis przedsięwzięcia,
- 2) Przedmiot zamówienia,
- 3) Opis stanu istniejącego,
- 4) Ogólny opis stanu projektowanego,
- 5) Ochrona konserwatorska,

#### **II.     Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót:**

- 1) Zakres planowanego przedsięwzięcia,
- 2) Szczegółowy zakres inwestycji poszczególnych budynków,

#### **III.    Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:**

- 1) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji, ukształtowania i sposobu zagospodarowania terenu,
- 2) Uwarunkowania projektowe.

#### **IV.    Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:**

- 1) Parametry inwestycji,
- 2) Zestawienie powierzchni inwestycji,
- 3) Miejsca postojowe.

#### **V.      Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:**

- 1) Wymagania ogólne dla prac projektowych,
- 2) Badania geotechniczne,
- 3) Dokumentacja projektowa,
- 4) Warunki wykonania i odbioru robót,
- 5) Ilość egzemplarzy opracowań projektowych,
- 6) Zespół projektowy,
- 7) Przygotowanie terenu budowy,
- 8) Odtworzenie terenu budowy,
- 9) Zieleni,
- 10) Ogólne wymagania materiałowe,
- 11) Ogólne wymagania dotyczące robót,
- 12) Zgodność robót z dokumentacją projektową,
- 13) Ogólne zasady wykonania robót,
- 14) Materiały,
- 15) Zasady kontroli jakości robót,
- 16) Badania i pomiary,
- 17) Badanie prowadzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego
- 18) Dokumenty budowy,
- 19) Ochrona i utrzymanie robót,
- 20) Sprzęt,
- 21) Transport.

**VI. Czas realizacji inwestycji, harmonogram prac i kosztorys szacunkowy:**

- 1) Czas realizacji inwestycji,
- 2) Harmonogram prac,
- 3) Ogólny zakres robót.

**VII. Dodatkowe wytyczne inwestorskie:**

**B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ – ZAMIENNEJ:**

- 1) Widok z góry – nr rys. 1,
- 2) Rzut piwnic – nr rys. 2,
- 3) Rzut parteru – nr rys. 3,
- 4) Rzut I piętra – nr rys. 4,
- 5) Rzut II piętra – nr rys. 5,
- 6) Przekroje P1, P2 – nr rys. 6,
- 7) Elewacje – nr rys. 7,
- 8) Wizualizacja – nr rys. 8,
- 9) Wizualizacja – nr rys. 9,
- 10) Wizualizacja – nr rys. 10,
- 11) Wizualizacja – nr rys. 11,
- 12) Wizualizacja – nr rys. 12,
- 13) Wizualizacja – nr rys. 13,
- 14) Wizualizacja – nr rys. 14.

**C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:**

- 1) Mapa do celów projektowych,
- 2) Inwentaryzacja budynków wraz z dokumentacją fotograficzną,
- 3) Kosztorys szacunkowy,
- 4) Wyjściowa koncepcja architektoniczna,
- 5) Interpretacja zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki,
- 6) Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- 7) Warunki przyłącza wodociągowego,
- 8) Warunki przyłącza kanalizacyjnego,
- 9) Oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 10) Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem robót budowlanych.





email: [ppblanko@ppblanko.com.pl](mailto:ppblanko@ppblanko.com.pl)

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

## **A. CZĘŚĆ OPISOWA:**

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki  
na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt  
współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Działki nr ew. 365, 364, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4

Obręb 0037 Wiskitki

## I. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1) Opis przedsięwzięcia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu budowlanego na podstawie koncepcji architektonicznej stanowiącej załącznik do opracowania, a następnie na jego podstawie realizacja zamierzenia budowlanego pn. **Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Lokalizacja: działki nr ew. 365, 364, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4 w mieście Wiskitki, gmina Wiskitki, powiat Żyrardowski, województwo Mazowieckie.

Zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, nadbudowę i adaptację trzech istniejących budynków oraz budowę dwóch nowych obiektów w celu rewitalizacji starego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny.

Inwestycja obejmuje również budowę placu zabaw, parkingu, fontanny, koła młyńskiego wraz z zagospodarowaniem całego terenu i wyposażeniem budynków.

Całkowita powierzchnia użytkowa zabytkowego kompleksu muzealno-kulturowego: 1927 m<sup>2</sup>, trzykondygnacyjna, stanowiąca centralny kwartał urbanistyczny miasta w narożniku zabytkowego Placu Wolności.



Inwestycja w swym zamierzeniu będzie obejmować wszechstronny rozwój infrastruktury kultury w mieście Wiskitki i będzie realizowana przez gminę Wiskitki.

## 2) Przedmiot zamówienia:

Opracowanie Programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje wytyczne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych związanych z zadaniem pn. **Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** – projekt współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmować będzie dwa etapy:

### **Etap I: Faza projektowa:**

Wykonanie projektów budowlanych, wykonawczych i branżowych dla potrzeb realizacji inwestycji „**Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**”. Zakres planowanej inwestycji jest bardzo rozbudowany i dotyczy rewitalizacji starego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny. Zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, nadbudowę i adaptację trzech istniejących budynków oraz budowę dwóch nowych obiektów wraz z zagospodarowaniem terenu.

W zakres zamówienia wchodzi wykonanie projektu budowlanego (dopuszcza się podział prac projektowych i budowlanych na etapy, obiekty istniejące oraz obiekty projektowane), uzgodnienie projektu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, uzyskanie na jego podstawie pozwolenia na budowę a następnie realizacja zamierzenia budowlanego zgodnie z opracowaną dokumentacją i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Ustala się następujące działania w ramach realizacji Etapu I:

- Uzyskanie przez projektanta wszelkich niezbędnych opinii branżowych,
- Opracowanie koncepcji układu funkcjonalnego obiektów,
- Przedstawienie ostatecznej koncepcji Zamawiającemu i uzyskanie jego pisemnej akceptacji na całość zadania;
- Uzyskanie wszelkich uzgodnień/decyzji wymaganych prawem;
- Wykonanie projektów budowlanych zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz projektów technologicznych;
- Przedłożenie projektów budowlanych i technologicznych wraz z kosztorysem prac budowlanych i specyfikacją zakupów wraz z cenami do akceptacji Zamawiającemu w jednym egzemplarzu papierowym oraz w wersji elektronicznej w formacie pozwalającym na edycję w ogólnodostępnym bezpłatnym programie komputerowym oraz uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego dla dalszych prac;
- Wykonanie ostatecznej wersji projektów i złożenie ich Zamawiającemu w formie określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6

pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Zakres i forma dokumentacji projektowej winna spełniać wymogi niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę i realizację zadania. Dokumentacja winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Uzyskanie na podstawie upoważnień otrzymanych od Zamawiającego wymaganych obowiązującymi przepisami stosownych opinii, uzgodnień i pozwoleń od odpowiednich organów;

- Wykonanie projektów wykonawczych.

## **Etap II: Faza wykonawcza:**

Realizacja robót budowlano-remontowych oraz rozbiórkowych na podstawie wykonanej dokumentacji technicznej, w tym robót instalacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych.

Ogólny zakres przedmiotu zamówienia składającego się na kompleks obiektów muzealno-kulturalnych wraz z zagospodarowaniem terenu:

- A) Prace projektowe obejmujące całe zamierzenie inwestycyjne,
- B) Prace przygotowawcze i zabezpieczające wraz z rozbiórkami,
- C) Roboty budowlane – istniejący budynek młyna – Muzeum Młyna,
- D) Roboty budowlane – projektowany budynek rekreacyjny – „Stodoła”,
- E) Roboty budowlane – istniejący budynek usługowy narożny – Muzeum Regionalne i Centrum Kultury wraz z biblioteką i lokalami użytkowymi,
- F) Roboty budowlane – istniejący budynek usługowy – Muzeum Regionalne i Centrum Kultury,
- G) Roboty budowlane – projektowany budynek usługowy – Muzeum Regionalne i Centrum Kultury wraz z łącznikiem do Muzeum Młyna,
- H) Infrastruktura techniczna,
- I) Roboty budowlane – projektowany plac zabaw,
- J) Roboty budowlane – projektowany parking,
- K) Zagospodarowanie terenu wraz z fontanną i kołem młyńskim,
- L) Wyposażenie wnętrz kompleksu muzealno-kulturowego.

Realizacja inwestycji, może zostać przeprowadzona kompleksowo w jednym etapie, dopuszcza się podział na etapy. Po udzieleniu zamówienia, kwestią priorytetową dla inwestora jest niezwłoczne przystąpienie do prac projektowych oraz budowlanych nie wymagających pozwoleń (np. prace przygotowawcze, remonty istniejących obiektów), do czasu uzyskania głównego pozwolenia na budowę. Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą jest priorytetową inwestycją Gminy Wiskitki, mającą na celu stworzenie innowacyjnego kompleksu muzealno-kulturalnego na terenie gminy, stanowiącego jedyny taki obiekt na terenie gminy.

<b>GŁÓWNE ZAŁOŻENIA - STREFY FUNKCJONALNE KOMPLEKSU MUZEALNO-KULTURALNEGO</b>	
<b>FUNKCJE GŁÓWNE</b>	
<b>1</b>	<b>MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"</b>
	SALE WYSTAWOWE, SALE MULTIMEDIALNE, ZAPLECZE
<b>2</b>	<b>MUZEUM REGIONALNE I CENTRUM KULTURY</b>
	TRZY SALE WIELOFUNKCYJNE, PRACOWNIE, RECEPCJA, BIURA, ZAPLECZE
<b>FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE</b>	
<b>3</b>	<b>REKREACYJNA - BUDYNEK "STODOŁA"</b>
	SALA WIELOFUNKCYJNA, RECEPCJA, ZAPLECZE
<b>4</b>	<b>MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA</b>
	SALA BIBLIOTEKI, SALA MULTIMEDIALNA I WIELOFUNKCYJNA, BIURO, ZAPLECZE
<b>5</b>	<b>WYSTAWIENNICZA - DESTYLARNIA WÓDEK</b>
	SALA WYSTAWOWA - IZBA PAMIĘCI, DESTYLARNIA, ZAPLECZE
<b>6</b>	<b>USŁUGOWA - PIEKARNIO-KAWIARNIA</b>
	PIEKARNIA, WYPIEK CHLEBA, BAR, SALA ŁĄCZNIKA, PRZYGOTOWALNIA, ZAPLECZE
<b>7</b>	<b>USŁUGOWA - RESTAURACJA LUB INNE</b>
	DWA LOKALE, ZAPLECZE
<b>FUNKCJE TECHNICZNE</b>	
<b>8</b>	<b>KOMUNIKACYJNA</b>
	KLATKI SCHODOWE I WINDY
<b>9</b>	<b>SANITARNA</b>
	ZAPLECZE SANITARNE – SANITARIATY
<b>10</b>	<b>TECHNICZNA</b>
	POMIESZCZENIA TECHNICZNE - PIWNICE KOMPLEKSU

Do dnia 1 stycznia 2021 r. miejscowość Wiskitki odzyskała prawa miejskie co stwarza potrzebę rozbudowy i remontu tkanki miejskiej. Ww. inwestycja będzie stanowiła reprezentacyjną część zabudowy, widoczną z głównej drogi przebiegającej przez miasto oraz z centralnego Placu Wolności, stanowiącego zabytkową strefę. Realizacja inwestycji otworzy zamkniętą do tej pory przestrzeń publiczną oraz znacznie wpłynie na rozwój całej gminy, promując ją historycznie, turystycznie i kulturowo.

### **3) Opis stanu istniejącego:**

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działek nr ew. 365, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4 obręb Wiskitki, gmina Wiskitki, Powiat Żyrardowski, stanowiących własność Gminy Wiskitki oraz na fragmencie działki nr ew. 364 stanowiącej własność parafii Rzymskokatolickiej. Działka została wydzierżawiona od parafii Rzymskokatolickiej na okres 15 lat. Docelowo planuje się wykup tej części nieruchomości. Gmina Wiskitki posiada zgodę na wykorzystanie ww. nieruchomości na cele budowlane.

Działka nr ew. 365 jest zabudowana zespołem zabytkowych budynków: młyna, usługowo-mieszkalnych, gospodarczych.

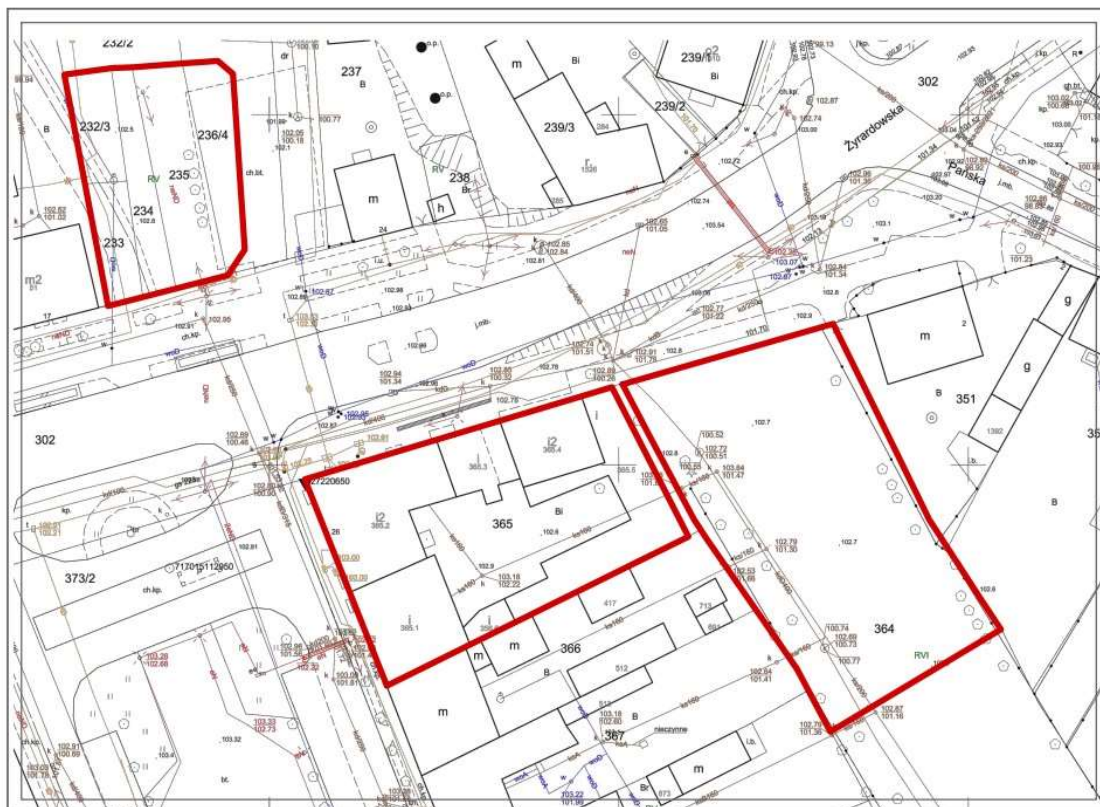
Działki nr ew. 233, 234, 232/3, 235 i 236/4 są niezabudowane i znajdują się w bliskim sąsiedztwie realizowanej inwestycji rozbudowy targowiska miejskiego - „Mój Rynek”.

