

O P I S T E C H N I C Z N Y
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU - dla inwestycji p.n.
REWITALIZACJA ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAĆKOWICACH
- ETAP II - Remont, przebudowa, nadbudowa z odtworzeniem kształtu dachu
i zmiana sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S.
PELCZARA BISKUPA na części działek NR 1197/2 i 1263/4
W MAĆKOWICACH; gm. ŻURAWICA

INWESTOR : ARCHIDIECEZJA PRZEMYSKA OBRZĄDKU ŁACIŃSKIEGO
z/s Plac Katedralny 4a, 37-700 PRZEMYŚL

AUTOR : mgr inż. arch. KRYSZYNA DROZD
Pracownia Projektowa; 35-512 Rzeszów ; ul. M.M. Kolbego 1/6

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

- aktualny podkład sytuacyjno-wysokościowy
- wyrys i wypis z mapy ewidencji gruntów
- prawomocna decyzja celu publicznego IFR.III.6733.46.2019 z dnia 26.02.2020 r.
- postanowienie z dnia 03.01.2020 r. OŚG-II-6220.13.19/20 w sprawie odmowy wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- wytyczne PWKZ nr RDZ-I.5130.31.2019.WW z 15.X.2019 r.
- wytyczne PWKZ nr IRN-II.5183.266.2019.AB z 17.01.2020 r.
- karta katalogowa obiektu wpisanego do rejestru zabytków nr A-599 z dnia 12.XII. 1983 r.
- dokumentacja geotechniczna opracowana przez mgr inż. R. Hałoń z X. 2019 r.
- wizja lokalna na terenie działek

II. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Dokumentacja techniczna zagospodarowania terenu PB, w zakresie niezbędnym do otrzymania pozwolenia na budowę dla inwestycji pod nazwą: " **REWITALIZACJA ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAĆKOWICACH - ETAP II** - Remont, przebudowa, nadbudowa z odtworzeniem kształtu dachu i zmiana sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA(z wewnętrznymi instalacjami: gazową; wody zimnej, ciepłej, ppoż.; kanalizacji sanitarnej; C.O., wentylacji mechanicznej oraz elektrycznymi: oświetlenia, gniazd wtykowych, słaboprądowych, odgromówki); budowa parkingu, dojazdów, dojść na części działek NR 1197/2, 1263/4 wraz z przebudową istniejącego zjazdu na dz. Nr 1189, 1197/2; przebudową przyłączy: wody na dz. Nr 1197/1, 1197/2; kanalizacji sanitarnej na dz. Nr 1197/2 oraz remont, przebudowa i rozbudowa kanalizacji deszczowej na dz. Nr 1197/2; 1263/4; 312 wraz z budową instalacji elektrycznej doziemnej zewnętrznej na dz. Nr 1197/2 i 1263/4 i przyłącza elektrycznego na dz. nr 1197/2, 1263/4 (*fragment na terenie ochrony konserwatorskiej*) w Maćkowicach.

UWAGA:

- 1- *W ramach tego przedsięwzięcia nie będzie budowany ani przebudowywany przyłącz gazu i prądu. Istniejące przyłącza gazu i prądu - BEZ ZMIAN.*
- 2 - *Budowa przyłącza elektrycznego w ramach niniejszego opracowania do pozwolenia na budowę obejmuje wyłącznie odcinek na terenie ochrony konserwatorskiej na działce NR 1263/4 i 1197/2. Poza terenem ochrony konserwatorskiej odcinek przyłącza elektrycznego od modułów fotowoltaicznych do istn. budynku dawnego pałacu w odrębnym opracowaniu na zgłoszenie robót na działkach NR 1260, 1261, 1263/4.*

III. LOKALIZACJA

Granica terenu inwestycji obejmuje część działek NR 1197/2 i NR 1263/4 położonych w MAĆKOWICACH , obręb 0006 Maćkowice; jednostka ewidencyjna 181310_2 Żurawica; powiat przemyski, województwo podkarpackie.

Inwestycja zlokalizowana jest w na terenie zabytkowego zespołu pałacowo - parkowego w Maćkowicach.

Teren inwestycji objęty opracowaniem oznaczony jest na projekcie zagospodarowania terenu literami **A, B, C, D, E - A**. Na nim zlokalizowany jest na dz. NR 1197/2 zabytkowy budynek

dawnego pałacu objęty projektowanym remontem, przebudową, nadbudową z odtworzeniem kształtu dachu i zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA otoczony zabytkowym parkiem. Na terenie inwestycji planuje się najbliższe otoczenie obiektu wraz z dojazdami, dojazdami i parkingami i infrastrukturą podziemną.

Park zabytkowy obejmuje cały teren inwestycji.

