



APPIA

PRACOWNIA ARCHITEKTURY

UL. ŚW. WOJCIECH 8 61-749 POZNAŃ
 TEL 618 553 594 e-mail: poczta@appia.pl



INWESTOR

GMINA CZERWONAK
 ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak

OBIEKT

PAŁAC W OWIŃSKACH
 ul. Poznańska 1, Owińska

TEMAT

REWALORYZACJA PAŁACU W OWIŃSKACH
 REMONT PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

FAZA

KONCEPCJA

BRANŻA

ARCHITEKTURA

AUTORZY

mgr inż. arch. Maciej Jakubowski upr. 316/Pw/93
 mgr inż. arch. Szymon Wytykowski WP-OIK/OKK/UpB/30/2007
 mgr inż. arch. Katarzyna Chojan

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

CZĘŚĆ OPISOWA

A. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
B. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
1. Przedmiot inwestycji	6
2. Istniejący stan zagospodarowania działki.....	6
3. Projektowane zagospodarowanie terenu.....	6
4. Dane o wpisie do rejestru zabytków	8
C. OPIS PROJEKTU ARCHITEKTONICZNEGO.....	9
1. Przedmiot inwestycji – przeznaczenie obiektu.....	9
2. Syntetyczny opis historyczny.....	9
3. Opis ogólny obiektu i stan zachowania.....	9
4. Opis zamierzeń inwestycyjnych.....	10
5. Zestawienie powierzchni i pomieszczeń.....	13
6. Dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych.....	16
7. Zakres prac budowlanych.....	16
8. Stolarka okien i drzwi.....	18
9. Materiały izolacyjne.....	18
10. Materiały i roboty wykończeniowe.....	19
11. Instalacje wewnętrzne.....	20
12. Ochrona przeciwpożarowa budynku.....	20
13. Odniesienie do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	25
D. ZAŁĄCZNIKI.....	33

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1	ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO I MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNYCH Rzędne posadzek piwnic oraz wysokości pomieszczeń	1:100
2	Możliwości obsługi komunikacyjnej, dostępność dla niepełnosprawnych	1:200
3	Walory konserwatorskie i estetyczne obiektu	1:200
4	Schemat układu funkcjonalnego i wzajemnych powiązań w obiekcie	1:200
5	Ochrona przeciwpożarowa obiektu	1:200
6	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIE TERENU Plan zagospodarowania terenu	1:500
7	ARCHITEKTURA Rzut piwnic	1:100
8	Rzut parteru	1:100
9	Rzut piętra	1:100
10	Rzut poddasza	1:100
11	Przekrój podłużny	1:100
12	Elewacja zachodnia – frontowa	1:100
13	Elewacja północna	1:100
14	Elewacja wschodnia – parkowa	1:100
15	Elewacja południowa	1:100

POZOSTAŁE OPRACOWANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTOWEGO OBIEKTU

1: Projekt wstępny wzmocnienia fundamentów wraz z niezbędnym przegłębieniem piwnic.

A. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. DANE WYJŚCIOWE
 - 1.1. zlecenie Inwestora;
 - 1.2. wizja lokalna;
 - 1.3. dokumentacja fotograficzna;
 - 1.4. program użytkowy i wytyczne Inwestora korygowane w opracowaniu „Kampus innowacji społecznych i kultury – Owińska” opracowanie Fundacji ALTUM, 2015 r.;
2. INWENTARYZACJE I EKSPERTYZY
 - 2.1. inwentaryzacja budowlana – stan grudzień 2007 r.;
 - 2.2. Ekspertyza stanu technicznego konstrukcji, opracowanie DEMAR, dr inż. Mariusz Dembiński, listopad 2007 r.;
 - 2.3. Opinia geotechniczna – opracowanie „GRUNT” Wojciech Gruntmeier Pracownia Dokumentacji Geologicznych i Geotechnicznych, Poznań, grudzień 2007 r.;
 - 2.4. Protokół nr 386/2007 z okresowej kontroli przewodów kominowych, z dnia 11.12.2007 r.;
3. DOKUMENTY GEODEZYJNE
 - 3.1. mapa nieaktualizowana;
4. DOKUMENTY KONSERWATORSKIE:
 - 4.1. Opinia konserwatorska – Program prac renowacyjnych i konserwatorskich, opracowywanie ARCHIKON, Andrzej Lipiński, 2007 r.;
 - 4.2. wytyczne z Projektu prac konserwatorskich, opracowywanie ARCHIKON, Andrzej Lipiński – w toku opracowania;
5. POLSKIE NORMY, LITERATURA TECHNICZNA.

B. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie terenu wokół rewaloryzowanego budynku klasycystycznego pałacu w zespole pałacowo – parkowym w Owińskach.
Dane geodezyjne: wieś Owińska, ark. 5, obręb Owińska, działka 196/2.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1. OTOCZENIE

Pałac położony jest na skraju romantycznego parku krajobrazowego. Od strony zachodniej główny podjazd do budynku dwoma drogami prowadzonymi na teren pałacu poprzez dwie bramy – kordegardy wokół stawu, od strony wschodniej relikty podjazdu widoczne w ukształtowaniu terenu. Od strony północnej, wschodniej i południowej starodrzew parku.

2.2. DROGI

Na terenie zespołu drogi są nieutwardzone, z nawierzchniami ziemnymi, bitymi.

2.3. INFRASTRUKTURA

Sieci i uzbrojenie terenu stanowią przyłącze energetyczne, wodociąg i fragment kanalizacji.

2.4. ZIELEŃ

Niewątpliwym bogactwem jest całe założenie parkowe silnie poprzerastane dziką roślinnością utrudniającą odnalezienie założeń krajobrazowych kompozycji.

2.5. OGRODZENIE

Teren ogrodzony w bezpośrednim sąsiedztwie pałacu siatką na słupkach stalowych, pozostała część założenia – parkowa – otwarta.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1. OBIEKTY KUBATUROWE

Projekt nie zakłada budowy dalszych obiektów kubaturowych. Konieczne jest przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych pałacu, nadanie mu nowych współczesnych funkcji pozwalających na gospodarowanie obiektem i utrzymanie w godnej kondycji. W dalszym etapie należy przeprowadzić prace remontowe kordegard umożliwiając wykorzystanie tych obiektów dla nowych celów: ochrony terenu, zaplecza dla prac zieleniarskich czy wykorzystania ich jako punktów informacji turystycznej czy wreszcie sklepików z wyrobami pamiątkowymi. W nieco dalszej przyszłości można wrócić do rozważenia propozycji sprzed kilkunastu lat dotyczącej wybudowania po wschodniej stronie pałacu dwóch nowych budynków – oficyn flankujących pałac z przeznaczeniem np. na cele hotelowe. Oczywiście warunkiem jest rewaloryzacja i utrzymanie istniejącego dobra oraz jego na tyle dochodowe funkcjonowanie, by zaplecze noclegowe stało się niezbędnym elementem całego zamierzenia.

3.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Projekt zakłada wykorzystanie naturalnego ukształtowania terenu wskazującego na przebieg dawnych dróg w celu ich odtworzenia. Układ ten należy jednak rozszerzyć o przestrzeń dla parkowania samochodów oraz przede wszystkim o przygotowanie odpowiednich dojazdów i dojazdów dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. W założeniu pałac bowiem ma być z jednej strony miejscem służącym niepełnosprawnym z drugiej zaś ma być w sporym zakresie przez nich obsługiwany.

Główne założenia komunikacyjne to:

3.2.1. obsługa zewnętrzna komunikacyjna:

- od strony trasy – ul. Poznańskiej poprzez dwie kordegardy wjazd na teren;
- dalej dwoma drogami po obu stronach stawu do podjazdów reprezentacyjnych przed pałacem po obu jego stronach: zachodniej i wschodniej;
- te same drogi służyć będą jako dojazdy techniczne i gospodarcze do pałacu – konieczna będzie regulacja czasowa wjazdów gospodarczych i gościnnych;
- drogi flankujące staw oraz droga po wschodniej stronie pałacu równoległa do jego elewacji stanowić będą drogi pożarowe;

3.2.2. wejścia do budynków:

- główne reprezentacyjne wejścia na osi obiektu od strony podjazdów zachodniego i wschodniego;
- od strony wschodniej zostaną przywrócone wejścia z terenu do bocznych klatek w korpusie głównym budynku pałacu, stanowiące wyjścia ewakuacyjne;
- ponadto utrzymane zostaną wejścia do bocznych przybudówek, które dzięki ujednoczonemu poziomowi posadzek piwnicy, wraz z dwoma nowymi wejściami w narożach głównego korpusu pałacu stanowić będą wejścia – wjazdy dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich;

3.2.3. parkowanie:

- ze względu na planowany charakter obiektu – swoiste centrum aktywizacji społecznej i kulturowej zarówno dla szerokiej społeczności gminy Czerwonak i aglomeracji poznańskiej ze szczególnym uwzględnieniem stałej obecności osób niepełnosprawnych konieczne jest w zastanym terenie wykreowanie możliwie dużej liczby miejsc postojowych;
- jako zasadę przyjęto swoiste strefowanie tych miejsc:
 - przed wejściem głównym po stronie zachodniej kilka miejsc postojowych dla najważniejszych gości – ok. 10 stanowisk,
 - przy szczytach pałacu zlokalizowano miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych – 2 x po 8 miejsc oraz po stronie wschodniej dodatkowo 2 x po 3 miejsca,
 - nieco dalej miejsca dla osób pracujących w pałacu – 2 x po 8 miejsc,
 - przed kordegardami oraz wzdłuż dróg flankujących staw – miejsca postojowe dla pozostałych gości – 70 miejsc w sąsiedztwie stawu oraz 70 przed wjazdem na teren pałacu,
 - razem możliwe jest wygospodarowanie blisko 190 miejsc do parkowania;

3.2.4. drogi i ścieżki piesze:

- z placów na podjazdach rozchodzą się w stronę parku ścieżki piesze – spacerowe: są one przedłużeniem dojazdów do poszczególnych wejść do budynków, jednak po przekroczeniu drogi dojazdowej ich geometryczny charakter zmienia się w swobodnie rysowaną linię;

3.2.5. rozwiązania materiałowe:

- ze względu na zabytkowy charakter obiektu i terenu wszelkie elementy winny być realizowane z materiałów naturalnych stosowanych historycznie; wobec tego zakłada się nawierzchnie ziemne i żwirowe oraz w częściach jezdnych dla ciężkich samochodów oraz i na placach podjazdów utwardzone kostką granitową gładzoną.