Teren pod planowane przedsięwzięcie znajduje się w gminie Wiskitki w mieście Wiskitki w centralnej części i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Teren jest łatwo dostępny dla transportu kołowego oraz przede wszystkim dla pieszych.

Działka nr ew. 365 położona jest przy zachodniej granicy działki nr ew. 364, a północną granicą obydwu działek jest ulica Żyrardowska. Od południa działka nr ew. 365 graniczy z działką nr ew. 366 zabudowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Działka 364 jest w dużej części niezabudowana, natomiast w południowej części jest zabudowana budynkiem o funkcji domu parafialnego – dom rekolekcyjny a od wschodu graniczy z działką nr ew. 362.

Działka nr ew. 365 graniczy od zachodu bezpośrednio z Placem Wolności. Od zachodu wzdłuż granicy działki nr ew. 364 zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna granicząca z przeciwnej strony – zachodniej z Placem Wolności.

Zakres inwestycji:



Zakres opracowania obejmuje:

Działkę nr ew. 365, która jest zabudowana budynkiem młyna oraz budynkami usługowo – mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi:

- Zgodnie z wypisem z bazy EGB działka ma powierzchnię 1345 m<sup>2</sup> – grunty rolne zabudowane (Br – RVI).
- Część działki nr ew. 364, która jest niezabudowana o powierzchni około 2100 m<sup>2</sup>. Zgodnie z wypisem z bazy EGB – grunty orne (RVI).
- Działki nr ew. 232/3, 233, 234, 235 i 236/4, które są niezabudowane powierzchni: 103 m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup>, 127 m<sup>2</sup>, 232 m<sup>2</sup>, 143 m<sup>2</sup> - razem: 700 m<sup>2</sup> – grunty orne (RV).

Dla ww. terenu obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Teren inwestycji jest wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, znajduje się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B (ochrona układu ruralistycznego centrum miasta).





Powyżej widok istniejących zabudowań z lotu ptaka – widok od frontu.

Poniżej widok istniejących zabudowań z lotu ptaka – widok od tyłu.



Zabytkowe zabudowania młyna stanowią kwartał urbanistyczny, zlokalizowany na zbiegu Placu Wolności oraz ul. Żyrardowskiej, położony w centrum miasta Wiskitki we frontowej i ekspozycyjnej części.

Nieruchomości zlokalizowane są pomiędzy Placem Wolności a niezabudowaną działką nr ew. 364, co stwarza możliwości wykorzystania tego terenu na potrzeby rozszerzenia centrum i stworzenia infrastruktury, której obecnie brakuje mieszkańcom gminy Wiskitki.



Kryteria oceny dotyczące istniejących budynków:

Przyjęto następujące kryteria oceny:

- **stan techniczny dobry:** element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymaganiom normy (0-15% zużycia technicznego)
- **stan techniczny zadowalający:** element budynku utrzymany jest należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji (16-30% zużycia technicznego)
- **stan techniczny dostateczny:** w elementach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania; celowy jest częściowy remont kapitalny, lub wzmocnienie elementów (31-50% zużycia technicznego)
- **stan techniczny mierny (niezadowalający):** w elementach występują silne uszkodzenia i lokalne ubytki; celowy jest remont kapitalny (51-70% zużycia technicznego)
- **stan techniczny zły:** w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, nie pełnią swojej funkcji (71-100% zużycia technicznego).

Na działce nr ew. 365 zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

1. Zabytkowy zespół budynku młyna (1825 r.) składający się z centralnej części trzykondygnacyjnej oraz dwóch bocznych części jednokondygnacyjnych wraz z rampą załadunkową. Dawnej zespół młyna motorowego.



Zabytkowy budynek młyna z 1825 r. w **dostatecznym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12), budynek osadzony na jednej kondygnacji podziemnej (wykorzystywanej w celach napędowych urządzeń) oraz trzech naziemnych. W obiekcie widoczne jest centralne pęknięcie wskazujące na odchylenie się jednej części budynku w kierunku niezabudowanej działki nr ew. 364. Prawdopodobnie spowodowane jest to złymi właściwościami nośnymi gruntu po tej stronie nieruchomości, gdzie dawniej istniało stare koryto rzeki Pisi.

W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia technologiczna służąca do czyszczenia i mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem.

Maszyny i zastosowane rozwiązania, stanowią historyczną technologię wykorzystywaną w procesie wytwarzania mąki. Wyposażenie młyna pochodzące z wieku pary i elektryczności, w którym dokonała się rewolucja przemysłowa także w młynarstwie, stanowi unikatowy w skali europejskiej przykład dziedzictwa przemysłowego, które jest mocno związane z dziejami wsi.

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamienno-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 2,3 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44cm. Ściany zewnętrzne podokienne wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wykonane z zaprawy wapiennej są spękane, odspojone oraz na znacznej części ścian tynk odpadł.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości 30 cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych oraz belki obwodowej na ścianach zewnętrznych. Oparcie środkowe stropu za pomocą belek i słupów stalowych.

Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty warstwą papy oraz blachą trapezową w kolorze zielonym. Części jednokondygnacyjne przykryte warstwą papy.

Budynek posiada bramę wjazdową i rampę załadunkową, które są w bardzo złym stanie technicznych. Dach budynku został zabezpieczony i naprawiony w latach 80, dlatego wnętrze

obiektu przetrwało w dobrym stanie. Budynek posiada nieczynne przyłącza: energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Piętrowy budynek mieszkalno-usługowy z pierwszej połowy XIX w. zlokalizowany w narożniku Placu Wolności i ulicy Żyrardowskiej.



Budynek usługowo-mieszkalny z drugiej połowy XIX w., **w dostatecznym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12). Budynek osadzony na jednej kondygnacji podziemnej, posiada dwie kondygnacje naziemne oraz poddasze nieużytkowe. Dach budynku pokryty eternitem przeznaczonym do utylizacji. Elewacja budynku od frontu jak i od dziedzińca fragmentarycznie zdegradowana. Istniejące gzymsy w kilku miejscach zniszczone. Okna i drzwi w budynku zostały wymienione na PCV (kolor biały). Budynek nie jest ocieplony oraz wystarczająco zaizolowany.

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamienno-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 2,3 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44cm. Ściany zewnętrzne podokienne wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wykonane z zaprawy wapiennej, miejscowo spękane i odspojone. Akcenty architektoniczne to gzymsy po przeciwległych stronach, wschodniej i zachodniej na dwóch poziomach.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości to około 35cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych. Oparcie środkowe stropu za pomocą belek i słupów stalowych.

Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty eternitem.

Elewacja budynku utrzymana w charakterze niskiej zabudowy miejskiej. Budynek posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne oraz instalację centralnego ogrzewania na olej opałowy. W obiekcie zlokalizowane są dwa lokale usługowe oraz dwa lokale mieszkalne.

Budynek posiada 1 klatkę schodową z wejściem z poziomu terenu, obsługującą piwnice i wszystkie kondygnacje naziemne. Piwnica jest zalana wodą gruntową około 20 cm.

Budynek nie nadaje się do przebudowy kondygnacji dachowej w celu adaptacji na o część sali wielofunkcyjnej, będącej strefą projektowanego Centrum Kultury. Projektowane zmiany mogą wpłynąć niekorzystnie na obciążenie konstrukcji budynku, dlatego w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się wzmocnienie elementów konstrukcyjnych w tym fundamentów istniejącego budynku.



3. Parterowy budynek usługowy z końca XIX w. przebudowany i rozbudowany w okresie powojennym (lata 70-te).



Parterowy niepodpiwniczony budynek usługowy z końca XIX w. **w złym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12).

Na podstawie wstępnych oględzin oraz stosowanych odkrywek stwierdzono:

Fundamenty: Jak większość budowana w tamtym okresie obiektów, kamienno-ceglane szerokości min. 60cm. Rozpoznana rzędna posadowienia około 0,7 m p.p.t. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany fundamentowe: Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości około 60cm.

Ściany zewnętrzne: Wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, grubość ściany łącznie z tynkami wynosi około 44 cm. Budynek został ocieplony styropianem i otynkowany od strony Placu Wolności - fatalna jakość materiałów i wykonawstwa elewacji zewnętrznej. Tynki od strony dziedzica wykonane z zaprawy wapiennej, miejscowo spękane i odspojone.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne konstrukcyjne podłużne są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy: W budynku występuje strop odcinkowy z belkami stalowymi, pełna wysokość konstrukcji o wysokości to około 35cm. Rozstaw osiowy belek stropu wynosi 65cm. Strop oparty jest na ścianach konstrukcyjnych oraz belki obwodowej na ścianach zewnętrznych.

Dach: Dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, nieocieplony, przykryty papą.

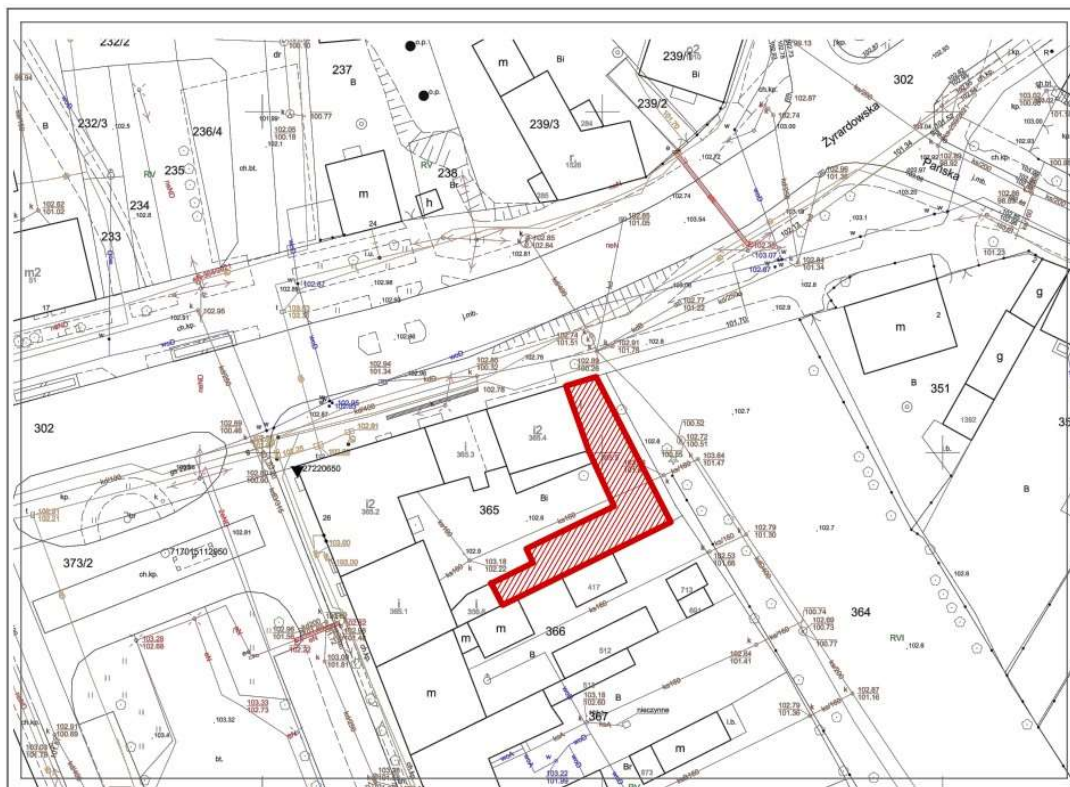
Elewacja budynku utrzymana w charakterze niskiej zabudowy miejskiej.

Budynek posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne. Okna zostały wymienione na PCV – białe. W obiekcie zlokalizowany jest jeden lokal usługowy.

Widoczne liczne spękania i pęknięcia na ścianach wewnętrznych oraz na ścianie zewnętrznej od dziedzińca.

Budynek nie nadaje się do nadbudowy kondygnacji dachowej o dodatkowe dwie w celu rozbudowy o części Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury, gdzie zlokalizowany będzie pion komunikacyjny. Projektowane zmiany mogą wpłynąć niekorzystnie na obciążenie konstrukcji budynku, dlatego w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się wzmocnienie elementów konstrukcyjnych istniejącego budynku a nawet jego fragmentaryczną rozbiórkę i odtworzenie.

4. Zespół zabudowy gospodarczo - podwórkowej młyna wykonany w technologii murowanej przeznaczony do rozbiórki.



Parterowe budynki gospodarcze **w złym stanie technicznym**, (zgodnie z przyjętymi kryteriami na str. 12). Konstrukcja murowana z cegły ceramicznej pełnej. Dachy jednospadowe o konstrukcji drewnianej pokryte papą częściowo zapadnięte. Ściany konstrukcyjne oraz fundamenty w złym stanie, widoczne spękania i ubytki.

- budynek gospodarczy zlokalizowany wzdłuż elewacji podwórkowej młyna wykonany w technologii murowanej przewidziany jest do wyburzenia w celu umożliwienia zapoznania się z młynem dla zwiedzających
- budynki gospodarcze zlokalizowane równolegle z działką nr ew. 364 przeznaczone do wyburzenia
- budynki gospodarcze biegnące wzdłuż działki sąsiedniej nr ew. 366 przewidziane są do wyburzenia, na tym miejscu zlokalizowany będzie budynek łączący funkcję kinową, muzeum Wiskitek oraz muzeum młyna i funkcji piekarnio-kawiarni.

Istniejący teren jest w większości utwardzony przy użyciu kostki kamiennej.



## 5. Niezabudowany fragment działki nr ew. 364:

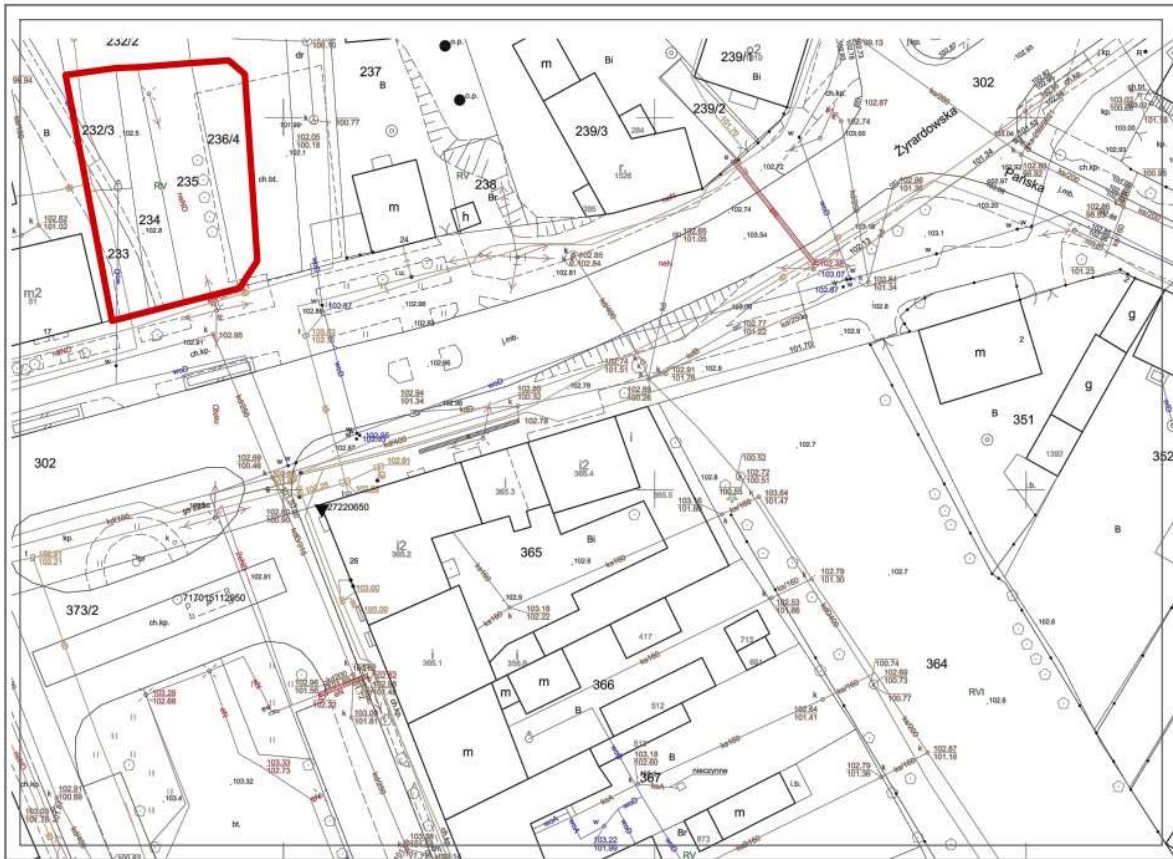


Od południa działka nr ew. 365 graniczy z działką nr ew. 366 zabudowaną zabudową mieszkalną jednorodzinną. Działka 364 jest w dużej części niezabudowana, natomiast w południowej części zabudowana budynkiem o funkcji domu parafialnego – dom rekolekcyjny, graniczy od wschodu z działką nr ew. 362.

Na działce występują pojedyncze drzewa i jest częściowo ogrodzona. Zjazd i dojście do nieruchomości poprzez istniejący ciąg pieszo - jezdny. Dawniej na działce zlokalizowane było stare koryto rzeki Pisi oraz staw, które zostały zasypane w latach 60-70, dlatego występują słabe warunki gruntowe. Przez działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej wraz ze studzienkami.



#### 6. Niezabudowane działki nr ew. 232/3, 233, 234, 235, 236/4:



Działki niezabudowane, zlokalizowane pomiędzy ul. Żyrardowską a obecnie przebudowywanym targowiskiem miejskim „Mój Rynek”. Od zachodu graniczy z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Działki mają dostęp do projektowanej drogi gminnej z której docelowo ma być obsługiwany projektowany parking. Częściowo teren utwardzony. Przez działkę przebiega sieć wodociągowa i zlokalizowany jest słup energetyczny oraz hydrant przeciwpożarowy. Teren nachylony w kierunku północnym.

#### 4) Ogólny opis stanu projektowanego:

W ramach projektu planuje się przeprowadzić wszechstronny rozwój infrastruktury kultury w mieście Wiskitki. Zadanie będzie miało charakter kompleksowy, będzie w pełni zaspokajać potrzeby mieszkańców w zakresie kultury, edukacji, integracji i rekreacji.

Zamówienie obejmuje remont, renowację, przebudowę, nadbudowę i adaptację trzech istniejących budynków i budowę dwóch nowych obiektów w celu rewitalizacji starego zespołu zabudowań na kompleks muzealno-kulturalny wraz z zagospodarowaniem całego terenu i wyposażeniem budynków. Główną ideą jest budowa Muzeum Młyna oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury z funkcjami uzupełniającymi oraz zapleczem.

## **5) Ochrona konserwatorska:**

Zgodnie z kartą adresową zbytku nieruchomego GEZ 122/19 gmina Wiskitki, powiat Żyrardowski, woj. Mazowieckie, adres ul. Plac Wolności 26: „Budynki istniejące, zarejestrowane w Rejestrze Zabytków nr rej. A-788, dec. z dn. 23.11.1996, ewidencja z 1987 r. budynki znajdujące się w układzie ruralistycznym. W całym układzie Wiskitek zabytkową wartość przestrzenną przedstawia zespół dawnej rynku/obecnie Plac Wolności i kościoła, wartość historyczną przedstawia układ urbanistyczny”. Teren inwestycji jest wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, znajduje się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B (ochrona układu ruralistycznego centrum miasta). Budynki zlokalizowane na działce e nr ew. 365 znajdują się w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej.

## **II. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU I ZAKRES ROBÓT.**

### **1) Zakres planowanego przedsięwzięcia:**

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się budowę zespołu muzealno-kulturalnego:

**Muzeum Młyna oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury z funkcjami uzupełniającymi oraz zapleczem.**

**Zadanie:**

- 1. Remont i renowacja istniejącego budynku młyna – adaptacja na obiekt muzealny, Muzeum Młyna - „Młyn Wiskitki”.** Zakres zadania to wzmocnienie fundamentów i konstrukcji obiektu, remont budynku wraz z renowacją ceglanej elewacji i renowacja wnętrza trzykondygnacyjnej części młyna. Adaptacja istniejących przestrzeni na budynek muzealno-wystawowy i pomieszczenia destylarni wódek. Zadanie obejmuje funkcjonalne połączenie budynku z pozostałymi obiektami zespołu. Zakres działań obejmuje nową aranżację pomieszczeń, poprzez wyposażenie w eksponaty związane z młynarstwem oraz destylacją wódek. Zamierzenie obejmuje również wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacją centralnego ogrzewania. W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia służąca do czyszczenia oraz mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem, która będzie stanowić główną atrakcję. W pozostałej części budynku odtworzona destylarnia wódek o funkcji wystawienniczej wraz z aranżacją izby pamięci.
- 2. Budowa budynku rekreacyjnego „Stodoła”** – nowo zaprojektowany parterowy obiekt o lekkiej konstrukcji zlokalizowany na działce nr ew. 364 wraz z placem zabaw, razem stanowiący strefę rekreacji. Konstrukcja budynku ma umożliwić przeniesienie budynku w inne miejsce. Bryła budynku w kształcie stodoły, zaprojektowana z w stylu

nowoczesnym. Przeszklona, wielofunkcyjna sala obiektu z antresolą, będzie pełnić funkcje integracyjną, szkoleniowo-konferencyjną lub wystawową. Zamierzenie obejmuje wyposażenie budynku i wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacji centralnego ogrzewania.

**3. Remont, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego narożnego –**

Adaptacja i przebudowa wewnątrz na funkcję lokali usługowych na parterze, miejsce gminnej biblioteki publicznej na I piętrze oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury. Inwestycja zakłada remont oraz przebudowę kondygnacji dachowej i renowację elewacji. W budynku na parterze wydzielone będą dwa lokale usługowe na wynajem wraz z zapleczem sanitarnym, istnieje możliwość połączenia lokali. Preferowane wykorzystanie na usługi związane z branżą gastronomiczno-rekreacyjną, stanowiącą uzupełnienie oferty kompleksu. Pierwsza i druga kondygnacja połączona z istniejącym budynkiem usługowym. Na pierwszym piętrze zlokalizowana zostanie biblioteka z biurami, salą multimedialną i zapleczem sanitarnym. Przebudowana kondygnacja dachowa zaprojektowana została jako sala wielofunkcyjna z zapleczem. Zakres prac i nadbudowa mieścić się będzie w dotychczasowej bryle budynku. Zamierzenie obejmuje wyposażenie budynku i wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacji centralnego ogrzewania.

**4. Remont, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego – na Muzeum**

Regionalne i Centrum Kultury, o funkcji muzealno-kulturowej wraz z recepcją, biurami, salami wystawowymi, zapleczem, sanitariatami oraz klatką schodową z windą. Budynek będzie posiadał część wspólną z istniejącym budynkiem usługowym narożnym wraz z biblioteką oraz projektowanym budynkiem usługowym z piekarnio-kawiarnią. Zadanie obejmuje kompleksowy remont i wzmocnienie konstrukcji budynku oraz nadbudowę o dwie kondygnacje. Forma obiektu zachowana zgodnie z obecnie istniejącym budynkiem, nadbudowana zostanie o przeszkloną elewację. W celach usprawniania komunikacji i dostępu do kompleksu przewiduje się wykonanie bramy wejściowej. Zamierzenie obejmuje wyposażenie budynku i wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacji centralnego ogrzewania.

**5. Budowę budynku Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury –**

nowo projektowany budynek trzykondygnacyjny w granicy z działką nr ew. 366 zlokalizowany w miejscu istniejącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej do rozbiórki. Obiekt stanowiący część istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego od frontu Placu Wolności, razem stanowiący część wspólną. Zadanie obejmuje również budowę przeszklonego i nowoczesnego łącznika ww. obiektu z budynkiem istniejącego młyna. W obiekcie

projektuje się następujące pomieszczenia: salę kinowo-konferencyjną, salę wystawowa i wielofunkcyjna, piekarnio-kawiarnia ze stanowiskiem do samodzielnego wypieku chleba, dwie sale pracowni, biura, sanitariaty oraz klatkę schodową z windą, Obiekt funkcjonalnie połączony będzie z Muzeum Młyna oraz budynkiem narożnym stanowiącym jego część. Z punktu widzenia funkcjonalnego, realizacja obiektu pozwoli na połączenie wszystkich zabudowań w kompleks stanowiący jedną całość i zaplecze inwestycji.

**6. Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej.**

**7. Budowa placu zabaw – strefa rekreacji dla dzieci.**

**8. Budowa parkingu – miejsca postojowe dla samochodów osobowych wraz z terenami zieleni.**

**9. Zagospodarowanie terenu wraz z budową fontanny i koła młyńskiego.** Zakres obejmuje remont istniejących oraz budowę nowych nawierzchni chodnikowych, tereny zielone wraz z posadzeniem drzew i krzewów, ławki, kosze, latarnie. Koncepcja przewiduje lokalizację trzech charakterystycznych elementów małej architektury:

- posadzkowej fontanny tryskaczowej w formie koła, bezpiecznej z możliwością użytkowania przez dzieci z podświetleniem – 14 dysz,
- napisu reklamowego zlokalizowanego przy drodze: „Młyn Wiskitki” wraz z podświetleniem,
- ruchomego i podświetlanego drewniano-stalowego koła młyńskiego, zlokalizowanego przy bocznej elewacji budynku młyna wraz z odtworzonym fragmentem historycznego przebiegu koryta rzeki Pisi.

Projekt zakłada możliwość dostępu osób ze szczególnymi potrzebami do wszystkich funkcji na dowolnej kondygnacji w budynku. Zaprojektowano w związku z tym wejścia do budynku o odpowiedniej szerokości skrzydła drzwi oraz bez różnic w poziomie posadzki w stosunku do chodników wokół budynku. Komunikacja pionowa z wykorzystaniem dźwigów zlokalizowanych przy głównych pionach komunikacyjnych budynków.

Wytyczne te mają charakter orientacyjny i powinny zostać zmodyfikowane w przypadku przyjęcia przez projektanta i zamawiającego innych niż uwzględnione w tych dokumentach rozwiązań konstrukcyjnych, dotyczących elewacji i podziałów wewnętrznych budynków.

Wizualizacja:



Główną ideą jest stworzenie kompleksu muzealno-kulturalnego, stanowiącego całość. Koncepcja zakłada połączenie funkcjonalne Muzeum Młyna z Muzeum Regionalnym i Centrum Kultury oraz strefą rekreacyjną.



PROGRAM FUNKCIONALNO-UŻYTKOWY KOMPLEKSU MUZEALNO-KULTURALNEGO		
FUNKCJE GŁÓWNE		
1	<b>MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	SALA WIELOFUNKCYJNA
	2	SALA WYSTAWOWA MUZEUM
	3	ZAPLECZE
	<b>I PIĘTRO</b>	
	4	SALA MULTIMEDIALNA
	5	SALA WYSTAWOWA MUZEUM
	<b>II PIĘTRO</b>	
	6	SALA WYSTAWOWA MUZEUM
2	<b>MUZEUM REGIONALNE I CENTRUM KULTURY</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	FOYER
	2	RECEPCJA
	3	SZATNIA
	4	ZAPLECZE
	5	SALA KINOWO-KONFERENCYJNA
	<b>I PIĘTRO</b>	
	6	SALA WYSTAWOWA - GALERIA
	<b>II PIĘTRO</b>	
	7	SALA WIELOFUNKCYJNA (wystawy, integracja, warsztaty, uroczystości)
	8	BIURO
	9	ZAPLECZE
	10	PRACOWNIA
	11	ZAPLECZE
	12	PRACOWNIA
FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE		
3	<b>REKREACYJNA - BUDYNEK "STODOŁA"</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	SALA WIELOFUNKCYJNA (wraz z przyległym placem zabaw)
	2	RECEPCJA Z BIUREM
	3	PRZYGOTOWALNIA
	4	SANITARIATY
	<b>I PIĘTRO</b>	
	5	ANTRESOLA
4	<b>MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA</b>	

	<b>I PIĘTRO</b>	
	1	SALA GŁÓWNA
	2	SALA MULTIMEDIALNA
	3	ZAPLECZE
	4	SALA WIELOFUNKCYJNA
	5	BIURA
	6	ZAPLECZE
<b>5</b>	<b>WYSTAWIENNICZA - DESTYLARNIA WÓDEK</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	IZBA PAMIĘCI
	2	DESTYLARNIA
<b>6</b>	<b>USŁUGOWA - PIEKARNIO-KAWIARNIA</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	FOYER Z RECEPCJĄ I SZATNIĄ
	<b>I PIĘTRO</b>	
	2	PIEKARNIA
	3	STREFA SAMODZIELNEGO WYPIEKU CHLEBA
	4	BAR KAWIARNI
	5	SALA ŁĄCZNIKA
	6	ZAPLECZE
	7	PRZYGOTOWALNIA
<b>7</b>	<b>USŁUGOWA - RESTAURACJA LUB INNE</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	LOKAL USŁUGOWY - PREF. FUNKCJA GASTRONOMICZNO-RESTAURACYJNA
	2	LOKAL USŁUGOWY - PREF. FUNKCJA GASTRONOMICZNO-RESTAURACYJNA
<b>FUNKCJE TECHNICZNE</b>		
<b>8</b>	<b>KOMUNIKACYJNA</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	KLATKA SCHODOWA W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	2	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA
	3	KLATKA SCHODOWA W STREFIE PIEKARNIO-KAWIARNI + WINDA
	<b>I PIĘTRO</b>	
	4	KLATKA SCHODOWA W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	5	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA
	6	KLATKA SCHODOWA W STREFIE PIEKARNIO-KAWIARNI + WINDA
	<b>II PIĘTRO</b>	

	7	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA
9	<b>SANITARNA</b>	
	<b>PARTER</b>	
	1	SANITARIATY W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	2	SANITARIAT DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH W MUZEUM REGIO. I DK.
	3	SANITARIATY W PIEKARNIO-KAWIARNI
	<b>I PIĘTRO</b>	
	4	SANITARIATY W IST. BUDYNKU NAROŻNYM
	<b>II PIĘTRO</b>	
	7	SANITARIATY W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY
10	<b>TECHNICZNA I OBSŁUGOWA</b>	
	<b>PIWNICE</b>	
	1	POMIESZCZENIA TECHNICZNE

## 2) Szczegółowy zakres inwestycji poszczególnych budynków:

1. Remont i renowacja istniejącego budynku młyna – adaptacja na obiekt muzealny, Muzeum Młyna - „Młyn Wiskitki”.





W trzykondygnacyjnej części budynku zachowała się kompletna i oryginalna linia służąca do czyszczenia oraz mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem, która będzie stanowić główną atrakcję. W pozostałej części budynku odtworzona zostanie destylarnia wódek o funkcji wystawienniczej. Obiekt połączony łącznikiem, stanowiącym również wewnętrzną obsługę komunikacyjną, z projektowanym budynkiem w którym mieścić się będzie Muzeum Regionalne i Centrum Kultury wraz z piekarnio-kawiarnią posiadającą stanowisko do samodzielnego wypieku chleba.