3.3. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

Dla pałacu oraz pozostałych obiektów zostaną wykonane wszystkie nowe przyłącza oraz sieci wewnętrzne na terenie:

- wody:
 - przyłącza wody,
 - sieć nawodnieniowa,
 - sieć hydrantowa – konieczna jest budowa drugiego hydrantu na terenie przy pałacu;
- kanalizacji:
 - sanitarna,
 - deszczowa;
- gazu:
 - stanowiącego główny czynnik grzewczy pałacu;
- energetyczne:
 - przyłącza do obiektów istniejących,
 - oświetlenia zewnętrznego i iluminacji;
- kanalizacji słaboprądowej łączącej poszczególne obiekty i części terenu:
 - ewentualnych instalacji nagłośnienia, telewizyjnych, alarmowych, itp.

3.4. ZIELEŃ

Wszelkie działania w tym zakresie winny być podbudowane stosownymi opracowaniami projektowymi i mieć na celu jedynie wzbogacenie zastanej sytuacji. Należy jednak przewidzieć szereg działań pielęgnacyjnych związanych z ewentualnym usunięciem dziko rosnącej zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie pałacu.

3.5. OGRODZENIE

Wskazane jest ze względów zarówno historycznych jak i bezpieczeństwa zabytkowego obiektu funkcjonującego we współczesnych realiach otoczenie całego terenu ogrodzeniem. Jednak na dzisiaj poza wskazaniem takiej konieczności trudno jest jednoznacznie określić jaki zakres terenu wokół pałacu jest w gestii gminy i jak wobec tego należy projektować przebieg przyszłego ogrodzenia. Rozwiązania materiałowe należy dostosować do architektury pałacu – winien to być wobec tego parkan murowany i tynkowany z detalem wzorowanym na pałacu i kordegardach z elementami ażurowymi z kutej stali.

4. DANE O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Pałac wraz z budynkami bramnymi jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 317/A. Wpisu dokonano w 1968 roku. Park wpisano pod numerem 22/A w roku 1948.

Opracował:

mgr inż. arch. Maciej Jakubowski

mgr inż. arch. Szymon Wytykowski

C. OPIS PROJEKTU ARCHITEKTONICZNEGO

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI – PRZEZNACZENIE OBIEKTU

Przedmiotem inwestycji jest rewaloryzacja klasycystycznego pałacu w Owińskach, znajdującego się w zespole pałacowo – parkowym, w skład którego wchodzi również dwa budynki bramne – kordegardy oraz park o założeniu krajobrazowym. Rewaloryzacja pałacu polegać będzie na remoncie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. Obiekt będzie pełnił funkcje klasyfikowane jako użyteczności publicznej służąc aktywizacji społecznej, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych. Założenie takich funkcji w połączeniu z wymogami stawianymi obiektom publicznym, w mieszkalnym obiekcie zabytkowym o wysokich walorach konserwatorskich wymaga szczególnej uwagi, ogromnej wrażliwości i wysokiej kultury projektowej i wykonawczej. Niezwykła kameralność miejsca, jego klimat i historia, wśród starej zieleni parku stanowi o szczególnej atrakcyjności dla realizowania programu zakładanego przez Gminę Czerwonak.

2. SYNTETYCZNY OPIS HISTORYCZNY

Wieś Owińska została nadana cysterkom z Trzebnicy w roku 1252. W 1797 roku dobra klasztorne przejęło państwo pruskie i sprzedało je berlińskiemu bankierowi Zygmuntowi Ottonowi von Treskow. Po przejściu dóbr w Owińskach przez rodzinę von Treskow, otoczenie klasztoru uległo znacznym przeobrażeniom. Przede wszystkim północna część ogrodów została wydzielona murem i przeznaczona pod rezydencję z parkiem krajobrazowym. W latach 1804-1806 powstał późnoklasycystyczny pałac wybudowany przez von Treskowską jako główna siedziba rodu. Budynek powstał wg projektu jednego z berlińskich architektów, prawdopodobnie autorem projektu był Franciszek Catela. W opracowaniach historycznych wskazuje się również na D. Gilly'ego czy Karola Fryderyka Schinkla. Do II wojny Światowej majątek pozostawał w rękach rodziny von Treskow i jej spadkobierców.

W latach powojennych w pałacu mieściła się szkoła podstawowa do roku 1993 i do roku 1998 przedszkole. W latach 1997 – 2004 Pałac był własnością prywatną, niestety właściciel nie ochraniał zabytkowego budynku i dopuścił do jego dewastacji, z budynku zdemontowano prawie wszystkie instalacje, metalowe elementy balustrad, podłogi, a nawet stolarkę okienną i drzwiową. Od 2004 roku pałac przejęła Gmina Czerwonak, teren wokół budynku uporządkowano, a sam budynek zabezpieczono przed dalszą dewastacją.

3. OPIS OGÓLNY OBIEKTU I STAN ZACHOWANIA

Późno klasycystyczny pałac o zwartej, monumentalnej bryle na rzucie prostokąta z podkreśloną osią obiektu wąskim ryzalitem wejścia głównego oraz flankowanej dwoma parterowymi przybudówkami – skrzydłami bocznymi. Ryzalit frontowy od strony zachodniej stanowi portyk z czterema kolumnami doryckimi wspierającymi balkon, wyjście balkonowe osadzone w serlianie. Ryzalit ogrodowy stanowi sporych rozmiarów weranda w konstrukcji drewnianej. Wszystkie elementy bryły pałacu stoją na masywnym kamiennym cokole stanowiącym ściany piwnic. Okna cokołu w korpusie głównym okrągłe, w skrzydłach bocznych prostokątne. Ściany parteru boniowane ze stosunkowo niedużymi oknami, ściany piętra gładkie z wysokimi oknami piano nobile ujętymi w szerokie obramienia sztukatorskie. Korpus pałacu nakryty czterospadowym dachem krytym dachówką ceramiczną karpiówką, z dwoma tympantonami nad ryzalitami środkowymi. W dachu osadzono niewielkie okna – wole oka. Skrzydła boczne przekryte dachami dwuspadowymi, również krytymi papą.

Wejście poprzez sień z czterema parami kolumn doryckich, do poszczególnych pomieszczeń w układzie amfiladowym. Za sienią, od strony ogrodu okrągły westybul sklepiony sklepieniem parasolowym. Z westybulu w stronę południową prowadzą szerokie schody na główną

kondygnację pałacu – piano nobile. Tam poprzez sekwencję amfiladowych pomieszczeń dojście do dużej sali mieszczącej się na niemal całej szerokości budynku z oknami i drzwiami umieszczonymi w opisanej wcześniej serlianie. Podobne opracowanie jak drzwi tarasowe mają również drzwi i okna w ścianie od strony wschodniej. Sala niemal w całości pokryta jest stiukami. Jest to jedna z największych sal w Polsce z takimi dekoracjami, nie będąca obiektem sakralnym. Boczne części korpusu głównego pałacu parteru i piętra są dwunawowe, z większymi reprezentacyjnymi salami od strony zachodniej i mniejszymi pomieszczeniami obsługującymi po stronie wschodniej. W trakcie wschodnim właśnie znajdują się dwie drewniane klatki schodowe z szeroki schodami wachlarzowymi, prowadzącymi od piwnicy na strych.

Wnętrze pałacu zachowuje pierwotny układ funkcjonalny z wtórnymi podziałami i wyburzeniami, które w kilku miejscach gubią pierwotny układ funkcjonalny.

W pomieszczeniach parteru i piętra zachowały się elementy zdobienia ścian i stropów: malatury, stiuki, boazerie. Większość zdobień zniszczona, pokryta farbą olejną, z licznymi ubytkami. Szczegółowe badania i wskazania elementów do zachowania i eksponowania znajdują się w opracowywanym projekcie prac konserwatorskich, który będzie stanowił istotną podstawę dla przygotowania projektu budowlanego i wykonawczego. Na piętrze i parterze wszystkie podłogi drewniane zostały zdemontowane, zachowała się jedynie podłoga strychu – w bardzo złym stanie i ceglane posadzki w piwnicy w kilku pomieszczeniach.

Obiekt wybudowano w technologii tradycyjnej. Układ konstrukcyjny mieszany, dwunawowy. Budynek całkowicie podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach mieszkalnych, z wysokim poddaszem nieużytkowym.

W nielicznych otworach zachowały się resztki oryginalnej stolarki drzwi – w złym stanie. Stolarka okien i drzwi zewnętrznych – podobnie jak drzwi wewnętrznych – w złym stanie.

Wyposażenie instalacyjne obiektu stanowi czynna instalacja elektryczna w kilku zaledwie pomieszczeniach. Pozostałe elementy wyposażenia instalacyjnego zniszczone lub rozebrane.

4. OPIS ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

4.1. FUNKCJA

Planowane przeznaczenie budynku pałacu oraz sposób jego funkcjonowania został opisany w programie o nazwie „KAMPUS INNOWACJI SPOŁECZNYCH I KULTURY – OWIŃSKA”. Program ten wskazuje na dwóch operatorów – gospodarzy obiektu: jednym z nich byłaby powołana fundacja jako administrator i zarządca obiektu, drugim Zakład Aktywizacji Zawodowej jako strona realizująca część planowanych funkcji. Główne funkcje obiektu można podzielić w sposób następujący:

4.1.1. działania ZAZu:

- o charakterze społecznym i zawodowym dla osób niepełnosprawnych wraz z działalnością gospodarczą:
 - prowadzenie kuchni, piekarni, ciastkarni, cateringu, obsługa kantyny, warsztatów kulinarnych, restauracji, kawiarni, itp.,
 - pracownia odzieży, strojów historycznych i dodatków,
 - pracownia rękodziela artystycznego: ceramiki, drewna, papieru, wikliny;
- realizacja zajęć rehabilitacyjnych:
 - rehabilitacja,
 - zajęcia relaksacyjno – aktywizujące, gimnastyka lecznicza i korekcyjna,
 - gabinet medyczny;

4.1.2. aktywności społeczne prowadzone przez fundację:

- pracownie o charakterze artystycznym i projektowym:
 - malarstwa sztalugowego,
 - fotografii i filmu,
 - designu,
 - pracownia modowa,
 - warsztaty muzyczne,

- architektury krajobrazu;
 - pracownie o charakterze szkoleniowym:
 - Design Thinking,
 - kształcenia kompetencji w zakresie technologii informatycznych,
 - doradztwa w zakresie zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej;
- 4.1.3. aktywności społeczne prowadzone przez Gminę Czerwonak:
- sala ślubów dla gminy Czerwonak;
- 4.1.4. działania o charakterze komercyjnym:
- obsługa przyjęć okolicznościowych, wystaw, koncertów,
 - szkolenia, konferencje, prelekcje, itp.;
- 4.1.5. część administracyjna:
- administracja ZAZ,
 - administracja obiektu – pomieszczenia fundacji;
- 4.1.6. część techniczna:
- kotłownia gazowa,
 - wentylatorownia,
 - serwerownia.

Taki schemat funkcjonalny został rozmieszczony na czterech kondygnacjach pałacu z uwzględnieniem przenikania się poszczególnych funkcji lub ich łączenia ze sobą – również w relacjach między kondygnacjami.

4.2. KOMUNIKACJA

Obiekt został przystosowany w znakomitej większości dla poruszania się osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich. Zasadniczym elementem przystosowania jest obniżenie poziomu posadzki w piwnicy z ujednoczeniem jej poziomu. Zabieg ten jest możliwy jednak z wyłączeniem pomieszczeń klatek schodowych z uwagi na ich szczególną formę oraz zabytkowy charakter. Dwie windy przystosowane dla wózków udostępniają niemal cały obiekt.

4.3. FORMA – DZIAŁANIA ZEWNĘTRZNE

Pałac utrzymuje niezmienną formę i detal. Jednak ze względu na konieczność przystosowania do nowej funkcji projekt wprowadza następujące elementy zewnętrzne:

- pogłębienie piwnic o ok. 30-100 cm w zależności od lokalnego poziomu posadzki skutkuje lokalnym obniżeniem terenu umożliwiającym dojazd osób poruszających się na wózkach oraz wejście do budynku;
- dla dostępu do wind konieczne jest wykonanie dwojga nowych drzwi zewnętrznych po stronie parkowej na poziomie piwnic;
- zainstalowanie wind obsługujących osoby niepełnosprawne – również z kondygnacją poddasza – skutkuje pojawieniem się w fragmentów nadszybia dźwigów w połaciach dachu, które proponujemy wykończyć w sposób analogiczny jak istniejące kominoty; ze względu na duży gabaryt tych kominów wydaje się, że nadszybia dźwigów nie stanowią elementów rażąco odstających pod względem wielkości od tychże kominów;
- z uwagi na wprowadzenie funkcji administracyjnych i technicznych na poddasze pałacu konieczne jest doświetlenie tych pomieszczeń – zaproponowano tu wstawienie okien połaciowych;

Oczywistym działaniem są prace restauracyjne, których szczegółowy zakres i sposób wykonania został opisany w programie prac konserwatorskich autorstwa Andrzeja Lipińskiego. Konieczne jest realizowanie tych zgodnie z zaproponowaną w przywoływanym opracowaniu technologią oraz pod nadzorem dyplomowanego konserwatora zabytków. Dotyczy to zarówno prac naprawczych jak osuszanie, odsalanie, itp. jak i rewaloryzacyjnych – uzupełnienie i naprawa detalu sztukatorskiego, prace związane z kamiennym wystrojem

cokołu, itp. Konieczna jest wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych. Nowe okna winny zachować podział i detal oryginalnej stolarki, sposób wykończenia jak w dawnych oknach. Ze względów termoizolacyjnych można rozważyć wprowadzenie okien jednopłaciowych z szybą zespoloną.

4.4. FORMA: DZIAŁANIA WEWNĘTRZNE, WYKOŃCZENIOWE

Podobnie jak w działaniach zewnętrznych i tutaj należy zachować zasadę maksymalnego przywracania i utrzymania wartości detalu wewnętrznego, zasad podziału przestrzeni oraz formy jej wykorzystywania. Niezbędne korekty winny być ograniczone do minimum i wprowadzane w miejscach o mniejszej wartości historycznej i konserwatorskiej:

- wprowadzenie dwóch wind osobowych oraz jednej windy kelnerskiej w pomieszczeniach mniej reprezentacyjnych od strony parku;
- wprowadzenie funkcji wymagających wielu ingerencji budowlanych i instalacyjnych w starej tkance na kondygnacjach piwnic i poddasza;

Pozostałe działania w zakresie formy i estetyki dotyczą zakresów:

- usunięcie wszystkich wtórnych elementów zabudowy oraz elementów zabezpieczających uszkodzoną konstrukcję: wtórne podciągi i podparcia;
- prace konserwatorskie i restauratorskie dotyczących wystroju malarskiego, stiuków i boazerii na ścianach i sufitach – całość na podstawie powstającego równoległe opracowania pn. „Projekt prac konserwatorskich” prowadzone pod nadzorem autor projektu oraz w uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków;
- wymiana podłóg w poszczególnych pomieszczeniach: posadzki ceramiczne i kamienne, parkiety, deski;
- naprawa i rekonstrukcja brakujących elementów klatek schodowych;
- nowe podziały poszczególnych pomieszczeń wynikające z dostosowania funkcjonalnego obiektu;
- korekty wystroju sztukatorskiego w pomieszczeniach w których wprowadzono nowe podziały – np. przy windach;
- odrestaurowanie istniejących i odtworzenie brakujących kominków w salach piętra;
- renowacja wszystkich oryginalnych drzwi wewnętrznych, dorobienie pozostałych brakujących drzwi wg zastanego wzoru, nowe klamki, zamki, zawiasy, itp.

4.5. KONSTRUKCJA

Projekt przewiduje ingerencję w konstrukcję budynku w niezbędnym zakresie wynikającym jednej strony z jego stanu technicznego obiektu, z drugiej strony dla wprowadzenia nowych elementów wynikających z rewitalizacji oraz adaptacji:

- wzmocnienie fundamentów pałacu wraz z niezbędnym przegłębieniem piwnic;
- zabezpieczenie przed dalszą destrukcją spękanej ściany północnego skrzydła;
- wzmocnienie lub wymiana zniszczonych elementów konstrukcji wtórnie podtrzymywanych doraźnymi podporami;
- wzmocnienie stropów drewnianych zapewniając nośność dla nowych obciążeń wynikających ze zmian funkcjonalnych;
- wymiana części i wzmocnienie pozostałych elementów więźby dachowej;
- wzmocnienie i naprawa stropu tarasu nad wejściem głównym;
- naprawa zniszczonych podpór – kolumn sieni głównej;
- budowa nowych podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- wprowadzenie szybów dla dźwigów osobowych oraz samonośnej konstrukcji dla dwukondygnacyjnej windy kelnerskiej;
- nowe nadproża w projektowanych przejściach – przekuciach w ścianach nośnych.

4.6. ETAPOWANIE PRAC

W pierwszej kolejności należy podjąć prace związane z:

- wzmocnieniem fundamentów,
- zabezpieczeniem uszkodzeń konstrukcji budynku,
- odprowadzeniem wód deszczowych od budynku,
- remontem i naprawą konstrukcji i poszycia dachu,
- naprawą stropu tarasu nad wejściem głównym oraz wymianą poszycia werandy.

W dalszej części winny być prowadzone prace konserwatorskie i renowacyjne, w ślad za nimi wprowadzenie instalacji oraz roboty wykończeniowe.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I POMIESZCZEŃ

5.1. Zestawienie powierzchni

5.1.1. Powierzchnia zabudowana	938,37 m ²
5.1.2. Powierzchnia całkowita	3085,57 m ²
5.1.3. Powierzchnia netto	1963,49 m ²
5.1.4. Kubatura	11043,00 m ³
5.1.5. Długość max	67,95 m
5.1.6. Szerokość max	21,25 m
5.1.7. Wysokość do kalenicy	15,71 m

5.2. Zestawienie projektowanych pomieszczeń

PIWNICE

NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
-1.01	CHŁODNIA	17,52 m ²
-1.02	SALA DO REHABILITACJI	33,37 m ²
-1.03	KLATKA SCHODOWA	19,37 m ²
-1.04	HOL	17,6 m ²
-1.05	POMIESZCZENIE SOCJALNE	7,54 m ²
-1.06	TOALETA MĘSKA	4,28 m ²
-1.07	TOALETA DAMSKA	4,28 m ²
-1.08	PRZEDSIONEK	8,18 m ²
-1.09	KOMUNIKACJA	11,72 m ²
-1.10	PRACOWNIA ODZIEŻY I STROJÓW	26,66 m ²
-1.11	PRACOWNIA RĘKODZIEŁA	25,71 m ²
-1.12	POCZEKALNIA	16,5 m ²
-1.13	GABINET	13,23 m ²
-1.14	TOALETA	6,65 m ²
-1.15	SZATNIA	6,67 m ²
-1.16	SALA DO GIMNASTYKI	52,25 m ²
-1.17	MAGAZYN SPRZĘTU	14,56 m ²
-1.18	MAGAZYN PODRĘCZNY	14,1 m ²
-1.19	PIEKARNIA I CIASTKARNIA	31,79 m ²
-1.20	OBIERALNIA WARZYW I WYPARZANIE JAJ	11,04 m ²
-1.21	KOMUNIKACJA	7,08 m ²
-1.22	KUCHNIA	57,69 m ²
-1.23	KREDENS	25,72 m ²
-1.24	POM.SOCJALNE	12,88 m ²
-1.25	TOALETY	12,78 m ²
-1.26	KOMUNIKACJA	12,08 m ²
-1.27	PRZEDSIONEK	8,36 m ²
-1.28	ZMYWALNIA	7,82 m ²

-1.29	POM. SPRZĄTACZEK	8,23 m ²
-1.30	HOL WINDOWY	14,42 m ²
-1.31	KLATKA SCHODOWA	17,08 m ²
-1.32	MAGAZYN PRODUKTÓW	34,77 m ²
	RAZEM PIWNICE:	561,94 m²