Inwestycja obejmuje remont zabytkowego trzykondygnacyjnego budynku młyna wraz z jednokondygnacyjnymi częściami obiektu stanowiącymi całość. W budynku zgodnie z historycznym przeznaczeniem ma znajdować się Muzeum Młyna i młynarstwa wraz z destylarnią wódek.

Muzeum zlokalizowane będzie na trzech kondygnacjach istniejącego budynku. Ze względu na koncepcję zachowania wnętrza młyna w oryginalnym stanie dostęp będzie poprzez nowoprojektowaną szklaną klatkę schodową, zlokalizowaną od dziedzińca. Poprzez nowoprojektowane otwory dostępne z ww. klatki schodowej będzie istniała możliwość wejścia do wnętrza poszczególnych kondygnacji.

Obiekt oraz oryginalne maszyny, urządzenia i inne elementy, umożliwiają odtworzenie i pokazanie całej technologii produkcji mąki. Wszystkie urządzenia i maszyny muszą zostać poddane renowacji i naprawie, tak aby była możliwość odtworzenia trzykondygnacyjnej linii produkcyjnej. Dodatkowo przewiduje się wyposażenie w dodatkowe eksponaty muzealne związane z tą tematyką. Wnętrze budynku będzie stanowić historyczną i oryginalnie zachowaną przestrzeń. Piwnice obiektu do wykorzystania na potrzeby techniczne i magazynowe.

Możliwość zwiedzania w pełni zachowanego obiektu z oryginalnie zachowanym wnętrzem, dodatkowo zaaranżowanym w połączeniu z piekarnią dającą możliwość samodzielnego wypieku chleba z samodzielnie wyprodukowanej mąki, będzie wyjątkową i ciekawą formą zwiedzania. Dopełnieniem ww. funkcji będzie piekarnio-kawiarnia z łącznikiem, gdzie będzie również możliwa degustacja regionalnych i lokalnych produktów. Połączenie piekarnio-kawiarni z muzeum młyna stworzy charakterystyczny i wielofunkcyjny klimat miejsca.

Zakres zadania to wzmocnienie fundamentów i konstrukcji obiektu, remont budynku wraz z renowacją ceglanej elewacji, renowacja wnętrza trzykondygnacyjnej części młyna. Zamierzenie obejmuje również wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, przeciwpożarowej, multimedialnej, alarmowej, wentylacyjnej wraz z klimatyzacją oraz instalacji centralnego ogrzewania.

Przykłady:



Destylarnia wódek – inwestycja ma na celu odtworzenie sprawnej i funkcjonującej historycznej destylarni wódek w celach ekspozycyjnych, będącą jedną z atrakcji dla zwiedzających. W pomieszczeniach destylarni planuje się utworzenie izby pamięci Gminy Wiskitki. W pomieszczeniach przewiduje się wystawę eksponatów związanych z tematyką.

Przykład:



Ogólne parametry Muzeum Młyna wraz z destylarnią wódek:

wymiary: 9x25m, wysokość: 12m, powierzchnia zabudowy: 234m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita: 410m<sup>2</sup>, Kondygnacje: 3+piwnica, Kubatura: 2100m<sup>3</sup>.



Ogólny zakres prac budowlanych i innych: wzmocnienie istniejących fundamentów, izolacja zewnętrzna i wewnętrzna fundamentów, zabezpieczenia i naprawa pęknięcia budynku, adaptacja istniejącej piwnicy, renowacja ceglanej elewacji, tynki wewnętrzne, wymiana okien, wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, wymiana bramy wjazdowej, rekonstrukcja rampy załadunkowej, wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami, wykonanie orynnowania, wykucie projektowanych otworów, wymiana elementów konstrukcji drewnianej wewnętrznej, oczyszczenie i zabezpieczenie elementów metalowych wewnętrznych, konserwacji i naprawa istniejącego systemu maszynowego młyna, aranżacja i wyposażenie wnętrza muzeum, aranżacja i wyposażenie wnętrza destylarni wódek, aranżacja wnętrza, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja oświetleniowa wewnętrzna, instalacja wentylacyjna – klimatyzacja, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja przeciwpożarowa, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja odgromowa.



## 2. Budowa budynku rekreacyjnego „Stodoła”



Inwestycja obejmuje budowę budynku rekreacyjnego „Stodoła”. Obiekt parterowy z użytkową antresolą wraz zapleczem sanitarno-magazynowym. Budynek o konstrukcji lekkiej drewnianej lub stalowej, umożliwiającej demontaż i przeniesienie w inne miejsce. posadowiony na fundamentach punktowych lub płycie fundamentowej, dach dwuspadowy przypominający stodołę w nowoczesnej formie i bryle. Przewiduje się jego realizację w miejscu zbliżonym do pierwotnie zlokalizowanych stodoł, które kiedyś w dużej ilości występowały na tym terenie. Koncepcja przewiduje wykonanie dwóch przeszkleń, ściany frontowej oraz tylnej.

Wejście do budynku będzie poprzez wiatrołap podkreślony ażurową dobudówką wykonaną z elementów drewnianych. Projektowane pomieszczenia wewnętrzne to: wiatrołap, szatnia, sanitariaty, magazyn, kotłownia i sala wielofunkcyjna. Sanitariaty usytuowane będą tak aby dostęp do nich był od wewnątrz jak i od zewnątrz budynku – dla obsługi projektowanego placu zabaw. Wielofunkcyjna sala przeznaczona będzie do zajęć rekreacyjno-sportowo-zabawowych, czasowych wystaw edukacyjnych oraz spotkań integracyjnych, szkoleniowych, okolicznościowych (np. może pełnić rolę sali ślubów).

Ogólne parametry budynku rekreacyjnego:

wymiary: 8x14m, wysokość: 6m, powierzchnia zabudowy: 125m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita: 176,3m<sup>2</sup>, Kondygnacje: 1+antresola, Kubatura: 560m<sup>3</sup>.

Ogólny zakres prac budowlanych i innych: prace fundamentowe, stan surowy otwarty, przeszklenia wraz z oknami, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, wykonanie pokrycia dachowego wraz z obróbkami, wykonanie orywnowania, aranżacja i wyposażenie wnętrza, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja oświetleniowa wewnętrzna, instalacja wentylacyjna wewnętrzna wraz z klimatyzacją, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja przeciwpożarowa, instalacja wodno-kanalizacyjna wraz z przyłączami i instalacja odgromowa.

**Remont, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków usługowych** - na Muzeum Regionalne i Centrum Kultury, o funkcji muzealno-kulturowej wraz z recepcją, biurami, salami wystawowymi, zapleczem, sanitariatami oraz klatką schodową z windą.

Wersja I - zgodnie z wyjściową koncepcją architektoniczną:



Wstępna koncepcja zakładała realizację nowego budynku w miejscu istniejącego budynku usługowego. Nowoczesna i charakterystyczna bryła oraz elewacja, zakładała wprowadzenie nietypowego i rzadko spotykanego rozwiązania architektonicznego, które na tle istniejącej zabudowy znacznie by się wyróżniało i było wizytówką miasta Wiskitki. Koncepcja spotkała się z wstępną negatywną opinią Konserwatora.

Wyjściowa koncepcja architektoniczna poprzez swoją nowoczesność podkreślałaby znaczenie budynku zabytkowych, ale zakładała rozbiórkę istniejącego budynku co w znacznym stopniu uniemożliwia realizację takiego założenia.



Wersja II – zgodnie z koncepcją architektoniczną - zamienną:



Poprawiona zmodyfikowana zamienna koncepcja ma na celu odtworzenie zabytkowej formy budynku. Tylne części budynku będzie nadbudowana, tworząc integralną część nowo projektowanego budynku. Projekt w tej formie został wstępnie uzgodniony z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie.

**3. Remont, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego narożnego – adaptacja na dwa lokale usługowe z zapleczem, miejsko gminną bibliotekę publiczną oraz salę wielofunkcyjną Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury, zaplecze wraz z komunikacją i sanitariatami:**

Obiekt adaptowany do funkcji części Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury. Inwestycja zakłada remont kompleksowy wszystkich elementów oraz przebudowę kondygnacji dachowej w celu uzyskania powierzchni użytkowej przeznaczonej na salę tematycznych i czasowych wystaw.

W budynku na parterze wydzielone będą dwa lokale usługowe na wynajem podmiotom prywatnym wraz z zapleczem sanitarnym, będzie istniała możliwość połączenia lokali. Preferowane, docelowe i dopełniające funkcjonalnie użytkowanie to usługi związane z branżą gastronomiczno-rekreacyjną. Atrakcyjna lokalizacja, umożliwiająca funkcjonowanie restauracji w tym punkcie, która będzie stanowić dopełnienie całego kompleksu muzealno-kulturowego. Na swój sposób będzie to rozwiązanie innowacyjne, gdyż na terenie miasta Wiskitki aktualnie nie funkcjonuje tego typu lokal.

Pierwsza i druga kondygnacja połączona będzie z istniejącym budynkiem usługowym. Na pierwszym piętrze zlokalizowana została biblioteka z biurami, salą multimedialną i zapleczem

sanitarnym. Pomieszczenia miejsko gminnej biblioteki publicznej to: sala biblioteczna, sala multimedialna, biura wraz z zapleczem i sanitariaty.

Przebudowana kondygnacja dachowa zaprojektowana jako część Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury to sale tematycznych i czasowych wystaw oraz sala konferencyjno-szkoleniowa.

Ogólne parametry istniejącego budynku narożnego:

wymiary: 12x17m, wysokość: 12m, powierzchnia zabudowy: 281,6m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita: 628,5m<sup>2</sup>, Kondygnacje: 3+piwnica, Kubatura: 2900m<sup>3</sup>.

Ogólny zakres prac budowlanych i innych: wzmocnienie istniejących fundamentów, izolacja zewnętrzna i wewnętrzna fundamentów, renowacja elewacji, tynki wewnętrzne, wymiana okien, wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami, wykonanie orynnowania, rozbiórka istniejącej klatki schodowej, wykonanie nowej klatki schodowej, remont kominów, remont wnętrzbudynków, aranżacja i wyposażenie wnętrza, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja oświetleniowa wewnętrzna, instalacja wentylacyjna – klimatyzacja, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja przeciwpożarowa, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja odgromowa.

**4. Remont, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku usługowego – Muzeum Regionalne i Centrum Kultury:** recepcja, biura, zaplecze, sala wystawowa (galeria) i sala wielofunkcyjna wraz z zapleczem, komunikacją i sanitariatami:

Inwestycja obejmuje remont, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku usługowego na Muzeum Regionalne i Centrum Kultury. Wejście do budynku poprzez reprezentacyjne foyer na pion komunikacyjny. Na parterze zlokalizowana będzie recepcja wraz z biurem, zapleczem

i szatnią. Sala wystawowa na I kondygnacji przeznaczona na stałą wystawę muzealną dot. Gminy Wiskitki z motywami: historyczny (w tym I i II wojna), kulturowy, regionalny, turystyczny oraz związany z przyszłościowymi planami rozwoju gminy. Sala wielofunkcyjna na II kondygnacji przeznaczona będzie na wystawy czasowe, integracje i szkolenia, konferencje, warsztaty lub uroczystości gminne.

Istnieje możliwość wykorzystania części sali wystawowej nr 1 na pierwszym piętrze na potrzeby kawiarni, zlokalizowanej w projektowanym budynku Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury. Poprzez takie rozwiązanie, klienci kawiarni będą mieć widok na stronę wschodnią (Plac Wolności) i zachodnią (Młyn i strefa rekreacyjną).

Inwestycja zakłada kompleksowy remont wszystkich elementów oraz przebudowę kondygnacji dachowej w celu uzyskania dodatkowej powierzchni użytkowej.

W budynku na parterze wydzielona zostanie recepcja, szatnia oraz zaplecze do sali kinowo-konferencyjnej.

Budynek będzie ściśle powiązany konstrukcyjnie z projektowanym Muzeum Regionalnym i Centrum Kultury. Pierwsza i druga kondygnacja zostanie połączona z istniejącym budynkiem narożnym. Projekt zakłada wykonanie bramy wjazdowej w celu uzyskania możliwości przejścia przez kompleks, bezpośrednio z Palcu Wolności.

Ogólne parametry istniejącego budynku parterowego:

wymiary: 12,5x14m, wysokość: 8m, powierzchnia zabudowy: 170m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita: 318m<sup>2</sup>, Kondygnacje: 3, Kubatura: 1100m<sup>3</sup>.

Ogólny zakres prac budowlanych i innych: wzmocnienie istniejących fundamentów, izolacja zewnętrzna i wewnętrzna fundamentów, renowacja elewacji, tynki wewnętrzne, wymiana okien, wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami, wykonanie orynnowania, remont kominów, remont wnętrz budynków, wykonanie projektowanej bramy, aranżacja i wyposażenie wnętrza, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja oświetleniowa wewnętrzna, instalacja wentylacyjna – klimatyzacja, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja przeciwpożarowa, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja odgromowa. Zgodnie z koncepcją i formą rozbudowy prawdopodobne będzie częściowe odtworzenie budynku. Zgodnie z koncepcją i formą rozbudowy prawdopodobne będzie częściowe odtworzenie budynku.

## **5. Budowa budynku Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury:**





Muzeum Regionalne i Centrum Kultury wraz z salą kinowo-konferencyjną, salą wystawową i wielofunkcyjną, piekarnio-kawiarnią ze stanowiskiem do samodzielnego wypieku chleba, pracowniami, biurami, sanitariatami oraz klatką schodową z windą. Obiekt funkcjonalne połączony Muzeum Młyna oraz istniejącym budynkiem narożnym stanowiącym jego część. Projektowana zabudowa będzie stanowiła część wspólną z istniejącym budynkiem narożnym. Łącznik pomiędzy młynem a projektowanym budynkiem z nową klatką schodową, połączy ze sobą przestrzeń z dwóch funkcji muzealnych.

W obiekcie znajduje się reprezentacyjne foyer wejściowe z szatnią pod schodami. Ponadto budynek będzie ściśle powiązany konstrukcyjne z istniejącymi budynkami usługowymi. Projekt przewiduje otwarte przejście przez łącznik w celu urbanistycznego powiązania Placu Wolności z projektowaną strefą rekreacyjną. Możliwość jednoczesnego zapoznania się z historią młynarstwa oraz historią Gminy Wiskitki w połączeniu z innymi atrakcjami będzie wyjątkową możliwością rozszerzenia swojej wiedzy. Połączenie z piekarnio-kawiarnią, biblioteką oraz budynkiem młyna stworzy charakterystyczny i niepowtarzalny klimat miejsca.