PARTER

NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
0.01	SIEŃ	39,44 m ²
0.02	WESTYBUL	22,48 m ²
0.03	KOMUNIKACJA	10,88 m ²
0.04	POM. POMOCNICZE	6,42 m ²
0.05	POCZEKALNIA	10,74 m ²
0.06	POM. GOSP.	2,2 m ²
0.07	KOMUNIKACJA	10,34 m ²
0.08	KLATKA SCHODOWA	11,95 m ²
0.09	HOL WINDOWY	19,84 m ²
0.10	POM. SOCJALNE	8,68 m ²
0.11	TOALETA MĘSKA	4,51 m ²
0.12	TOALETA DAMSKA	4,48 m ²
0.13	POM. GOSPODARCZE	8,61 m ²
0.14	KOMUNIKACJA	12,54 m ²
0.15	PRACOWNIA DESIGN I MODA	27,26 m ²
0.16	PRACOWNIA FOTO, FILM, KRAJOBRAZ	26,00 m ²
0.17	WARSZTATY MUZYCZNE	49,13 m ²
0.18	PRACOWNIA MALARSTWA	54,1 m ²
0.19	SCHOWEK	3,59 m ²
0.20	KAWIARNIA	53,87 m ²
0.21	RESTAURACJA	58,95 m ²
0.22	KANTYNA	56,19 m ²
0.23	POM. SOCJALNE	10,66 m ²
0.24	TOALETA	3,86 m ²
0.25	WYDAWANIE DAŃ	14,95 m ²
0.26	TOALETA MĘSKA	6,64 m ²
0.27	TOALETA DAMSKA	5,31 m ²
0.28	KOMUNIKACJA	12,69 m ²
0.29	KOMUNIKACJA	6,23 m ²
0.30	KLATKA SCHODOWA	12,26 m ²
0.31	FOYER	36,01 m ²
0.32	SCHOWEK	0,68 m ²
0.33	SCHOWEK	2,05 m ²
	RAZEM PARTER:	613,53 m²

PIĘTRO

NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
1.01	SALA ŚLUBÓW	73,62 m ²
1.02	KORYTARZ	11,19 m ²
1.03	KLATKA SCHODOWA, HOL	29,38 m ²
1.04	KOMUNIKACJA	12,32 m ²
1.05	KLATKA SCHODOWA	24,91 m ²
1.06	SCHOWEK	1,53 m ²
1.07	HOL WINDOWY	23,07 m ²
1.08	MAGAZYN KRZESEŁ	4,57 m ²
1.09	SALA KONCERTOWA	55,88 m ²
1.10	ZAPLECZE	1,89 m ²
1.11	SCHOWEK	1,13 m ²
1.12	SALA RECEPCYJNA	50,35 m ²
1.13	SALA BANKIETOWA	50,88 m ²
1.14	SALA KONFERENCYJNA	69,19 m ²
1.15	HOL WINDOWY	16,01 m ²
1.16	KLATKA SCHODOWA	19,59 m ²
1.17	POM. POMOCNICZE	5,07 m ²
1.18	KOMUNIKACJA	17,98 m ²
1.19	TOALETA DAMSKA	8,79 m ²
1.20	TOALETA	4,39 m ²
1.21	TOALETA MĘSKA	7,83 m ²
1.22	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	1,18 m ²
	RAZEM PIĘTRO:	490,75 m²

PODDASZE

NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
2.01	KOMUNIKACJA	18,45 m ²
2.02	KOTŁOWNIA	7,57 m ²
2.03	TOALETA	4,13 m ²
2.04	KOMUNIKACJA	12,1 m ²
2.05	TOALETA	3,99 m ²
2.06	KLATKA SCHODOWA	17,25 m ²
2.07	HOL WINDOWY	6,91 m ²
2.08	ADMINISTRACJA ZAZ	33,9 m ²
2.09	ADMINISTRACJA ZAZ	45,19 m ²
2.10	WENTYLATOROWNIA	12,65 m ²
2.11	SERWEROWNIA	12,35 m ²
2.12	BIURO	19,39 m ²
2.13	SALA SZKOLENIOWA	46,44 m ²
2.14	HOL WINDOWY	7,13 m ²

2.15	KLATKA SCHODOWA	14,69 m ²
2.16	RECEPCJA	30,79 m ²
2.17	TOALETA	4,3 m ²
	RAZEM PODDASZE:	297,23 m²

6. DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Pałac ze względu na swoje nowe przeznaczenie jak i szczególne funkcje związane z osobami niepełnosprawnymi w obiekcie zostanie dostosowany do potrzeb tych osób. Do pałacu doprowadzają dwie rampy do dwóch niezależnych wejść do obiektu, wprowadzających niepełnosprawnych bezpośrednio do holi windowych. Zaprojektowane dwie windy osobowe umożliwiają pionowy transport osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Pozwalają one na dostępność do większości pomieszczeń pałacu. Niedostępne pozostaną jedynie klatki schodowe, sień główna oraz westybul na parterze oraz środkowa część pałacu na poddaszu przeznaczona na funkcje techniczne i obsługujące: kotłownię i wentylatorownię. Niedostępność tych miejsc wynika z historycznego układu przestrzennego i braku możliwości wprowadzenia tu współczesnych rozwiązań technicznych wprowadzających osoby na wózkach.

Na wszystkich kondygnacjach, w każdej części dostępnej dla osób niepełnosprawnych wprowadzono zespoły toalet zaprojektowanych dla ich potrzeb. Z uwagi na możliwą powszechną obecność tych osób jako zasadę potraktowano występowanie węzłów sanitarnych dla osób na wózkach z możliwością korzystania z nich osób zdrowych.

7. ZAKRES PRAC BUDOWLANYCH

7.1. Usunięcia, wyburzenia, rozbiórki, demontaż

- wtórne zabudowy, zamurowania, podziały, wtórna stolarka drzwi;
- rozbiórka elementów konstrukcji wymagających wymiany;
- demontaż wszystkich pozostałych w obiekcie instalacji;
- usunięcie elementów skorodowanych biologicznie nie nadających się do naprawy i wzmocnienia.

7.2. Fundamenty

- wzmocnienie fundamentów wraz z niezbędnym przegłębieniem piwnic;
- pogłębienie piwnic w zakresie obniżenia posadzki od 40 do 110 cm w zależności od lokalnego poziomu posadzki, z wyłączeniem klatek schodowych;
- zaproponowano metodę tradycyjnego podbijania fundamentów realizowaną krótkimi odcinkami pod ścianami nośnymi z późniejszym obniżeniem środkowej części posadzki poprzez wykonanie jednorodnej płyty żelbetowej pod całym obiektem; szczegółowe wytyczne w odrębnym opracowaniu dotyczącym wzmocnienia fundamentów;
- w przypadku wypadania kamieni z dolnej części istniejących ław należy podbić je betonem jak realizowana płyta fundamentowa.

7.3. Ściany

- konieczna naprawa spękań na ścianach od strony zewnętrznej;
- założenie ściągów stalowych zabezpieczających odspojone fragmenty ściany północnej – wg propozycji zawartej w ekspertyzie stanu technicznego;
- uzupełnienia ubytków w ścianach po zniszczeniach oraz po starych instalacjach – wyspaldowanie cegłą o wymiarach jak oryginalne: 27x13x6 cm.

7.4. Słupy

- naprawa słupów sieni głównej na parterze – uzupełnienie cegły.

7.5. Kominy

- konieczne jest sprawdzenie drożności, w razie potrzeby kanały trzeba rozkuć oczyścić z zagruzowań i ponownie przemurować;
- wymienić cegły skorodowane, stosować cegłę o wielkości jak oryginalna: 27x13x6 cm;
- sprawdzić szczelność przewodów, kominy z zewnątrz otynkować – również na kondygnacji poddasza;
- uwaga: przed zamknięciem kominów konieczne będzie wprowadzenie stalowych kanałów wentylacyjnych obsługujących poszczególne pomieszczenia;
- naprawa ceglanych koron kominów oraz uzupełnienie ich na kominach zniszczonych, otynkowanie murów kominowych ponad dachem poniżej koron.

7.6. Ściany działowe:

- uzupełnienia jak ścian nośnych;
- na poddaszu nowe ściany realizować w technologii lekkiej zabudowy z płyt GKF - GKFI na ruszcie stalowym z wypełnieniem wełną mineralną.

7.7. Nadproża

- wprowadzane nowe nadproża w istniejących ścianach ceglanych wariantowo: ceglane, łukowe lub stalowe z dwuteowników.

7.8. Stropy

- naprawa stropu tarasu nad wejściem zachodnim;
- wzmocnienie drewnianych stropów nad parterem i piętrem w związku ze zwiększeniem obciążeń wynikających ze zmiany sposobu użytkowania obiektu: wprowadzenie dodatkowych belek drewnianych lub stalowych;
- wprowadzenie owych otworów w stropach dla wind oraz prowadzenia instalacji.

7.9. Dachy

- wymiana ok. 20% elementów konstrukcji i wzmocnienie pozostałej części więźby dachu nad głównym korpusem pałacu;
- całkowita wymiana łąt z przełożeniem i uzupełnieniem dachówki; uwaga po zdjęciu dachówki należy dokonać oceny co do jej stanu i możliwości ponownego ułożenia; należy liczyć się z koniecznością wymiany jej na nową ceramiczną karpówkę w kolorze ceglonym bez angobowania;
- wszystkie elementy drewniane konstrukcji dachu i łąt należy pokryć środkiem ochrony drewna przed korozją biologiczną posiadającym świadectwo ITB;
- konstrukcję oraz elementy drewniane ścian i dachu zabezpieczyć zestawem środków ogniochronnych;
- w dachu należy zamontowane nowe okna połaciowe oraz klapy oddymiające;
- na pokryciu ułożyć od wybranego okna – wyłazu dachowego, ławy i stopnie kominiarskie umożliwiające bieżącą konserwację kominiarską;
- wymiana poszycia z desek i pokrycia dachowego na dachu werandy wschodniej;
- dachy nad skrzydłami bocznymi – remont pokrycia dachu, ułożyć blachę tytanowo-cynkową patynowaną.

7.10. Tarasy

- naprawa powierzchni tarasu nad wejściem zachodnim, ułożenie warstw izolacyjnych i posadzkowych;
- oczyszczenie i naprawa oraz zabezpieczenie stalowej balustrady tarasu; uwaga należy rozważyć sposób podniesienia jej wysokości do wymaganej dziś przepisami bezpieczeństwa .

7.11. Schody zewnętrzne, pochylnie

- naprawa i uzupełnienie kamiennych schodów przed obydwoma wejściami;
- balustrada murowana wejścia wschodniego – do naprawy wg starych wzorów;
- nowe pochylnie i schody terenowe doprowadzające do nowych wejść do pałacu na kondygnacji piwnic;
- balustrady pochylni murowane i stalowe wzorowane na detalu pałacu.

7.12. Schody wewnętrzne

- naprawa i uzupełnienie wszystkich istniejących schodów drewnianych;
- uwaga: konieczne jest sprawdzenie nośności biegów z uwagi na zmianę funkcji obiektu;
- uzupełnienie balustrad wg istniejących wzorów;
- schody w piwnicy pokonujące różnicę wysokości pomiędzy istniejącym poziomem posadzek w klatkach schodowych a projektowanym obniżeniem - betonowe na gruncie, okładane ceramiką jak posadzki.

7.13. Dźwigi

- dwie windy osobowe dostępne dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- mała winda kelnerska zainstalowana na własnej samonośnej konstrukcji.

8. STOLARKA OKIEN I DRZWI

8.1. okna, drzwi balkonowe i tarasowe

- wszystkie do wymiany na nowe: wskazana jest rekonstrukcja stolarki: okna drewniane, indywidualne, wzorowane na istniejących wzorach;
- uzupełnić okna w zamurowanych otworach na kondygnacji piwnic i poddasza;
- w dachu wprowadzono nowe okna połaciowe, jedno z nich winno służyć jako wylaz dachowy;

8.2. drzwi wejściowe

- drewniane, ocieplone, indywidualne – odtwarzane wg starych wzorów;

8.3. drzwi wewnętrzne

- istniejące – wszystkie do odrestaurowania;
- brakujące lub w nowych otworach – wykonać wg istniejących wzorów.

9. MATERIAŁY IZOLACYJNE

9.1. Przeciwwilgociowe

- konieczne jest wprowadzenie izolacji poziomej i pionowej ścian i posadzek piwnicy; w odrębnej dokumentacji dotyczącej wzmocnienia fundamentów wraz z niezbędnym przegłębieniem piwnicy wskazano sposób rozwiązania tego zagadnienia: na podbetonie przed wylaniem zasadniczej płyty fundamentowej należy ułożyć izolację z podwójnej papy i połączyć ją z izolacją na bitumiczną układaną na żelbetowych ściankach dociskowych; ostatni odcinek izolacji pionowej ponad ścianką dociskową a poniżej poziomu projektowanego terenu wykonać z systemowej izolacji typu szlam elastyczny jak dla ścian ceglanych obiektów zabytkowych, np. BAUMIT BAYOSAN SP63;
- strop tarasu – szlam elastyczny, np. AQUAFIN 2K firmy Schomburg;
- w pomieszczeniach mokrych ułożyć izolacje odpowiednie dla przyjętego na etapie PB rozwiązania warstw stropowych;
- w dachu na krokwiach pod kontrłatami należy rozpiąć membranę.

9.2. Termiczne

Z uwagi na zabytkowy charakter obiektu nie przewiduje się wykonywania pełnej izolacji termicznej obiektu. W założeniu układana będzie na przebudowywanych elementach konstrukcji, w miejscach nie ingerujących w wizerunek obiektu:

- konieczne jest ułożenie izolacji w połaci dachów,
- ułożenie izolacji w podłodze na gruncie,
- ułożenie izolacji na ściankach dociskowych pełniącej również rolę zabezpieczenia dla izolacji przeciwwodnej.

9.3. Akustyczne:

- odciążając stropy nad parterem i piętrem z uwagi na zwiększenie obciążeń użytkowych w stropach drewnianych należy ułożyć odpowiednio dobraną izolację akustyczną filtrującą dźwięki o różnych częstotliwościach;
- ścianki działowe wykonane w technologii szkieletowej należy wypełnić wełną mineralną.

10. MATERIAŁY I ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

10.1. Zewnętrzne

- wszelkie prace dotyczące wątku kamiennego, ceglanego, ubytków muru, spękań, sztukaterii, tynków, kolorystyki należy realizować ściśle wg programu prac konserwatorskich;
- konieczna jest wymiana wszystkich opierzeń, rynien, rur spustowych;
- dach skośny pokryty dachówką – ewentualna wymiana wg opisu dotyczącego dachu; stopnie i ławy kominiarskie, wsporniki i mocowniki dla ich montażu – w kolorze identycznym jak dachówka;
- dachy skrzydeł bocznych – nowe pokrycie z blachy;
- kominy: otynkować tynkami WTA w kolorze jak ściany części dolne komina, korony ceglane oczyścić, uzupełnić i zakonserwować;
- wychodzące ponad połac dachu szyby windowe wykończyć jak kominy, nakładając im również korony ceglane;
- stolarka okien i drzwi: rekonstrukcja historycznej formy stolarki;
- renowacja elementów metalowych występujących na elewacji: balustrady tarasu, itp.;
- parapety okienne wykonać z blachy jak opierzenia;
- posadzki w portyku wejścia głównego, werandy oraz tarasu nad wejściem głównym: rekonstrukcja, naprawa, uzupełnienia – przywrócenie pierwotnego stanu;
- opaski wokół budynku z drobnego kamienia, ścieżki częściowo z kostki granitowej drobnej, częściowo żwirowe.

10.2. Wewnętrzne

- wszelkie prace dotyczące wystroju sztukatorskiego, drewnianych boazerii, stiuków na ścianach i sufitach, tynków wewnętrznych, wymalowań należy realizować ściśle wg opracowywanego aktualnie projektu prac konserwatorskich;
- posadzki piwnic – uzupełnienie i wymiana posadzek ceramicznych i kamiennych;
- posadzki w sieni i westybulu parteru: ułożyć nową posadzką kamienną np. z wapienia;
- w dużych salach parteru i piętra ułożyć posadzki z parkietu taflowego;
- w przestrzeniach komunikacyjnych oraz w pomieszczeniach poddasza podłogi z desek;
- w pomieszczeniach sanitarnych posadzki kamienne lub z płyt ceramicznych;
- kominy: ze względu na konieczność uszczelnienia obłożyć siatką Rabitza i tradycyjnym tynkiem wapiennym;
- ściany łazienek, toalet, kuchni – płyty kamienne lub ceramiczne na klej do wys. min. 2,0 m;
- sklepienia w piwnicy – odkuć istniejące tynki, cegłę oczyścić z resztek zapraw i

- zaimpregnować;
- sufity podwieszane w pomieszczeniach na poddaszu: płyty GKF – GKFI na ruszcie stalowym zgodnie z instrukcją montażu dla dachów ocieplonych;
- malowanie ścian i sufitów: farby paroprzepuszczalne;
- drzwi wewnętrzne oryginalne do renowacji, pozostałe należy dorobić wedle wzoru oryginalnego;
- parapety wewnętrzne, obudowy grzejników drewniane.

11. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Przewiduje się pełne wyposażenie obiektu w instalacje:

- wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji;
- kanalizacji sanitarnej;
- wody opadowe odprowadzone do kanalizacji deszczowej;
- kotłownia gazowa na poddaszu w ryzalicye środkowym;
- instalacja centralnego ogrzewania rozprowadzana z kotłowni przestrzeniami pod skosami dachu przy ścianach zewnętrznych, dalej pionami na niższe kondygnacje do odbiorników;
- wentylacja mechaniczna dla obsługi kuchni oraz dużych sal parteru i piętra: wentylatorownia na poddaszu w sąsiedztwie kotłowni, rozprowadzenie kanałów trasami jak instalacja c.o.;
- wentylacja grawitacyjna i wspomagana lokalnymi wentylatorami kanałowymi; możliwość wprowadzenia kanałów blaszanych do istniejących przewodów kominowych i wyprowadzenie ich do wentylatora ssącego mocowanego na koronie komina; nawiew do poszczególnych pomieszczeń przez systemowe nawietrzaki okienne umieszczone w ramach okien;
- pomieszczenia z kominkami – nawiew systemowymi nawietrzakami okiennymi;
- elektryczna i odgromowa;
- instalacje słaboprądowe: CATV, strukturalna, sygnalizacji p.poż., SWiN, CCTV.

Uwaga: z uwagi na wystrój stiukowy dużej sali na piętrze w ryzalicye środkowym nie ma możliwości prowadzenia jakichkolwiek instalacji w ścianach przez tę salę; wszelkie instalacje obsługujące salę ślubów muszą być prowadzone przez pomieszczenia sąsiednie i doprowadzone do niej krótkimi podejściami przez ścianę.

12. OCHRONA PRZECIWOŻAROWA BUDYNKU

12.1. Dane o obiekcie:

12.1.1. budynek

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| ◦ powierzchnia zabudowana | 938,37 m² |
| ◦ powierzchnia całkowita | 3085,57 m² |
| ◦ powierzchnia netto | 1963,49 m² |
| ◦ wysokość budynku | 15,71 m |
| ◦ liczba kondygnacji podziemnych | 1 |
| ◦ liczba kondygnacji nadziemnych | 2+1 |
| ◦ budynek średniowysoki | SW |
| ◦ przeznaczenie i sposób użytkowania | ZL |

12.1.2. występujące w budynku sposoby użytkowania:

- **ZL I** – zawierające pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób niebędących ich stałymi użytkownikami, a nieprzeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się;
- **ZL II** – przeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, takie jak szpitale, żłobki, przedszkola, domy dla osób starszych.