Konstrukcja budynku będzie w większości żelbetowa monolityczna ze ścianami wypełniającymi murowanymi z bloczków betonowych i „silka”. Dla łącznika budynku nowego z budynkiem młyna przewidziana jest konstrukcja szkieletowa drewniana. Część nad salą wystawową

i nadbudowa na kondygnacji II budynku narożnego to konstrukcja stalowa. W części nowoprojektowanej przewiduje się dachy płaskie na stropie żelbetowym. Konstrukcja łącznika nadwieszona pomiędzy budynkiem nowym, a istniejącym młynem dźwigary z drewna klejonego przenoszące obciążenie konstrukcji dachu szklanego. Elewacja z cegły rozbiórkowej, zgodna z elewacją budynku młyna.

Ogólne parametry Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury:

wymiary: 9x21m, wysokość: 10m, powierzchnia zabudowy: 244m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita: 490,0m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowo-usługowa (sala kinowo-konferencyjna wraz z piekarnio-kawiarnią): 150m<sup>2</sup>, Kondygnacje: 3, Kubatura: 2500m<sup>3</sup>.

Ogólny zakres prac budowlanych i innych: prace fundamentowe, stan surowy otwarty, przeszklenia wraz z oknami, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, wykonanie pokrycia dachowego wraz z obróbkami, wykonanie orynnowania, aranżacja i wyposażenie wnętrza, instalacja elektryczna wewnętrzna, instalacja oświetleniowa wewnętrzna, instalacja wentylacyjna wewnętrzna wraz z klimatyzacją, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja przeciwpożarowa, instalacja wodno-kanalizacyjna wraz z przyłączami i instalacja odgromowa.

Projektant zaprojektuje w uzgodnieniu z Inwestorem wyposażenie stałe poszczególnych sal, w tym w szczególności systemy nagłośnienia i multimedialnych.

Koncepcja całego kompleksu zakłada możliwość dostępu osób ze szczególnymi potrzebami do wszystkich funkcji na dowolnej kondygnacji w budynku. Obiekty powinny być dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

#### **6. Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej:**

Na potrzeby realizacji inwestycji, inwestor będzie zobowiązany do przebudowy istniejących lub budowy projektowanych sieci i przyłączy w zakresie umożliwiającym funkcjonowanie kompleksu muzealno-kulturowego:

- sieć wodociągowa, przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do dokumentacji,
- kanalizacja sanitarna, przyłączy do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do dokumentacji,
- przyłączy energetyczne przebudowa istniejących przyłączy z istniejącej sieci energetycznej,
- przyłączy gazowe z istniejącej sieci, zgodnie z warunkami technicznymi,
- sieci kanalizacji deszczowej wraz z drenażem opaskowym, wody będą odprowadzone do istniejącej kanalizacji deszczowej (przycisku zlokalizowanego pod ul. Żyrardowską do starego koryta rzeki Pisi),

- przygotowanie pomieszczenia do gromadzenia i segregacji odpadów stałych zlokalizowane będzie w projektowanej wiacie zlokalizowanej na działce 364 przy granicy z ulicą Żyrardowską,

- przyłącze telekomunikacyjne na warunkach operatora.

## **7. Budowa placu zabaw – strefa rekreacji dla dzieci.**

Ogólnym założeniem jest stworzenie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w mieście Wiskitki. Plac zabaw będzie stanowił integralną część z budynkiem rekreacyjnym „Stodołą” i jako strefa rekreacji uzupełniał funkcję Muzeum Młyna oraz Muzeum Regionalnego i Centrum Kultury.

Zadanie obejmuje realizację budowy obiektów małej architektury, ogrodzenia oraz ścieżek pieszych na terenie działki ewidencyjnej nr ew. 364 o powierzchni opracowania 2100 m<sup>2</sup>. Powierzchnia placu zabaw to około 300m<sup>2</sup>.

Inwestycja obejmuje montaż czternastu urządzeń zabawowych na nawierzchni bezpiecznej poliuretanowej. Dodatkowo projektuje się namiot zabawowy. Przewidziane zostały również elementy małej architektury, które składają się z ośmiu ławek z oparciem, pięciu koszy na śmieci oraz trzech tablic z regulaminem. Koncepcja zakłada ścieżki piesze o nawierzchni z płyt granitowych zakończone obrzeżami betonowymi.

Projektant zaprojektuje w uzgodnieniu z Inwestorem rodzaj i design urządzeń zabawowych, ławek i koszy.

## **8. Budowa parkingu – miejsca postojowe na samochody osobowe.**

Parking ten przeznaczony będzie przede wszystkim dla samochodów osobowych. Dodatkowo należy przewidzieć jedno miejsce autokarowe oraz stojaki na rowery. Inwestycja obejmuje wykonanie projektu oraz robót ziemnych, profilowanie, wykonanie stabilizacji gruntu cementem, ustawienie krawężników betonowych ulicznych 15x30 cm, wykonanie nawierzchni z kostki betonowej szarej, roboty wykończeniowe i oznakowanie.

Parking będzie zaprojektowany dla obciążenia ruchem KR-1 z jezdnią dwukierunkową i stanowiskami postojowymi po obu stronach. Dostęp poprzez drogę gminną, która obecnie jest na etapie realizacji i będzie również obsługiwać budowane targowisko miejskie – „Mój Rynek”. Parking będzie parkingiem ogólnodostępnym ukierunkowanym pod osoby odwiedzające kompleks muzealno-kulturalny.

## 9. Zagospodarowanie terenu wraz z budową fontanny i koła młyńskiego.

Zakres obejmuje remont istniejących oraz budowę nowych nawierzchni chodnikowych z płyt granitowych szarych, tereny zielone wraz z drzewami i krzewami, ławki, kosze, latarnie.

Ogólne parametry:

Powierzchnia chodników do remontu: 660 m<sup>2</sup>

Powierzchnia ciągu pieszo-jezdnego do remontu: 300 m<sup>2</sup>

Powierzchnia chodników do budowy: 300 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenów zielonych: 700 m<sup>2</sup>

Ławki: 8 szt.

Kosze: 4 szt.

Latarnie: 8 szt.

Inne elementy opisane poniżej:

Koncepcja przewiduje lokalizację trzech charakterystycznych elementów małej architektury:

- Posadzkowej fontanny tryskaczowej w formie koła, bezpieczniej z możliwością użytkowania przez dzieci z podświetleniem – 14 dysz z funkcją podświetlenia i zmiany koloru.



- Napisu reklamowego zlokalizowanego przy drodze: „Młyn Wiskitki” wraz z podświetleniem. Elementy liter obracane, wykonane z kortenu.



- Ruchomego i podświetlanego drewniano-stalowego koła młyńskiego, zlokalizowanego przy bocznej elewacji budynku młyna wraz z odtworzonym fragmentem historycznego przebiegu koryta rzeki Pisi.



Projektant zaprojektuje w uzgodnieniu z Inwestorem rodzaj i design wszystkich ww. elementów małej architektury, chodników, ciągu pieszo-jezdnego oraz nasadzeń zieleni.

### **III. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

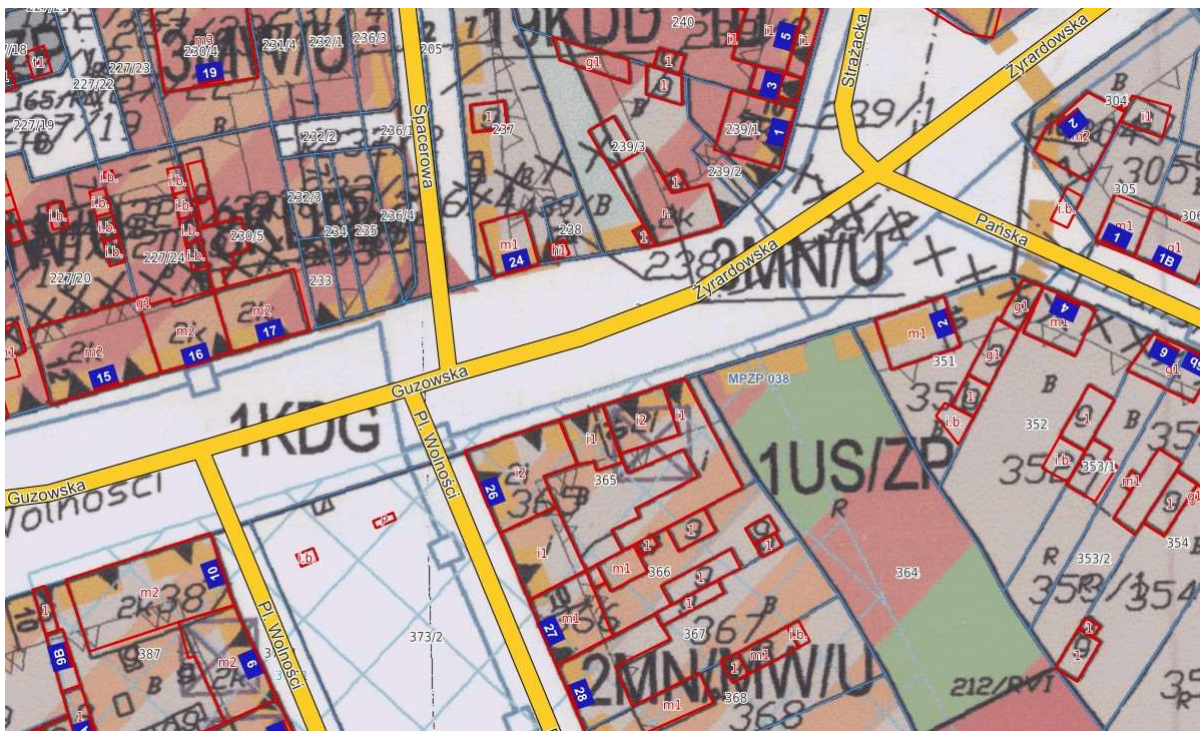
#### **1) Uwarunkowania wynikające z lokalizacji, ukształtowania i sposobu zagospodarowania terenu:**

Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w centralnej części miasta Wiskitki. Strefa ochrony układu ruralistycznego centrum miasta wpisana do rejestru zabytków. Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia jest bardzo atrakcyjna, z potencjałem rozwoju. Obszar zlokalizowany bardzo blisko węzła drogowego autostrady A2 i drogi krajowej nr 50. W sąsiedztwie Węzła Wiskitki występują wielkopowierzchniowe obszary inwestycyjne, gdzie w realizacji jest kilka dużych inwestycji magazynowych oraz planowane są kolejne. Dzięki wybudowaniu węzła w 2012 r. miasto Wiskitki zyskało nową perspektywę rozwoju, która obecnie procentuje. Dobre połączenia drogowe z Warszawą oraz innymi dużymi miastami będą oddziaływać na zainteresowanie kompleksem muzealno-kulturalnym w Wiskitkach. Zwiedzenie i skorzystanie z oferty będzie dobrą alternatywą na tak zwaną wycieczkę jednodniową. Na terenie gminy Wiskitki jest zlokalizowanych kilka ciekawych obiektów zabytkowych takich jak np. klasztor w Miedniewicach, pałac w Guzowie, dworek w Sokolu czy cała strefa urbanistyczna Wiskitek. Muzeum Młyna i Muzeum Regionalne będzie dopełnieniem i również bazą do zwiedzania całego obszaru. Warto zaznaczyć że kompleks jest zlokalizowany również blisko Żyrardowa, XIX wiecznej osady fabrycznej. Dnia 4 stycznia 2012 roku Żyrardowska Osada została uznana za Pomnik Historii.

Na terenie Gminy Wiskitki ma zostać zlokalizowany Centralny Port Komunikacyjny wraz z licznymi połączeniami kolejowymi oraz drogowymi. Planowana inwestycja całkowicie może odmienić dotychczasowe zagospodarowanie. Centralny Port Komunikacyjny to planowany węzeł przesiadkowy między Warszawą i Łodzią, który zintegruje transport lotniczy, kolejowy i drogowy. W ramach tego projektu w odległości 37 km na zachód od Warszawy, na obszarze ok. 3 000 hektarów zostanie wybudowany Port Lotniczy „Solidarność”, który w ramach pierwszego etapu będzie w stanie obsługiwać 45 mln pasażerów rocznie. W skład CPK wejdą też inwestycje kolejowe: węzeł w bezpośredniej bliskości portu lotniczego i połączenia na terenie kraju, które umożliwią przejazd między Warszawą a największymi polskimi miastami w czasie nie dłuższym niż 2,5 godz. Inwestycja powinna umożliwić stworzenie ponad 150 tys. nowych miejsc pracy. W rejonie CPK powstanie Airport City, w skład którego wejdą m.in. obiekty targowo-kongresowe, konferencyjne i biurowe.

Inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 28/XV/08 Rady Gminy Wiskitki z dnia 04.07.2008 oraz interpretacją zapisów MPZP stanowiącym załącznik do części informacyjnej do PFU.





#### Przeznaczenie terenów:

#### **Teren o symbolu 1MN/MW/U i 2MN/MW/U**

a) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej i usług,

- realizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- realizacja zabudowy wielorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- lokalizację zabudowy usługowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem o powierzchni użytkowej do 150m<sup>2</sup>,
- jednoczesna lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako kolejne w stosunku do zabudowy istniejącej nie mogą kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

b) ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych może wynosić nie więcej niż 12 m,
- wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych wynosi 0,80 m n.p.t
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,



- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych pozostałych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 35°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 25%,
- budowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w obu granicach działek sąsiednich prostopadłych do Placu Wolności,
- linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz garażowych znajdujących się w bryle tych budynków ściśle określone, pokrywające się z linią rozgraniczającą dróg – ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – 10m od linii rozgraniczającej drogi ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu
- nieprzekraczalna linia zabudowy względem dróg nie wyznaczonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 7 m od linii rozgraniczającej drogi.

#### **Teren o symbolu 1US/ZP**

- a) przeznaczenie terenu - tereny sportu i rekreacji oraz zieleni
- b) dopuszcza się:
  - realizacja ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m z wykluczeniem nawierzchni betonowej i bitumicznej,
  - realizację obiektów małej architektury,
- c) zakazuje się:
  - budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych od strony drogi.