12.2. Odległość od obiektów sąsiadujących:

12.2.1. obiekty na działce - przybramne **ok 90 m**12.2.2. obiekty na działkach sąsiednich **ok 100m**

12.3. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych:

- o **w budynku nie będą występować pomieszczenia ani strefy w pomieszczeniach kwalifikowane do zagrożonych wybuchem.**

12.4. Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych:

12.4.1. Klasa odporności pożarowej

	ZL I	ZLII	uwagi
Klasa odporności pożarowej budynku	B	B	
Główna konstrukcja nośna	R120	R120	należy zabezpieczyć lub uzyskać odstępstwo od KWSP
konstrukcja dachu	R30	R30	należy zabezpieczyć lub uzyskać odstępstwo od KWSP
strop	REI 60	REI 60	piwnica-parter spełnia wymaganie pozostałe - należy uzyskać odstępstwo od KWSP
ściana zewnętrzna	EI 60	EI 60	ceglana – spełnia wymaganie
ściany wewnętrzne	EI 30	EI 30	zasadniczo ceglane – spełniają wymaganie
przekrycie dachu	RE 30	RE 30	należy uzyskać odstępstwo od KWSP

12.4.2. Stopień rozprzestrzeniania ognia:

- o wszystkie zastosowane elementy budowlane muszą spełniać cechę nie rozprzestrzeniania ognia (NRO), niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.

12.5. Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych

	ZL I	ZLII
Klasa odporności pożarowej budynku	5000	3500

12.5.1. Przyjęto maksymalną wymaganą powierzchnię strefy pożarowej 3500m².

12.5.2. Podział na strefy

- o Ze względu na przepisy budynek spełnia wymóg maksymalnej wielkości strefy pożarowej.
- o **Proponujemy wprowadzenie podziału na mniejsze strefy jako jednego z rozwiązań zastępczych rekompensujących niespełnienie wszystkich wymagań przepisów pożarowych.**

12.5.3. Strefy pożarowe zaliczone, z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania, do więcej niż jednej kategorii zagrożenia ludzi, powinny spełniać wymagania określone dla każdej z tych kategorii.

12.5.4. Ze strefy pożarowej ZL II o powierzchni przekraczającej 750 m² w budynku wielokondygnacyjnym, powinna być zapewniona możliwość ewakuacji ludzi do innej strefy pożarowej na tej samej kondygnacji. - **budynek spełnia to wymaganie bez konieczności dzielenia gdyż powierzchnia wewnętrzna największej kondygnacji wynosi 738m².**

12.6. Elementy oddzielenia przeciwpożarowego – wymagania

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej				
	elementów oddzielenia przeciwpożarowego		drzwi przeciwpożarowych lub innych zamknięć przeciwpożarowych	drzwi z przedsiönka przeciwpożarowego	
	ścian i stropów, z wyjątkiem stropów w ZL	stropów w ZL		na korytarz i do pomieszczenia	na klatkę schodową*)
„B”	REI 120	REI 60	EI 60	EI 30	E 30

12.7. Warunki ewakuacji, oznakowanie na potrzeby ewakuacji dróg i pomieszczeń, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe:

12.7.1. przejścia i wyjścia ewakuacyjne

- przejścia ewakuacyjne w strefach ZL o długości nie przekraczającej 40 m, prowadzone przez nie więcej niż 3 pomieszczenia;
WARUNEK SPEŁNIONY
- W pomieszczeniach o wysokości przekraczającej 5 m długość przejść, o których mowa w ust. 1 i 2, może być powiększona o 25%;
- szerokość wyjść ewakuacyjnych z pomieszczeń powinna wynosić 0,6 m na każde 100 osób,
WARUNEK SPEŁNIONY
- szerokość przejścia ewakuacyjnego w pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi powinna wynosić nie mniej niż 0,9 m, a w przypadku przejścia służącego do ewakuacji do 3 osób – nie mniej niż 0,8 m;
WARUNEK NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępowstwo od KWPSP
- Pomieszczenie powinno mieć co najmniej dwa wyjścia ewakuacyjne oddalone od siebie o co najmniej 5 m w przypadkach, gdy:
 - jest przeznaczone do jednoczesnego przebywania w nim ponad 50 osób, a w strefie pożarowej ZL II – ponad 30 osób;
WARUNEK SPEŁNIONY
- Drzwi stanowiące wyjście ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń:
 - przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób;
 - przeznaczonych dla ponad 6 osób o ograniczonej zdolności poruszania się.
WARUNEK NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępowstwo od KWPSP
- Szerokość drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku, z zastrzeżeniem ust. 1, a także szerokość drzwi na drodze ewakuacyjnej z klatki schodowej, prowadzących na zewnątrz budynku lub do innej strefy pożarowej, powinna być nie mniejsza niż szerokość biegu klatki schodowej, określona zgodnie z § 68 ust. 1 i 2.
wymagane - 120cm
spełnienie warunku należy sprawdzić w zależności od przyjętego producenta drzwi
- Drzwi wieloskrzydłowe, stanowiące wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, powinny mieć co najmniej jedno, nieblokowane skrzydło drzwiowe o szerokości nie mniejszej niż 0,9 m.
WARUNEK NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępowstwo od KWPSP

12.7.2. poziome drogi ewakuacyjne

- szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych powinna wynosić nie mniej niż 1,4 m; do 20 osób minimum 1,2 m
WARUNEK CZĘŚCIOWO NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępowstwo od KWPSP
- wysokość drogi ewakuacyjnej minimum 2,2 m, dopuszczalne lokalne obniżenie do 2,0 m na odcinku do 1,5 m;
WARUNEK SPEŁNIONY

- długość dróg ewakuacyjnych
 - w strefach I, II - 10 m przy jednym dojściu i 40 m przy dwóch dojściach;
 - w strefach III - 30 m (20 na poziomych drogach) przy jednym dojściu i 60 m przy dwóch dojściach;

WARUNEK CZĘŚCIOWO NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępstwo od KWPS
- skrzydła drzwi, stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną, nie mogą, po ich całkowitym otwarciu, zmniejszać wymaganej szerokości tej drogi;
spełnienie warunku należy sprawdzić w zależności od przyjętego producenta drzwi
- Korytarze stanowiące drogę ewakuacyjną w strefach pożarowych ZL powinny być podzielone na odcinki nie dłuższe niż 50 m przy zastosowaniu przegród z drzwiami dymoszczelnymi lub innych urządzeń technicznych, zapobiegających rozprzestrzenianiu się dymu.
WARUNEK SPEŁNIONY
- Na drogach ewakuacyjnych jest zabronione stosowanie:
 - schodów ze stopniami zabiegowymi, jeżeli schody te są jedyną drogą ewakuacyjną.

WARUNEK NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępstwo od KWPS
- Na drogach ewakuacyjnych dopuszcza się stosowanie schodów wachlarzowych, pod warunkiem zachowania najmniejszej szerokości stopni określonych w § 69 ust. 6. - (Szerokość stopni schodów wachlarzowych powinna wynosić co najmniej 0,25 m, natomiast w schodach zabiegowych i kręconych szerokość taką należy zapewnić w odległości nie większej niż 0,4 m od poręczy balustrady wewnętrznej lub słupa stanowiącego koncentryczną konstrukcję schodów.)
Spełnienie warunku należy sprawdzić na podstawie projektu odtworzenia schodów
- W budynkach: średniowysokim (SW), zawierającym strefę pożarową ZL I, ZL II, ZL III lub ZL V, należy stosować klatki schodowe obudowane i zamykane drzwiami oraz wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu.
 - **Należy wydzielić istniejące klatki schodowe**
 - **zastosować urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu**
 - **zastosować drzwi wydzielające klatki schodowe EI30**
 - **wydzielić klatkę na wszystkich kondygnacjach w tym również na poddaszu**
- Biegi i spoczniki schodów oraz pochylnie służące do ewakuacji powinny być wykonane z materiałów niepalnych i mieć klasę odporności ogniowej co najmniej: w budynkach o klasie odporności pożarowej „A”, „B” i „C” – R 60;
WARUNEK NIE SPEŁNIONY - należy uzyskać odstępstwo od KWPS
- Piwnice powinny być oddzielone od pozostałej części budynku, stropami i ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej R E I 60 (Warunek spełniony) i zamknięte drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30.
w projekcie należy zastosować drzwi o klasie EI 30
- Jeżeli drzwi do piwnic znajdują się poniżej poziomu terenu, schody prowadzące z tego poziomu powinny być zabezpieczone w sposób uniemożliwiający omyłkowe zejście ludzi do piwnic w przypadku ewakuacji (np. ruchomą barierą).
nie dotyczy przedmiotowego budynku gdyż wyjścia z klatek schodowych na zewnątrz budynku zlokalizowano na najniższej kondygnacji
- Wyjście z klatki schodowej na strych lub poddasze powinno być zamykane drzwiami lub klapą wyjściową o klasie odporności ogniowej co najmniej: E I 30.
w projekcie należy zastosować drzwi EI30
- Wyjście z klatki schodowej, o której mowa w ust. 2, powinno prowadzić na zewnątrz budynku, (**WARUNEK SPEŁNIONY**) bezpośrednio lub poziomymi drogami komunikacji ogólnej, których obudowa odpowiada wymaganiom § 249 ust. 1, a otwory w obudowie mają zamknięcia o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 30.

- 12.7.3. oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe:
WYMAGANE – należy zaprojektować.
- 12.8. Zabezpieczenie przeciwpożarowe instalacji użytkowych:
- 12.8.1. instalacje użytkowe (ogrzewcza, gazowej, elektroenergetyczna, odgromowa) muszą spełniać wymagania przewidziane dla środowiska, w którym będą pracować.
- 12.9. Urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie:
- 12.9.1. instalacja sygnalizacyjno – alarmowa – **NIE WYMAGANA (ZALECANA).**
- 12.9.2. stałe urządzenia gaśnicze – **NIE WYMAGANE.**
- 12.9.3. przeciwpożarowa instalacja wodociągowa – HYDRANTY 25 - na każdej kondygnacji – **WYMAGANE należy zaprojektować.**
- 12.9.4. urządzenia oddymiające – klatki schodowe i szyby dźwigu – **WYMAGANE należy zaprojektować.**
- 12.9.5. dźwigi dla potrzeb ekip ratowniczych - **NIE SĄ WYMAGANE – ZALECANE - ze względu iż obiekt będzie w dużym procencie użytkowany przez osoby niepełnosprawne zalecamy zastosowanie dźwigów ratowniczych lub dźwigów dla osób niepełnosprawnych z możliwością wykorzystywania ich dla celów ewakuacyjnych.**
- 12.9.6. urządzenia dodatkowe - **NIE SĄ WYMAGANE.**
- 12.9.7. instalacja odgromowa -**WYMAGANA – jest zainstalowana – w projekcie należy uwzględnić.**
- 12.10. Wyposażenie w podręczny sprzęt gaśniczy: zgodnie z rozporządzeniem MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 z dnia 7 czerwca 2010r. Poz.719):
- obiekt należy wyposażić w gaśnice ABC spełniające wymagania Polskich Norm w ilości 2kg środka gaśniczego na każde 100m² powierzchni strefy pożarowej.
- 12.11. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru:
- Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz innych obiektów budowlanych o takim przeznaczeniu, służąca do zewnętrznego gaszenia pożaru, wynosi:
- 12.11.1. dla budynków niewymienionych w pkt 1 — 20 dm³/s łącznie z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy 80 mm lub 200 m³ zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym;
- w okolicy pałacu, na terenie działki zlokalizowany jest 1 hydrant na nitce 80 mm Hydranty zamontowane na sieci mają ciśnienie robocze od 2,8 do 3,6 atm. w zależności od obciążenia sieci w trakcie pomiaru.**
- Należy zaprojektować 2 nitkę wodociągu z hydrantem oraz zbadać ich wydajność.**
- 12.11.2. W przypadku braku wymaganej ilości wody, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się jej uzupełnienie ze źródeł, o których mowa w § 4 ust. 5, przy czym w przypadku przeciwpożarowego zbiornika wodnego jego pojemność powinna wynosić 10 m³ zapasu wody na 1 dm³/s brakującej wydajności wodociągu, jednak nie mniej niż 50 m³.
- ze względów estetycznych należy unikać budowy punktu czerpania wody ze stawu lub zbiornika ppoż.**
- 12.12. Drogi pożarowe:
- zgodnie z rozporządzeniem MSWiA w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 z dnia 24 lipca 2009 r. poz. 1030) projektowany budynek **WYMAGA** budowy drogi pożarowej;
- 12.12.1. Droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości, **należy zaprojektować.**
- 12.12.2. przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej musi być oddalona od ściany budynku o 5—15 m **(jest możliwa do realizacji).**
- 12.12.3. Pomiędzy tą drogą i ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m,

uniemożliwiający dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. **(WARUNEK SPEŁNIONY).**

12.12.4. UWAGA – dojazd do pałacu z drogi publicznej jest utrudniony przez obiekty przybramne (szer. przejazdu ok 370cm). Na etapie projektu należy rozważyć możliwość zbudowania innego dojazdu dla wozów straży pożarnej lub uzyskać odstąpienie od wymaganej szerokości drogi pożarowej.

12.13. Propozycja zastosowania rozwiązań zastępczych wpływających na podniesienie poziomu bezpieczeństwa pożarowego rekompensujące niespełnienie niektórych przepisów prawa

12.13.1. dodatkowy podział na strefy pożarowe;

12.13.2. wyposażenie w instalację sygnalizacyjno – alarmową;

12.13.3. zastosowanie dźwigów ratowniczych lub dźwigów dla osób niepełnosprawnych z możliwością wykorzystywania ich dla celów ewakuacyjnych.

13. ODNIESIENIE DO OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

13.1. Dane:

13.1.1. Adres obiektu: Owińska ul. Poznańska 1;

13.1.2. Dane geodezyjne: działka nr 196/2 ark. 5 obręb Owińska.

13.2. Obowiązujący plan miejscowy:

13.2.1. uchwalony uchwałą nr 30/VI/2011 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 marca 2011 r.;

13.2.2. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska.

13.3. Przeznaczenie terenów inwestycji w planie:

13.3.1. teren obiektu użyteczności publicznej z zielenią parkową, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

13.3.2. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

13.4. Wymagania planu:

13.4.1. § 3.W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- ust. 3 nowe obiekty realizowane przy zespole pałacowym muszą harmonizować z architekturą pałacu i komponować się z zielenią parkową,

13.4.2. § 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- zakaz tarasowania skarpy i naruszania naturalnego ukształtowania terenu;
- odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (dróg, placów, parkingów) – wyłącznie do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające (piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych);
- prowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstania i gromadzenia oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, dostosowanym do Gminnego planu gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- na terenach pozostałych przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się obowiązek zagospodarowania minimum 30% terenu niezabudowanego jako biologicznie czynnego, o ile ustalenia szczegółowe dla tego terenu nie ustalają inaczej;

13.4.3. § 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków, a oznaczone na rysunku planu: ust. D - zespół pałacowy, pocz. XIX w.: – pałac, nr rej.: 317/A z 21.10.1968 r., – 2 bramy, nr rej.: j.w., – park, nr rej.: 22/A z

14.10.1948 r.,

- na terenach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie lub inne działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, na etapie projektu muszą uzyskać pozwolenie WWKZ.
 - a) należy bezwzględnie zachować historyczne gabaryty budynku, kąt spadku połączy dachowej pierwotne otwory okienne i drzwiowe, elementy dekoracji architektonicznej. W przypadku prac remontowych należy stosować materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych lub właściwe dla epoki, z której pochodzi obiekt (nie dopuszcza się stosowania współczesnych materiałów budowlanych typu blacha dachówkopodobna oraz ocieplania elewacji płytami styropianowymi wełną mineralną itp.),
 - b) wprowadza się konieczność uzgadniania prac na etapie projektu (dotyczy zarówno elewacji zewnętrznych, jak i prac wewnątrz),
 - c) dla obiektów zewidencjonowanych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Poznaniu, właściciel obiektu powinien uzyskać opinię WWKZ, przed przystąpieniem do prac remontowych związanych ze zmianą wyglądu zewnętrznego obiektu,
 - d) dla nowej zabudowy lokalizowanej w obrębie zespołów starej zabudowy nakazuje się harmonijne wprowadzenie nowej zabudowy poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej historycznej zabudowy, zachowanie tradycyjnych kształtów dachów, ceramicznych pokryć, stonowanej kolorystyki,
- na terenach parków wpisanych do rejestru zabytków zakaz wprowadzania nowej zabudowy, dodatkowych wygrodzeń, za wyjątkiem terenu przylegającego bezpośrednio od strony wschodniej do pałacu, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów związanych funkcjonalnie z pałacem, na warunkach określonych przez WWKZ. Wszelkie wycinki oraz prace sanitarne i porządkowe na terenie parków należy uzgadniać ze stanowiska konserwatorskiego, dążyć do rewitalizacji oraz przywrócenia pierwotnych układów komunikacyjnych. W przypadku wycinki konieczne są nowe nasadzenia po uprzednim uzgodnieniu z konserwatorem,
- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków i będących w ewidencji konserwatorskiej ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zakres których inwestor powinien uzgodnić z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- cały teren objęty planem podlega ochronie archeologicznej z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

13.4.4. § 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wprowadza się:

- nakaz zachowania założenia parkowego zespołu pałacowego w obecnym układzie; dopuszcza się prowadzenie prac renowacyjnych i odnowieniowych,
- nakaz realizowania wyłącznie ażurowych ogrodzeń od strony drogi publicznej; zakaz stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykatów betonowych,
- zakaz stosowania w otoczeniu zespołów zabytkowych reklam wolnostojących, wielkoformatowych, mogących zasłaniać widok,

13.4.5. § 7. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- ust. 21 wyznacza się teren usług użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, stanowiący zespół pałacowy, w skład którego wchodzi: pałac, 2 bramy i park; obiekt podlega ochronie konserwatorskiej; dla terenu ustala się:

- a) dopuszcza się adaptację pałacu dla celów kulturalnych i oświatowych,
- b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów związanych funkcjonalnie z pałacem, na warunkach określonych w § 5 pkt 2 i 3,
- c) utrzymuje się istniejącą zabudowę na terenie przylegającym do ul. Kolejowej; dopuszcza się remonty i przebudowę – jak w lit. B,
- d) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia określone przez konserwatora zabytków, zawarte w § 5 pkt 2 i 3 oraz w § 4 pkt 8,
- e) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy –według rysunku planu, która odnosi się wyłącznie do zabudowy nowo realizowanej;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 2%;
- ust. 47) wyznacza się tereny wód powierzchniowych (stawów, cieków), oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

13.4.6. § 11 ust. 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego gminnego systemu wodociągowego stanowiącego: wodociąg grupowy ze stacjami wodociągowymi w Kicinie, Czerwonaku, Annowie, Potaszach i Promnicach; dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego z ujęć spoza gminy,
- odprowadzanie ścieków komunalnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Wieś Owińska jest objęta zlewnią oczyszczalni ścieków w Szlachęcinie poprzez system kanalizacji grawitacyjnej wraz z przepompowniami ścieków; dopuszcza się odprowadzanie ścieków czasowo do szczelnych odbiorników, zapewniających pojemność nakazującą regularny wywóz ścieków, zapobiegający ich zagniwaniu,
- odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych – do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych usytuowanych przy liniach 15 kV i w ramach terenów przeznaczonych pod przemysł,
- dopuszcza się budowę i przeprowadzanie infrastruktury związanej z doprowadzeniem gazu ziemnego do przedmiotowego terenu, w uzgodnieniu z operatorami i właścicielami obiektów sieci gazowych,
- dopuszcza się budowę i rozbudowę innej infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez operatorów, z uwzględnieniem uwarunkowań i ograniczeń dotyczących terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii,
- wprowadza się obowiązek włączenia wód artezyjskich z terenów położonych po północnej stronie wieży ciśnień do kanalizacji deszczowej w ul. ks. Piotrowskiego,

13.5. Spełnienie wymagań planu przez projekt koncepcyjny (PK):

lp	punkt	zapis	Projekt koncepcyjny	Dalsze prace projektowe
1	§3 ust.3	nowe obiekty realizowane przy zespole pałacowym muszą harmonizować z architekturą pałacu i komponować się z zielenią parkową,	PK nie przewiduje budowy nowych obiektów	Projektowane elementy małej architektury muszą harmonizować z architekturą pałacu i komponować się z zielenią parkową
2	§4 ust.1	zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi	PK nie dotyczy projektu kanalizacji	Należy uwzględnić w projekcie kanalizacji