#### **2) Uwarunkowania projektowe:**

Rozwiązania projektowe muszą uzyskać akceptację Inwestora. Prace projektowe i roboty budowlane muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących polskich przepisów, norm i instrukcji. Nie wyszczególnienie w niniejszych wymaganiach Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia wykonawcy od ich stosowania. Na etapie opracowywania dokumentacji technicznej wykonawca zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia uzupełniających badań archeologicznych (w zależności od zaleceń konserwatora zabytków)
- opracowania ekspertyz mykologicznej i konstrukcyjnej obiektów istniejących

- analizy i weryfikacji założeń odnośnie projektowanego obiektu,
- wykonania koncepcji architektonicznej i funkcjonalnej,
- sporządzenie programów prac konserwatorskich przedmiotowych obiektów w zakresie elementów historycznych do konserwacji, restauracji i odtworzenia. Każdy program prac konserwatorskich musi uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdzoną decyzją administracyjną,
- obliczenia bilansu zapotrzebowania na media, a w szczególności energii elektrycznej, ciepła i wody, w zależności od przyjętych przez zamawiającego ostatecznie rozwiązań i idącą za tym potrzebę wystąpienia od odpowiednie dostawy tych mediów do odpowiednich gestorów,
- uzgodnienia z gestorami sieci odnośnie projektowanych rozwiązań dla wykonania przyłączy ,
- sporządzenia projektów budowlanych i technicznych oraz branżowych dla przedmiotowej inwestycji i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń właściwych organów, koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę,
- sporządzenie projektów wykonawczych i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (zgodnie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. Dz. U. z 2020r. poz. 1609 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
- sporządzenie przedmiarów robót i kosztorysów wraz z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych,
- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- dokonanie zgłoszenia robót nieobjętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,

UWAGA: W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac budowlanych znaczących eksponatów archeologicznych może zaistnieć potrzeba zweryfikowania rozwiązań przyjętych w dokumentacji projektowej, a nawet może wystąpić konieczność wprowadzenia znaczących zmian w projekcie. Zamawiający oczekuje, że Wykonawca uzgodni z nim przyjęte założenia projektowe w odniesieniu do danych zawartych w programie funkcjonalno-użytkowym. Zamawiający zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględniania w projekcie budowlanym. Wykonawca opracuje projekty budowlane zamierzenia budowlanego w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), uzyska dla nich wymagane przepisami uzgodnienia, zgody, w szczególności uzgodni wszystkie rozwiązania projektowe z właściwym Wojewódzkim

Konserwatorem Zabytków i uzyska pozwolenie na budowę, wraz z ze zmianą sposobu użytkowania obiektów. Po wykonaniu robót, wykonawca uzyska pozwolenie na użytkowaniu obiektów, a także wszelkie wymagane zgody i pozwolenia w zakresie oddania obiektów do eksploatacji. Przed złożeniem wniosku Wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Zamawiającego rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym. Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych przed ich skierowaniem do realizacji, w aspekcie ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

Ponadto wykonawca powinien zapewnić wykonanie:

- harmonogramu realizacji inwestycji,
- harmonogramu płatności
- projektu zagospodarowania placu budowy,
- projektu organizacji robót (POR),
- informacji projektanta o wymaganiach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- programu prac archeologicznych,
- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych (PZI),

Wszystkie powyższe dokumenty muszą uzyskać akceptację Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

#### **IV. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCIONALNO-UŻYTKOWE**

Idea rewitalizacji zabudowań stanowiącego dawniej zespołu zabudowań młyna motorowego w mieście Wiskitki, zrodziła się stosunkowo niedawno. Pod koniec roku 2020 nieruchomość została wystawiona na sprzedaż przez osobę prywatną. Gmina Wiskitki przewidując dalszy rozwój i chęć poprawy wizerunkowej centrum miasta, zaczęła rozpatrywać możliwość zakupu ww. nieruchomości. Liczne spotkania, analizy i konsultacje w tym temacie sprawiły, że w styczniu 2021 r. Gmina Wiskitki stała się właścicielami działki nr ew. 365 wraz z istniejącymi zabudowaniami.

Wstępne plany i koncepcje wykorzystania nieruchomości dotyczyły przede wszystkim funkcji społecznych podnoszących jakość życia mieszkańców. Postawiono na pomysł rozbudowy i połączenia istniejących budynków tak aby stanowiły jeden wspólny kompleks o funkcjach muzealnych, kulturalnych, edukacyjnych, integracyjnych, szkoleniowych, rekreacyjnych oraz usługowych.

W celu realizacji koncepcji postanowiono na budowę nowego obiektu wraz z łącznikiem do budynku młyna. Dodatkowo dzięki parafii Rzymskokatolickiej wydzierżawiono działkę nr ew. 364 przyległą od strony wschodniej. Dzięki temu teren inwestycyjny znacznie się powiększył i

powstała możliwość zaplanowania ogólnodostępnej strefy rekreacji służącej na potrzeby kompleksu ale również dla mieszkańców Wiskitek.

Istniejący budynek młyna wraz z dobrze zachowanym wnętrzem nakierunkował plany na stworzenie w tym miejscu muzeum młynarstwa, które stało by się główną atrakcją miejsca i przyciągnęło turystów. Zdecydowano, że na działkach nr 365 i 364 powstanie kompleks muzealno-kulturowy w skład, którego wejdzie:

### **Muzeum Młyna „Młyn Wiskitki”,**

### **Muzeum Regionalne i Centrum Kultury.**

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że proponowane funkcje planowanych instytucji przyciągną nie tylko mieszkańców okolicznych gmin ale również turystów z całej Polski. Obecnie na terenie gminy Wiskitki nie istnieje jakiegokolwiek obiekt muzealny czy kulturalny (za wyjątkiem miejsko gminnej biblioteki publicznej). Dlatego zauważono potrzebę realizacji takiej inwestycji dodatkowo biorąc pod uwagę bogatą 800 letnią historię miasta Wiskitki.

Główne założenia: Muzeum Młyna, Muzeum Regionalne i Centrum Kultury, Destylarnia Wódek, Biblioteka oraz strefa rekreacji.

- 1) Muzeum Młyna „Młyn Wiskitki” zlokalizowane w istniejącym budynku młyna.

W skład muzeum młynarstwa mieszczącego się w oryginalnym trzykondygnacyjnym wnętrzu starego młyna będzie wchodzić także destylarnia wódek, niegdyś mieszcząca się w budynku. Obiekt będzie pełnił funkcję muzealną i edukacyjną, poprzez zachowaną linię technologiczną służącą do czyszczenia oraz mielenia zboża wraz z pełnym wyposażeniem, stałą wystawę eksponatów związanych z młynarstwem oraz prezentacje i zabawy multimedialne.

Wprowadzenie uzupełniającej funkcji gastronomicznej w postaci piekarni z miejscem przeznaczonym do samodzielnego wypieku chleba połączonej z kawiarnią, będzie stanowić dodatkową atrakcję.

- 2) Muzeum Regionalne i Centrum Kultury.

Korzystając z założenia lokalizacji w kompleksie muzeum młyna postanowiono rozszerzyć funkcje muzealne o Muzeum Regionalne oraz uzupełnić koncepcję o funkcję kulturalną poprzez utworzenie Centrum Kultury.

- a) Muzeum Regionalne przede wszystkim będzie związane z tematyką historyczną całej gminy i 800 letniego miasta Wiskitki. Przewiduje się również powierzchnie na potrzeby wystaw czasowych.
- b) Centrum Kultury będzie posiadało małą salę kinową, salę wielofunkcyjną, piekarnię oraz pracownię. Planuje się również połączenie Centrum Kultury z istniejącą już miejsko gminną biblioteką publiczną, która obecnie posiada nienajlepszą lokalizację.

W ramach projektu planuje się przeprowadzenie wszechstronnego rozwoju infrastruktury kultury w mieście Wiskitki. Zadanie będzie miało charakter kompleksowy, będzie w pełni zaspokajać potrzeby mieszkańców w zakresie kultury, edukacji, integracji i rekreacji.

## V. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCIONALNO-UŻYTKOWE

### 1) Parametry inwestycji:

Powierzchnia działki inwestycyjnej nr ew. 365:	- 1345m <sup>2</sup>
Zespół budynków gospodarczych do wyburzenia:	- 280,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy po wyburzeniach:	- 640 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy projektowana:	- 310,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy łącznie:	- 950,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzeń dojazdów:	- 60,0 m <sup>2</sup>

- **powierzchnia zabudowy – 70%** powierzchni działki inwestycyjnej

- **powierzchnia biologicznie czynna – 25%** pow. działki inwestycyjnej

Powierzchnia części niezabudowanej działki nr ew. 364:	- 2100 m <sup>2</sup>
Projektowany budynek rekreacyjna	- 130,0 m <sup>2</sup>
Fontanna	- 20,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzeń dojazdów	- 430,0m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzeń strefa zabaw dzieci	- 300,0 m <sup>2</sup>

- **powierzchnia zabudowy – 7,5 %** powierzchni działki inwestycyjnej

- **powierzchnia biologicznie czynna – 59%** pow. działki inwestycyjnej



2) Zestawienie powierzchni użytkowych:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH			m2
FUNKCJE GŁÓWNE			895
1	<b>MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"</b>		<b>383</b>
	<b>PARTER</b>		<b>159,6</b>
	1	SALA WIELOFUNKCYJNA	34,4
	2	SALA WYSTAWOWA MUZEUM	91,7
	3	ZAPLECZE	33,5
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>124,7</b>
	4	SALA MULTIMEDIALNA	34,4
	5	SALA WYSTAWOWA MUZEUM	90,3
	<b>II PIĘTRO</b>		<b>98,8</b>
	6	SALA WYSTAWOWA MUZEUM	98,8
2	<b>MUZEUM REGIONALNE I DOM KULTURY</b>		<b>511</b>
	<b>PARTER</b>		<b>162</b>
	1	FOYER	32,9
	2	RECEPCJA	26,7
	3	SZATNIA	7
	4	ZAPLECZE	25
	5	SALA KINOWO-KONFERENCYJNA	70,4
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>100</b>
	6	SALA WYSTAWOWA - GALERIA	100
	<b>II PIĘTRO</b>		<b>249,4</b>
	7	SALA WIELOFUNKCYJNA	150,8
	8	BIURO	11,7
	9	ZAPLECZE	5,6
	10	PRACOWNIA	26
	11	ZAPLECZE	9
	12	PRACOWNIA	46,3
FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE			769
3	<b>REKREACYJNA - BUDYNEK "STODOŁA"</b>		<b>176</b>
	<b>PARTER</b>		<b>118,7</b>
	1	SALA WIELOFUNKCYJNA (wraz z przyległym placem zabaw)	92,4
	2	RECEPCJA Z BIUREM	7
	3	PRZYGOTOWALNIA	9,3
	4	SANITARIATY	10
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>57,3</b>
	5	ANTRESOLA	57,3

4	<b>MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA</b>		<b>175</b>
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>175</b>
	1	SALA GŁÓWNA	51,2
	2	SALA MULTIMEDIALNA	26,2
	3	ZAPLECZE	6
	4	SALA WIELOFUNKCYJNA	37
	5	BIURA	23
	6	ZAPLECZE	31,6
5	<b>WYSTAWIENNICZA - DESTYLARNIA WÓDEK</b>		<b>52,6</b>
	<b>PARTER</b>		<b>52,6</b>
	1	IZBA PAMIĘCI	29,6
	2	DESTYLARNIA	23
6	<b>USŁUGOWA - PIEKARNIO-KAWIARNIA</b>		<b>202</b>
	<b>PARTER</b>		<b>32,5</b>
	1	FOYER Z RECEPCJĄ I SZATNIĄ	32,5
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>169,9</b>
	2	PIEKARNIA	19,4
	3	STREFA SAMODZIELNEGO WYPIEKU CHLEBA	20
	4	BAR KAWIARNI	21
	5	SALA ŁĄCZNIKA	76,1
	6	ZAPLECZE	17
7	<b>USŁUGOWA - RESTAURACJA LUB INNE</b>		<b>163</b>
	<b>PARTER</b>		<b>162,7</b>
	1	LOKAL USŁUGOWY - PREF. FUNKCJA GASTRONOMICZNO-RESTAURACYJNA	79,9
	2	LOKAL USŁUGOWY - PREF. FUNKCJA GASTRONOMICZNO-RESTAURACYJNA	82,8
<b>FUNKCJE TECHNICZNE</b>			<b>264</b>
8	<b>KOMUNIKACYJNA</b>		<b>152</b>
	<b>PARTER</b>		<b>70,9</b>
	1	KLATKA SCHODOWA W IST. BUDYNKU NAROŻNYM	27,1
	2	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA	18,5
	3	KLATKA SCHODOWA W STREFIE PIEKARNIO-KAWIARNI + WINDA	25,3
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>60</b>
	4	KLATKA SCHODOWA W IST. BUDYNKU NAROŻNYM	19,7
	5	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA	18,5

	6	KLATKA SCHODOWA W STREFIE PIEKARNIO-KAWIARNI + WINDA	21,8
	<b>II PIĘTRO</b>		<b>21,1</b>
	7	KLATKA SCHODOWA W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY + WINDA	21,1
<b>9</b>	<b>SANITARNA</b>		<b>112</b>
	<b>PARTER</b>		<b>68,5</b>
	1	SANITARIATY W IST. BUDYNKU NAROŻNYM	29,4
	2	SANITARIAT DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH W MUZEUM REGIO. I DK.	5,3
	3	SANITARIATY W PIEKARNIO-KAWIARNI	33,8
	<b>I PIĘTRO</b>		<b>29,6</b>
	4	SANITARIATY W IST. BUDYNKU NAROŻNYM	29,6
	<b>II PIĘTRO</b>		<b>13,8</b>
	7	SANITARIATY W MUZEUM REGIO. I DOMU KULTURY	13,8
<b>10</b>	<b>TECHNICZNA</b>		<b>x</b>
	<b>PIWNICE</b>		<b>x</b>
	1	POMIESZCZENIA TECHNICZNE	x

<b>FUNKCJE GŁÓWNE</b>		<b>895</b>
<b>FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE</b>		<b>769</b>
<b>FUNKCJE TECHNICZNE</b>		<b>264</b>
		<b>suma</b>
		<b>1927</b>

<b>ZESTAWIENIE ZBIORCZE</b>		<b>m2</b>
<b>1</b>	<b>MUZEUM MŁYNA - "MŁYN WISKITKI"</b>	<b>383</b>
<b>2</b>	<b>MUZEUM REGIONALNE I DOM KULTURY</b>	<b>511</b>
<b>3</b>	<b>BUDYNEK REKREACYJNY - "STODOŁA"</b>	<b>176</b>
<b>4</b>	<b>MIEJSKO GMINNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA</b>	<b>175</b>
<b>5</b>	<b>DESTYLARNIA WÓDEK</b>	<b>52,6</b>
<b>6</b>	<b>MRIDM - PIEKARNIO-KAWIARNIA</b>	<b>202</b>
<b>7</b>	<b>LOKALE USŁUGOWE - PREF. GASTRONOMIA</b>	<b>163</b>
<b>8</b>	<b>KOMUNIKACJA</b>	<b>152</b>

9	SANITARIATY	112
10	POMIESZCZENIA TECHNICZNE	x

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	1927
---------------------------------	------

CAŁKOWITA IST. POWIERZCHNIA USŁUGOWA (komercyjna)	163
---------------------------------------------------	-----

CAŁKOWITA PROJ. POWIERZCHNIA USŁUGOWA (komercyjna)	126
----------------------------------------------------	-----

### 3) Miejsca postojowe:

Na terenie inwestycji nie planuje się zlokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Inwestor posiada prawa do innych nieruchomości na terenie miasta Wiskitki, na których można zorganizować miejsca parkingowe mogące obsługiwać projektowaną inwestycję.

W celu zapewnienia miejsc postojowych na potrzeby funkcjonowania kompleksu muzealno-kulturalnego przewiduje się lokalizację miejsc parkingowych na terenie Placu Wolności, bezpośrednio przy obiekcie oraz na projektowanym parkingu po drugiej stronie ul. Żyrardowskiej, który będzie stanowił część wspólną wraz z obecnie realizowanym parkingiem targowiska miejskiego.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ustala 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powierzchni usługowej.

Istniejąca powierzchnia użytkowa usługowa: 163 m<sup>2</sup>

Projektowana powierzchnia użytkowa usługowa: 126 m<sup>2</sup>

Suma powierzchni użytkowej usługowej: 289, m<sup>2</sup> należy zapewnić 6 miejsc postojowych.

Biorąc pod uwagę, że obiekt będzie pełnił przede wszystkim funkcje muzealne i kulturowe, należy zapewnić więcej miejsc postojowych. Przewiduje się zarezerwowanie 30 miejsc postojowych: 8 na terenie parkingu Placu Wolności i 10 na terenie projektowanego parkingu i 12 na terenie targowiska miejskiego, które funkcjonuje tylko 2 dni w tygodniu.



## **VI. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1) Wymagania ogólne dla prac projektowych:**

Cała kompletna dokumentacja powinna być wykonana w wersji papierowej oraz elektronicznej w postaci plików edytowalnych. Projektant przed sporządzeniem projektu budowlanego winien wykonać koncepcję szczegółową obejmującą układ funkcjonalny obiektu, architekturę, lokalizację w terenie oraz wyposażenie w media, oraz uzyskać akceptację Zamawiającego.

Każdy projekt powinien być uzgodniony z Zamawiającym (uzgodnienie dokumentacji z Zamawiającym) – uzyskanie statusu dokumentacji: „zatwierdzone” jest warunkiem rozpoczęcia prac realizacyjnych.

Rozwiązania budowlano – konstrukcyjno – materiałowe dla projektowanych budynków:

- a. fundamenty żelbetowe lub płyta fundamentowa,
- b. konstrukcja obiektu tradycyjna, z możliwością zastosowania konstrukcji słupowej,
- c. ściany zewnętrzne budynku murowane z materiałów budowlanych, zapewniających trwałość oraz dobrą izolacyjność termiczną – warstwowe,
- d. ściany wewnętrzne murowane – np.: z cegły ceramicznej pełnej,
- e. ścianki działowe – z gazobetonu lub cegły pełnej gr. 12 cm w piwnicy i na parterze, warstwowe z płyt g-k na poddaszu,
- f. stolarka okienna elewacji zewnętrznej – aluminiowa,
- g. więźba dachowa – drewniana i żelbetowy stropodach,
- h. wieńce żelbetowe;
- i. nadproża – żelbetowe;
- j. przewody wentylacyjne – z kształtek wentylacyjnych.

Projektant ma możliwość zaproponowania innych rozwiązań, przy założeniu ich zgodności z koncepcją architektoniczną oraz ogólną wizją projektową, po uzgodnieniu z Zamawiającym.

Ponadto projekt powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót

budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo wszystkich elementów konstrukcyjnych oraz za ich wytrzymałość i trwałość. Wykonawca, przed przystąpieniem do prac projektowych winien jest wykonać inwentaryzację terenu budowy.

W przypadku gdy przekazana mapa do celów projektowych przez gminę Wiskitki straci ważność, należy sporządzić mapę do celów projektowych w skali 1:500 obejmującą swoim zakresem obszar zamierzenia.

Wykonawca wytyczy w terenie lokalizację poszczególnych obiektów, trasy przebiegu sieci zewnętrznych i dokona na swój koszt ich inwentaryzacji.

## **2) Badania geotechniczne:**

Wykonawca zleci na swój koszt wykonanie badań geotechnicznych, jeżeli uzna to za konieczne.

## **3) Dokumentacja projektowa:**

Należy opracować w podziale na projekt koncepcyjny oraz projekt budowlany i techniczny. Projekt techniczny musi zawierać wszystkie branże jakie będą wynikać z zakresu projektu. **Koncepcja a później projekt budowlany muszą być pisemnie zatwierdzone przez Zamawiającego.**

Niniejsze opracowanie określa zakres zadań, które Projektant winien uwzględnić w dokumentacji projektowej, jednakże w sytuacji uzasadnionej względami prawnymi lub funkcjonalnymi uwzględni on i zastosuje w projekcie rozwiązania alternatywne lub uzupełniające, również w sytuacji jeśli wymagałoby to dodatkowych opracowań i zgód. Zastosowanie innych, niż przyjęte w PFU, rozwiązań wymaga akceptacji Zamawiającego. Natomiast zakres zadań należy traktować sztywno

Wykonawca przedmiotu zamówienia będzie zobowiązany do:

- opracowania dokumentacji projektowej wielobranżowej: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji elektrycznej wraz z przyłączami, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z przyłączami, instalacji gazowej wraz z przyłączami, odprowadzenia wód opadowych, drogowej utwardzeń i innej jeżeli będzie to konieczne,
- uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeżeli będzie taka konieczność),
- uzgodnienia projektu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- uzyskania pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym,
- wykonania dokumentacji powykonawczej,

- wykonanie niezbędnych pomiarów i odbiorów przez służby powiatowe,
- uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie w PINB.

Projekt budowlany i techniczny powinien zawierać muszą być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi:

Zaproponowane w niniejszym opracowaniu rozwiązania Projektant winien traktować jak koncepcyjne podejście ideowe, stąd też na bazie niniejszego dokumentu sporządzi on koncepcję docelowych rozwiązań projektowych i uzyska akceptację Zamawiającego.

#### **4) Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych:**

Wykonawca jest odpowiedzialny za realizację prac projektowych zgodnie z umową oraz za jakość zaproponowanych rozwiązań budowlanych, zastosowanych materiałów.

Następstwa jakiegokolwiek błędu w robotach, spowodowanego przez Wykonawcę, zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

Wykonawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Zasady odbioru robót zostaną szczegółowo opisane w umowie, która będzie zawarta między Zamawiającym i Wykonawcą. Zostanie w niej ujęta kolejność i charakter odbiorów oraz zakres dokumentacji niezbędnych do skutecznego uzyskania odbioru.

#### **5) Ilość egzemplarzy opracowań projektowych:**

Wykonawca dostarczy Zamawiającemu następujące ilości egzemplarzy projektów:

1. Projekt budowlany – 6 egzemplarzy w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej PDF.
2. Projekt techniczny – 6 egzemplarzy w wersji papierowej plus w wersji elektronicznej PDF.

#### **6) Zespół projektowy**

W skład zespołu projektowego muszą wchodzić projektanci w specjalności:

- architektonicznej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- konstrukcyjnej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- instalacji elektrycznych – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,

- instalacji sanitarnych – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń,
- drogowej – osoba posiadająca uprawnienia projektowe bez ograniczeń.

Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu do projektu budowlanego i weryfikacji zawartych w nim danych pod względem zgodności z umową i programem funkcjonalno – użytkowym przed uzyskaniem decyzji administracyjnych lub skierowaniem projektu do realizacji. Ze względu że teren inwestycji znajduje się w ścisłej ochronie konserwatorskiej dopuszcza się wprowadzenie zmian projektowych, materiałowych i rozwiązań konstrukcyjnych zgodnie z wytycznymi oraz decyzjami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt budowlany musi zostać pisemnie zatwierdzony przez

Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do realizacji umowy oraz zespołu Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego w zakresie wynikającym z przepisów Prawa budowlanego i zapisów umowy.

Inspektorzy będą uprawnieni do dokonywania odbiorów (robót zanikowych, częściowych poszczególnych elementów, końcowych oraz przeglądów w okresie gwarancji), kontroli użytych wyrobów budowlanych w odniesieniu do ich parametrów oraz zgodności z dokumentacją, jakości i dokładności wykonania robót, kontroli przeprowadzania prób i pomiarów, kontroli prawidłowości funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia.

W czasie wykonywania prac budowlanych teren budowy musi być wygrodzony i zabezpieczony przed dostępem osób nieuprawnionych.

W związku z przygotowaniem terenu pod inwestycje należy uwzględnić warunki gruntowo-wodne podłoża, nachylenie i spadek działki w kierunku PN jako do zasypania i wyrównania, istniejące nasadzenia drzew jako do likwidacji oraz istniejące sieci przebiegające w terenie.

## **7) Przygotowanie terenu budowy:**

Na terenie budowy należy uwzględnić miejsce na zaplecze socjalno-biurowe placu budowy.

Głównym celem inwestycji jest dostosowanie standardu projektowanych obiektów do współczesnych wymogów wynikających z obowiązujących przepisów oraz wymagań, jakie stawia się obecnie obiektom użyteczności publicznej. Dotyczy to również podniesienia standardu substancji budowlanej i wyposażenia obiektów oraz poprawy warunków i ekonomiki obiektów.

Odpady: 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.

Ogrodzenie: Zaplecze placu budowy oraz miejsce składowania materiałów/maszyn należy wyгородzić uniemożliwiając dostęp osób postronnych.

Składowanie: 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 i wytycznymi producentów materiałów.

#### **8) Odtworzenie terenu:**

W ramach inwestycji należy wykonać odtworzenie terenu i nawierzchni dróg zniszczonych w czasie wykonywania prac budowlanych. Wykonawca jest zobowiązany do odtworzenia nawierzchni dróg do stanu nie gorszego niż pierwotny i zapewnienia przejezdności dróg.

#### **9) Ogólne wymagania materiałowe:**

Wykonawca robót budowlanych musi stosować tylko materiały, które spełniają wymagania Ustawy Prawo Budowlane, są zgodnie z polskimi normami oraz posiadają wymagane przepisami aprobaty, certyfikaty i deklaracje zgodności.

Wykonawca opracuje dokumentację projektową obejmującą wszystkie branże wchodzące w skład planowanej inwestycji. Forma i zakres dokumentacji projektowej musi spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Wykonawca uzyska w imieniu Zamawiającego Pozwolenie na budowę.

#### **10) Ogólne wymagania dotyczące robót:**

Wykonawca robót budowlanych jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z Dokumentacją Projektową.

Roboty budowlane winny być wykonane zgodnie z najnowszą, powszechnie stosowaną praktyką inżynierską. Wszelkie konstrukcje winny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z Polskimi Normami. Polskie Normy są w większości odpowiednikami norm międzynarodowych (PN-ISO, PN-IEC) i europejskich (PN-EN). W przypadku, jeżeli Normy Unii Europejskiej będą zapewniać wyższą jakość niż Normy Polskie będą one miały pierwszeństwo.



### **11) Zgodność robót z dokumentacją projektową:**

Podstawą wykonania jest dokumentacja projektowa (projekt budowlany i techniczny). W przypadku rozbieżności zakresu robót Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub braków w dokumentacji, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i Projektanta, który dokona odpowiednich zmian lub poprawek.

Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały będą zgodne z dokumentacją projektową i przepisami obowiązującymi.

Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące normy.

### **12) Ogólne zasady wykonania robót:**

Całość robót powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami lub odpowiadającymi im normami europejskimi. Jeśli dla określonych robót nie istnieją odpowiednie Polskie Normy, zastosowanie będą miały uznane i będące w użyciu normy i standardy europejskie (EN). Całość robót powinna być zaprojektowana i wybudowana w systemie metrycznym SI. W przypadku, gdy materiały i standard wykonania nie są w pełni wyspecyfikowane w niniejszym dokumencie lub nie ujęte w Normach, Zasadach i Instrukcjach należy zapewnić wykonanie robót na jak najwyższym poziomie. W takich okolicznościach Inspektor określi czy materiały oferowane i dostarczane na plac budowy nadają się do zastosowania w robotach.

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za:

- jakość wykonania zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami Techniczno-Budowlanymi i instrukcjami producentów,
- zgodność z dokumentacją techniczną i poleceniami Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
- jakość zastosowanych materiałów,
- zabezpieczenie terenu budowy,
- ochronę środowiska w czasie wykonania robót,
- ochronę przeciwpożarową,
- ochronę własności publicznej i prawnej,
- bezpieczeństwo i higienę pracy,
- ochronę i utrzymanie robót,
- stosowanie się do przepisów prawa i innych przepisów.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w terenie i wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z dokumentacją projektową. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu robót zostaną, poprawione przez Wykonawcę na własny koszt. Sprawdzenie wytyczenia robót

przez Inwestora Nadzoru Inwestorskiego nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

### **13) Materiały:**

Wykonawca przedstawi informacje dotyczące proponowanego źródła pozyskania materiałów i w wymaganych sytuacjach odpowiednie atesty, aprobaty, dopuszczenia oraz świadectwa badań laboratoryjnych oraz próbki do zatwierdzenia przez Inwestora Nadzoru Inwestorskiego przed planowanym wbudowaniem jakichkolwiek materiałów i urządzeń przeznaczonych do robót. Wykonawca poniesie wszystkie koszty a w tym: opłaty, wynagrodzenia i jakiegokolwiek inne koszty związane z dostarczeniem materiałów i urządzeń do robót.

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składane materiały, do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli Inspektora Nadzoru Inwestorskiego. Miejsca czasowego składowania będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy w miejscach uzgodnionych z Inwestorem lub poza terenem budowy w miejscach zorganizowanych przez Wykonawcę.

### **14) Zasady kontroli jakości robót:**

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości materiałów. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego ustali, jaki zakres badań jest konieczny, aby zapewnić wykonanie robót zgodnie z kontraktem. Na życzenie Wykonawca dostarczy Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego świadectwa, potwierdzające że zastosowane urządzenia posiadają ważną legitymację, zostały prawidłowo skalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań.

### **15) Badania i pomiary:**

Wszystkie pomiary i badania będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm. W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegokolwiek badania, stosować można wytyczne krajowe, albo inne procedury, zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

### **16) Badanie prowadzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego:**

Dla celów kontroli jakości i zatwierdzenia, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego uprawniony jest do dokonywania kontroli, pobierania próbek i badania materiałów u źródła ich wytwarzania.

### **17) Dokumenty budowy:**

Dokumentację robót stanowią następujące dokumenty:

- Pozwolenie na budowę,
- Projekt budowlany i techniczny,
- Projekty branżowe,
- Badania geotechniczne,
- Plan BIOZ,
- Dziennik budowy, prowadzony i przechowywany zgodnie z wymogami prawa Budowlanego,
- Pomiary geodezyjne,
- Dokumentacja fotograficzna.

### **18) Ochrona i utrzymanie robót:**

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszystkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do daty wydania potwierdzenia zakończenia przez Inwestora.

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia Terenu Budowy w okresie trwania realizacji inwestycji, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Tablice informacyjne i ostrzegawcze będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Podczas realizacji robót, Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.

### **19) Sprzęt:**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu będzie gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z zasadami ustalonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót ma

być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Musi być on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami.

## 20) Transport:

Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń na oś przy transporcie materiałów i sprzętu na i z terenu robót. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów. Środki transportu nieodpowiadające warunkom dopuszczalnych obciążeń na osie mogą być użyte przez Wykonawcę pod warunkiem przywrócenia do stanu pierwotnego użytkowanych odcinków dróg publicznych na koszt Wykonawcy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu budowy.

## VII. CZAS REALIZACJI INWESTYCJI, HARMONOGRAM PRAC I KOSZTORYS SZACUNKOWY:

### 1) Czas realizacji inwestycji:

Zakłada się realizację inwestycji maksymalnie w okresie 2 lat od momentu podpisania umowy na wykonanie zamierzenia inwestycyjnego.