3	§4 ust.2	zakaz tarasowania skarpy i naruszania naturalnego ukształtowania terenu	PK nie przewiduje zmian ukształtowania terenu	
4	§4 ust.3	odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (dróg, placów, parkingów) – wyłącznie do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające (piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych);	PK nie dotyczy projektu kanalizacji deszczowej	Należy uwzględnić w projekcie kanalizacji deszczowej
5	§4 ust.5	przewodzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstania i gromadzenia oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, dostosowanym do Gminnego planu gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie	Nie dotyczy PK	1. W projekcie budowlanym należy uwzględnić odpowiednią lokalizację i wielkość śmietnika 2. Podczas użytkowania obiektu należy uwzględnić zapis planu
6	§4 ust.8	na terenach pozostałych przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się obowiązek zagospodarowania minimum 30% terenu niezabudowanego jako biologicznie czynnego, o ile ustalenia szczegółowe dla tego terenu nie ustalają inaczej	Warunek spełniony	
7	§5 ust.2	na terenach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie lub inne działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, na etapie projektu muszą uzyskać pozwolenie WWKZ	PK nie wymaga uzyskania zgody WWKZ, zaleca się przedstawienie PK PKZ (Powiatowy Konserwator Zabytków) celem uzgodnienia	Projekt Budowlany musi uzyskać pozwolenie na prowadzenie robót przy zabytku wydane przez PKZ
8	§5 ust.2a	należy bezwzględnie zachować historyczne gabaryty budynku,	Warunek spełniony	Opisane wymagania należy uwzględnić w projekcie budowlanym
		kąt spadku połaci dachowej	Warunek spełniony	
		pierwotne otwory okienne i drzwiowe,	Warunek spełniony	
		elementy dekoracji architektonicznej.	Warunek spełniony	
		W przypadku prac remontowych należy stosować materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych lub właściwe dla epoki, z której pochodzi obiekt (nie dopuszcza się stosowania współczesnych materiałów budowlanych typu blacha dachówkopodobna oraz ocieplania elewacji płytami styropianowymi wełną mineralną itp.),	Warunek spełniony	

9	§5 ust.2b	wprowadza się konieczność uzgadniania prac na etapie projektu (dotyczy zarówno elewacji zewnętrznych, jak i prac wewnątrz)	PK nie wymaga uzyskania zgody WWKZ, zaleca się przedstawienie PK PKZ celem uzgodnienia	Projekt Budowlany musi uzyskać pozwolenie na prowadzenie robót przy zabytku wydane przez WWKZ
10	§5 ust.2c	dla obiektów zewidencjonowanych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Poznaniu, właściciel obiektu powinien uzyskać opinię WWKZ, przed przystąpieniem do prac remontowych związanych ze zmianą wyglądu zewnętrznego obiektu,	PK nie wymaga uzyskania zgody WWKZ, zaleca się przedstawienie PK PKZ celem uzgodnienia	Projekt Budowlany musi uzyskać pozwolenie na prowadzenie robót przy zabytku wydane przez WWKZ
11	§5 ust.2d	dla nowej zabudowy lokalizowanej w obrębie zespołów starej zabudowy nakazuje się harmonijne wprowadzenie nowej zabudowy poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej historycznej zabudowy, zachowanie tradycyjnych kształtów dachów, ceramicznych pokryć, stonowanej kolorystyki	Warunek spełniony PK nie przewiduje budowy nowej zabudowy	
12	§5 ust.3	na terenach parków wpisanych do rejestru zabytków zakaz wprowadzania nowej zabudowy, dodatkowych wygrodzeń, za wyjątkiem terenu przylegającego bezpośrednio od strony wschodniej do pałacu, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów związanych funkcjonalnie z pałacem, na warunkach określonych przez WWKZ	Warunek spełniony PK nie przewiduje budowy nowej zabudowy	
		Wszelkie wycinki oraz prace sanitarne i porządkowe na terenie parków należy uzgadniać ze stanowiska konserwatorskiego, dążyć do rewaloryzacji oraz przywrócenia pierwotnych układów komunikacyjnych. W przypadku wycinki konieczne są nowe nasadzenia po uprzednim uzgodnieniu z konserwatorem,	Nie dotyczy PK	1. Do projektu budowlanego należy dołączyć projekt rewaloryzacji parku, który należy uzgodnić z PKZ 2. Podczas użytkowania obiektu - prace sanitarne porządkowe na terenie parku należy uzgadniać z PKZ
13	§5 ust.4	dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków i będących w ewidencji konserwatorskiej ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zakres których inwestor powinien uzgodnić z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,	Nie dotyczy PK	1. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzgodnić zakres badań archeologicznych 2. podczas prowadzenia prac ziemnych należy prowadzić badania archeologiczne.

14	§6 ust.2	nakaz zachowania założenia parkowego zespołu pałacowego w obecnym układzie; dopuszcza się prowadzenie prac renowacyjnych i odnowieniowych	PK zakłada zachowanie istniejącego układu parku a w części zachodniej przed pałacem proponuje wytworzenie ogrodu geometrycznego zaleca się przedstawienie PK zagospodarowania terenu PKZ celem uzgodnienia i określenia czy zaproponowane rozwiązanie jest zgodne z zaleceniami konserwatorskimi i planu miejscowego	w zależności od decyzji PKZ należy zmienić a. PK zagospodarowania terenu w części dot. parku przed pałacem b. plan miejscowy Projekt budowlany zagospodarowania terenu powinien uwzględniać teren parku, ewentualne uwagi PKZ do projektu koncepcyjnego oraz uzyskać pozwolenie na prowadzenie robót przy zabytku
15	§6 ust.3	nakaz realizowania wyłącznie ażurowych ogrodzeń od strony drogi publicznej; zakaz stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykatów betonowych	PK nie określa szczegółowo wymagań co do typu ogrodzenia	Projekt budowlany powinien określić wymagania co do ogrodzeń zgodnie z zapisem plany miejscowego
16	§6 ust.4	zakaz stosowania w otoczeniu zespołów zabytkowych reklam wolnostojących, wielkoformatowych, mogących zasłaniać widok	PK nie zakłada budowy i stawiania reklam wolnostojących i wielkoformatowych	
17	§7 ust.21a	dopuszcza się adaptację pałacu dla celów kulturalnych i oświatowych,	niezgodność z zapisami planu PK zakłada szersze przeznaczenie pałacu na cele kulturalne, oświatowe, społeczne, usługowe, użyteczność publiczną, medyczne itp	przed wykonaniem projektu budowlanego i wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy zmienić miejscowy plan zagospodarowania terenu
18	§7 ust.21b	dopuszcza się lokalizację nowych obiektów związanych funkcjonalnie z pałacem, na warunkach określonych w § 5 pkt 2 i 3,	PK nie zakłada budowy nowych obiektów	
19	§7 ust.21c	utrzymuje się istniejącą zabudowę na terenie przylegającym do ul. Kolejowej; dopuszcza się remonty i przebudowę – jak w lit. b	PK nie odnosi się do zabudowy na terenie przylegającym do ul. Kolejowej	
20	§7 ust.21d	w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia określone przez konserwatora zabytków, zawarte w § 5 pkt 2 i 3 oraz w § 4 pkt 8,	Opisane powyżej	
21	§7 ust.21e	wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy –według rysunku planu, która odnosi się wyłącznie do zabudowy nowo realizowanej	Warunek spełniony – PK nie zakłada zabudowy nowo realizowanej	

22	§7 ust.21f	maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 2%	Warunek spełniony pow. działki - 167954m2 pow. zabudowy- 938,4m2 pow. zabudowy 0,56%	
23	§7 ust.47	wyznacza się tereny wód powierzchniowych (stawów, cieków), oznaczone na rysunku planu symbolem WS	PK nie zmienia zakresu wód powierzchniowych	
24	§ 11 ust. 2.1	zaopatrzenie w wodę – z istniejącego gminnego systemu wodociągowego stanowiącego: wodociąg grupowy ze stacjami wodociągowymi w Kicinie, Czerwonaku, Annowie, Potaszach i Promnicach; dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego z ujęć spoza gminy	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej
25	§ 11 ust. 2.2	odprowadzanie ścieków komunalnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Wieś Owińska jest objęta zlewnią oczyszczalni ścieków w Szlachcinie poprzez system kanalizacji grawitacyjnej wraz z przepompowniami ścieków; dopuszcza się odprowadzanie ścieków czasowo do szczelnych odbiorników, zapewniających pojemność nakazującą regularny wywóz ścieków, zapobiegający ich zagniwaniu	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej
26	§ 11 ust. 2.3	odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych – do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej
27	§ 11 ust. 2.4	zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych usytuowanych przy liniach 15 kV i w ramach terenów przeznaczonych pod przemysł	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej
28	§ 11 ust. 2.5	dopuszcza się budowę i przeprowadzanie infrastruktury związanej z doprowadzeniem gazu ziemnego do przedmiotowego terenu, w uzgodnieniu z operatorami i właścicielami obiektów sieci gazowych	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej

29	§ 11 ust. 2.6	dopuszcza się budowę i rozbudowę innej infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez operatorów, z uwzględnieniem uwarunkowań i ograniczeń dotyczących terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej	PK nie dotyczy projektów infrastruktury technicznej	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej
30	§ 11 ust. 2.7	dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii	PK nie dotyczy projektów instalacyjnych	Przed wykonaniem projektów budowlanych należy sprawdzić możliwość podłączenia obiektu do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej i podjąć decyzję o przyjętym paliwie wykorzystywanym do celów grzewczych

13.6. Uwagi

13.6.1. W planowanej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zmiany odnoszące się do przeznaczenia obiektów budowlanych (pałac, obiekty bramne), parku, terenów przyległych oraz możliwości włączenia się do sieci infrastruktury technicznej.

13.6.2. W związku z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed przystąpieniem do prac nad projektem budowlanym oraz przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy sprawdzić zapisy nowego planu.

UWAGA!

W tym miejscu pozostaje życzyć satysfakcji z udanej realizacji Inwestorom i Wykonawcom oraz przede wszystkim przyszłym Użytkownikom pałacu w Owińskach.

Sursum Corda. Autorzy.

D. ZAŁĄCZNIKI

1. kopie uprawnień i zaświadczenia o przynależności do Izby Architektów i Izby Inżynierów Budownictwa projektantów.