### 2) Harmonogram prac:

		2021		2022												2023											
LP	POZYCJA	1 1	1 2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1 0	1 1	1 2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1 0	1 1	1 2
MIG W	PRACE KONCEP. + PFU																										
MIG W	PROCEDURA PRZETARGOWA																										
A	PRACE PROJEKTOWE																										
B	PRACE PRZYGOT.																										
C	BUDYNEK MŁYNA																										
D	PROJ. BUDYNEK REKREACYJNY																										
E	BUDYNEK USŁUG. - NAROŻNY																										





5	PROJEKTY BRANŻOWE WEWNĘTRZNE (instalacje elektryczne, wod-kan, gaz, wentylacja)	KPL.	1
6	PROJEKT WNĘTRZ IST. BUDYNU MŁYNA	KPL.	1
7	PROJEKT RENOWACJI WNĘTRZNA MŁYNA WRAZ Z RENOWACJĄ MASZYN	KPL.	1
8	PROJEKT WNĘTRZ IST. BUDYNU MŁYNA - MUZEUM	KPL.	1
9	PROJEKTY WNĘTRZ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW	KPL.	1
10	PROJEKT PRZYŁĄCZA WODNO-KANALIZACYJNEGO	KPL.	1
11	PROJEKT PRZYŁĄCZA GAZOWEGO	KPL.	1
12	PROJEKT PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO	KPL.	1
13	PROJEKT KANALIZACJI DESZCZOWEJ	KPL.	1
14	PROJEKT NASADZEŃ ZIELENI	KPL.	1
15	NADZÓR AUTORSKI	KPL.	1
16	NADZÓR BUDOWLANY	KPL.	1
17	ODDANIE OBIEKTÓW DO UŻYTKOWANIA (przygotowanie dokumentacji)	KPL.	1

<b>B</b>	<b>PRACE PRZYGOTOWAWCZE WRAZ Z ROZBIÓRKAMI</b>	<b>J.M</b>	<b>OBMIAR</b>
1	PRACE ROZBIÓRKOWE WRAZ Z WYWOZEM	KPL.	1
2	PRACE ZIEMNE WRAZ Z WYWOZEM	KPL.	1
3	PRZYGOTOWANIE ZAPLECZA BUDOWY	KPL.	1
4	OZNACZENIE TERENU	KPL.	1
5	DEMONTAŻ ELEMENTÓW	KPL.	10
6	ZAPEWNIENIE DOSTĘPU DO PLACU BUDOWY	KPL.	1
7	ROZBIÓRKA ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACYJNEJ	KPL.	1
8	ROZBIÓRKA ISTNIEJĄCEJ SIECI WODOCIĄGOWEJ	KPL.	1
9	ZABEZPIECZENIE I WYPOMPOWANIE WODY Z PIWNIC OBIEKTÓW	KPL.	1

<b>C</b>	<b>REMONT I RENOWACJA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MŁYNA - MUZEUM MŁYNA</b>	<b>J.M</b>	<b>OBMIAR</b>
1	WZMOCNIENIE FUNDAMENTÓW	MB	120
2	IZOLACJA ZEWNĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	120
3	IZOLACJA WEWNĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	120
4	ZABEZPIECZENIE I NAPRAWA PĘKNIĘCIA BUDYNKU	KPL.	1
5	ADAPTACJA PIWNICY	MKW	250
6	RENOWACJA ELEWACJI	MKW	630

7	TYNKI WEWNĘTRZNE	MKW	600
8	WYMIANA OKIEN	SZT.	20
9	WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH	SZT.	4
10	WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH	SZT.	6
11	WYMIANA BRAMY WJAZDOWEJ	SZT.	1
12	REKONSTRUKCJA RAMPY ZAŁADUNKOWEJ	KPL.	1
13	WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO WRAZ Z OBRÓBKAMI	MKW	150
14	WYKONANIE ORYNNOWANIA	KPL.	1
15	WYKUCIE PROJEKTOWANYCH OTWORÓW	SZT.	3
16	WYMIANA ELEMENTÓW KONSTRUKCJI DREWNIANEJ WEWNĘTRZNEJ	KPL.	1
17	ZABEZPIECZENIE KONSTRUKCJI DREWNIANEJ WEWNĘTRZNEJ	KPL.	1
18	OCZYSZCZENIE I ZABEZPIECZENIE ELEMENTÓW METALOWYCH WEWNĘTRZNYCH	KPL.	1
19	KONSERWACJA I NAPRAWA ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU MASZYNOWEGO MŁYNA	KPL.	1
20	ARANŻACJA I WYPOSAŻENIE WNĘTRZA MUZEUM (wystawa, destylarnia wódek, sale multimedialne)	KPL.	1
21	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
22	INSTALACJA OŚWIETLENIOWA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
23	INSTALACJA WENTYLACYJNA WEWNĘTRZNA + KLIMATYZACJA	KPL.	1
24	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	KPL.	1
25	INSTALACJA PPOŻ	KPL.	1
26	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	KPL.	1
27	INSTALACJA ODGROMOWA	KPL.	1

D	BUDOWA BUDYNKU REKREACYJNEGO - STODOŁA	J.M	OBMIAR
1	PRACE FUNDAMENTOWE	MKW	125
2	STAN SUROWY OTWARTY	MKW	125
3	PRZESZKLENIA WRAZ Z OKANMI	KPL.	1
4	DRZWI ZEWNĘTRZNE	SZT.	4
5	DRZWI WEWNĘTRZNE	SZT.	5
6	WYKONANIE POKRYCIA DACHOWEGO WRAZ Z OBRÓBKAMI	MKW	150
7	WYKONANIE ORYNNOWANIA	KPL.	1
8	ARANŻACJA I WYPOSAŻENIE WNĘTRZA (sala wielofunkcyjna, recepcja)	KPL.	1
9	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WEWNĘTRZNA	KPL.	1

10	INSTALACJA OŚWIEŚLENIA WĘTRZNA	KPL.	1
11	INSTALACJA WENTYLACYJNA WĘTRZNA + KLIMATYZACJA	KPL.	1
12	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	KPL.	1
13	INSTALACJA PPOŹ	KPL.	1
14	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	KPL.	1
15	INSTALACJA ODGROMOWA	KPL.	1

E	REMONT, PRZEBUDOWA, I NADBUDOWA IST. BUDYNKU USŁUGOWEGO NAROŹNEGO	J.M	OBMIAR
1	WZMOCNIENIE FUNDAMENTÓW	MB	140
2	IZOLACJA ZEWNĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	140
3	IZOLACJA WĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	140
4	ADAPTACJA PIWNICY	MKW	280
5	RENOWACJA ELEWACJI	MKW	480
6	TYNKI WĘTRZNE	MKW	340
7	WYMIANA OKIEN	SZT.	25
8	WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH	SZT.	6
9	WYMIANA DRZWI WĘTRZNYCH	SZT.	14
10	WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO WRAZ Z OBRÓBKAMI	MKW	340
11	WYKONANIE ORYNOWANIA	KPL.	1
12	ROZBIÓRKA IST. KLATKI SCHODOWEJ	KPL.	1
13	WYKONANIE NOWEJ KLATKI SCHODOWEJ	KPL.	1
14	REMONT KOMINÓW	SZT.	2
15	REMONT WĘTRZ BUDYNKU	MKW	560
16	ARANŹACJA I WYPOSAŹENIE WĘTRZA (biblioteka, sala wielofunkcyjna)	KPL.	1
17	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WĘTRZNA	KPL.	1
18	INSTALACJA OŚWIEŚLENIA WĘTRZNA	KPL.	1
19	INSTALACJA WENTYLACYJNA WĘTRZNA + KLIMATYZACJA	KPL.	1
20	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	KPL.	1
21	INSTALACJA PPOŹ	KPL.	1
22	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	KPL.	1
23	INSTALACJA ODGROMOWA	KPL.	1

F	REMONT, PRZEBUDOWA, I NADBUDOWA IST. BUDYNKU USŁUGOWEGO	J.M	OBMIAR
---	---------------------------------------------------------	-----	--------

1	WZMOCNIENIE FUNDAMENTÓW	MB	60
2	IZOLACJA ZEWNĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	60
3	IZOLACJA WEWNĘTRZNA FUNDAMENTÓW	MB	60
4	RENOWACJA ELEWACJI	MKW	210
5	TYNKI WEWNĘTRZNE	MKW	100
6	WYMIANA OKIEN	SZT.	6
7	WYMIANA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH	SZT.	3
8	WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH	SZT.	4
9	WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO WRAZ Z OBRÓBKAMI	MKW	150
10	WYKONANIE ORYNNOWANIA	KPL.	1
11	WYKONANIE PROJEKTOWANEJ BRAMY	KPL.	1
12	REMONT KOMINÓW	SZT.	1
13	REMONT WNĘTRZ BUDYNKU	MKW	200
14	ARANŻACJA I WYPOSAŻENIE WNĘTRZA (recepcja, biura)	KPL.	1
15	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
16	INSTALACJA OŚWIETLENIOWA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
17	INSTALACJA WENTYLACYJNA WEWNĘTRZNA + KLIMATYZACJA	KPL.	1
18	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	KPL.	1
19	INSTALACJA PPOŻ	KPL.	1
20	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	KPL.	1
21	INSTALACJA ODGROMOWA	KPL.	1

<b>G</b>	<b>BUDOWA BUDYNKU MUZEUM REGIONALNEGO I CENTRUM KULTURY</b>	<b>J.M</b>	<b>OBMIAR</b>
1	PRACE FUNDAMENTOWE	MKW	250
2	STAN SUROWY OTWARTY	MKW	500
3	PRZESZKLENIA WRAZ Z OKANMI	KPL.	1
4	DRZWI ZEWNĘTRZNE	SZT.	4
5	DRZWI WEWNĘTRZNE	SZT.	5
6	WYKONANIE POKRYCIA DACHOWEGO WRAZ Z OBRÓBKAMI	MKW	300
7	WYKONANIE ORYNNOWANIA	KPL.	1
8	KŁATKI SCHODOWE I WINDY	SZT.	2
9	SANITARIATY	SZT.	2
10	SZKLANY ŁACZNIK Z MŁYNEM	KPL.	1

11	ARANŻACJA I WYPOSAŻENIE WNĘTRZA (sala kinowa, piekarnia, pracownia, łącznik)	KPL.	1
12	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
13	INSTALACJA OŚWIETLENIOWA WEWNĘTRZNA	KPL.	1
14	INSTALACJA WENTYLACYJNA WEWNĘTRZNA + KLIMATYZACJA	KPL.	1
15	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	KPL.	1
16	INSTALACJA PPOŻ	KPL.	1
17	INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	KPL.	1
18	INSTALACJA ODGROMOWA	KPL.	1

H	BUDOWA NIEZBĘDNEJ INFRASTRUKTURY TOWARZYSZĄCEJ	J.M	OBMIAR
1	PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE	KPL	1
2	PRZYŁĄCZE KANALIZACYJNE	KPL	1
3	PRZYŁĄCZE GAZOWE	KPL	1
4	PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE	KPL	1
5	KANALIZACJA DESZCZOWA	KPL	1
6	INTERNET ŚWIATŁOWODOWY	KPL	1

I	BUDOWA PLACU ZABAW - STREFY REKREACYJNEJ	J.M	OBMIAR
1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE	KPL.	1
2	MONTAŻ ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA	KPL.	1
3	NAWIERZCHNIE PLACU	MKW	450
4	ODWODNIENIE PLACU	KPL.	1

J	BUDOWA PARKINGU	J.M	OBMIAR
1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE	KPL.	1
2	PRACE ZIEMNE	KPL.	1
3	NAWIERZCHNIE PARKINGU	MKW	600
4	ODWODNIENIE	KPL.	1
5	ZJAZD	KPL.	1
6	OŚWIELENIE	KPL.	1
7	TERENY ZIELONE	KPL.	1

K	ZAGOSPODAROWANIE TERENU - FONTANNA I KOŁO MŁYŃSKIE	J.M	OBMIAR
---	----------------------------------------------------	-----	--------



1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE	KPL.	1
2	PRACE ZIEMNE	KPL.	1
3	NAWIERZCHNIE ISTNIEJĄCE - PRZEBUDOWA	MKW	900
4	NAWIERZCHNIE PROJEKTOWANE	MKW	430
5	ODWODNIENIE	KPL.	1
6	OŚWIETLENIE	KPL.	1
7	TERENY ZIELONE	KPL.	1
8	WYKONANIE FONTANNY TRYSKACHOWEJ	KPL.	1
9	ODTWORZENIE STAREGO KORYTA RZEKI	KPL.	1
10	WYKONANIE I MONTAŻ KOŁA MŁYŃSKIEGO	KPL.	1
11	MONTAŻ ŁAWEK	SZT.	8
12	MONTAŻ KOSZY NA ŚMIECI	SZT.	6
13	MONTAŻ STOJAKÓW ROWEROWYCH	SZT.	2
14	MONTAŻ ELEMENTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY	KPL.	1
15	MONTAŻ NAPISU "MŁYN"	KPL.	1

#### **VIII. DODATKOWE WYTYCZNE INWESTORSKIE:**

Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z niniejszym Programem Funkcjonalno-Użytkowym. Wszelkie zmiany i odstępstwa od programu funkcjonalno-użytkowego wymagają uzyskania przez Wykonawcę zgody od Zamawiającego.

Opracowanie przedmiotu zamówienia powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami.

Wszelkie problemy podczas realizacji zadania, także postępowania o uzyskanie decyzji administracyjnych, obciążają Wykonawcę, dlatego winien on na każdym etapie uczestniczyć w postępowaniu administracyjnym. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie pełnej akceptacji od zamawiającego wszelkich przyjętych rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym. Zamawiający wymaga przedłożenia opracowanych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz dokumentacji kosztorysowej w celu sprawdzenia ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Inwestycja: „Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” jest dofinansowana z programu POLSKI ŁAD, dlatego przewiduje się następujące rozliczenie z wykonawcą:

- pierwsza transza w wysokości nie wyższej niż 20 proc. kwoty wartości całego zamówienia,
- druga transza w wysokości nie wyższej niż 30 proc. kwoty wartości całego zamówienia,
- trzecia transza w wysokości kwoty wartości całego zamówienia, pomniejszonej o kwoty wypłacone we wcześniejszych transzach.

Etapy inwestycji należy określać w odniesieniu do całej inwestycji, a nie oddzielnie do każdej, realizowanej w ramach inwestycji umowy.



email: [ppblanko@ppblanko.com.pl](mailto:ppblanko@ppblanko.com.pl)

PRACOWNIA PROJEKTOWA **BLANKO** Sp. z O. O.

0 5 - 8 0 0 P R U S Z K Ó W U L . N A R U T O W I C Z A 2 1

## **B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA KONCEPCJI** **ARCHITEKTONICZNEJ - ZAMIENNEJ:**

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki  
na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt  
współfinansowany z funduszy POLSKI ŁĄD.

Działki nr ew. 365, 364, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4

Obręb 0037 Wiskitki



## C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Dot. Realizacji inwestycji: Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki  
na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – projekt  
współfinansowany z funduszy POLSKI ŁAD.

Działki nr ew. 365, 364, 233, 234, 232/3, 235 i 236/4

Obręb 0037 Wiskitki