IV. ISTNIEJĄCY STAN PRAWNY

Zakres ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo -parkowego, wynikający z decyzji WKZ w Przemyślu z dnia 12.XII. 1983 r. (znak KI.VI-5340/95/83) o wpisie do rejestru zabytków pod nr A-599, obejmuje obiekty: budynek pałacu, oficynę, park z aleją śródpólną wraz z terenem działek NR 1197/2, 1202, 1199, 1197/1 oraz terenem części działek NR 1189, 1263/4, 1203/5, 1263/3 i 312.

Z tego zakresu działki NR1197/2, 1263/4, 1202, 1203/5 są własnością Inwestora ARCHIDIECEZJI PRZEMYSKIEJ OBRZĄDKU ŁACIŃSKIEGO. Wpis do księgi wieczystej dz. nr 1197/2 -NR PR1P/00055889/5; dz. nr 1263/4,1202,1203/5 - NR PR1P/00113576/3 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemyślu.

Na działce NR 1197/2 istnieje zabytkowy budynek dawnego pałacu rodziny Skibniewskich.

Teren inwestycji obejmujący część działki NR 1197/2 i część działki NR 1263/4 również leży w obszarze ochrony konserwatorskiej jako część zabytkowego parku.

Pozostałe zabytki: oficyna i aleja śródpólna -na terenie działek, których Inwestor nie jest właścicielem.

V. INFORMACJA O TERENIE DZIAŁEK DOTYCZĄCA OCHRONY ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI ORAZ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Teren inwestycji objęty opracowaniem jest usytuowany na terenie objętym ochroną konserwatorską.

Cały zespół pałacowo-parkowy został wpisany do rejestru zabytków razem z całością założenia do rejestru zabytków decyzją PWKZ Nr A- 599 – wpis dnia 12.XII.1983 roku

2. Teren inwestycji objęty opracowaniem :

- nie jest położony w strefie chronionego krajobrazu, nie występują obiekty przyrodnicze objęte ochroną,
- nie znajduje się w obszarach objętych ochroną gatunków roślin i zwierząt
- leży w obszarze górniczym złoża gazu ziemnego „Przemyśl”
- nie jest zagrożony osuwaniem mas ziemnych
- nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi Q1%.
- nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i budowlanych
- nie występują tereny zdegradowane fizjograficznie
- nie występują tereny zmeliorowane

Inwestycja polegająca na remoncie, przebudowie, nadbudowie z odtworzeniem kształtu dachu i zmianie sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA wraz z niezbędną infrastrukturą nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla projektowanego przedsięwzięcia przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko nie jest wymagane - postanowienie Wójta Gminy Żurawica z 03.01.2020 r. nr - OŚG-II-6220.13.19/20 .

Teren inwestycji jest zadrzewiony. Inwestor otrzymał decyzję na wycięcie drzew kolidujących z proj. budową drogi ppoż. i parkingu - decyzja NR IRN-III.5147.1.43.2020.JG z dnia 09.03.2020 r. Dodatkowo większość z nich była w złym stanie zachowania.

W ramach inwestycji nie dojdzie do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych. Przebudowa przyłącza wody z sieci gminnej nie zmieni stosunków wodnych i nie obniży potencjału ekologicznego środowiska. Odprowadzenie wód opadowych czystych z połaci dachu oraz z terenów utwardzonych do istniejącej kanalizacji deszczowej do rzeki Rada uchroni projektowany budynek i działki sąsiednie przed zalewaniem. Projektowane odprowadzenie ścieków do sieci gminnej nie dopuści do zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz gruntu.

Obiekt nie powoduje wpływu na obiekty i działki sąsiadujące, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

VI. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

wg ustaleń dla terenu **U** (oznaczenie według załącznika graficznego do decyzji celu publicznego Wójta Gminy Żurawica nr IFR.III.6733.46.2019 z dnia 26.02.2020 r.)

- 1) Teren inwestycji **ABCDE -A** , o powierzchni 5.800,00 m² określa zasadę wydzielienia części działek NR 1197/2 i 1263/4 obr. 0006 Maćkowice , pod zamierzenie inwestycyjne pn.:
REWITALIZACJA ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MAĆKOWICACH - ETAP II -
Remont, przebudowa, nadbudowa z odtworzeniem kształtu dachu i zmiana sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA i jest opisany symbolem "U" w decyzji celu publicznego. Teren U przeznaczony pod zabudowę usługową.
Centrum Myśli Św. J.S. Pelczara będzie obiektem o funkcji usługowej.
Usługi społeczno-kulturalne polegające na organizacji imprez, spotkań, konferencji, warsztatów itp.; oraz usługi towarzyszące: wypoczynkowe, polegające na udostępnianiu pokoi na czas pobytu w okresie organizowanych imprez społeczno-kulturalnych.
Budynek użyteczności publicznej.
- 3) Działalność Centrum Myśli Św. J.S.Pelczara nie oddziałuje znacząco na środowisko i nie wymaga raportu o oddziaływaniu na środowisko, nie powoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu
- 4) Budynek istniejący - nie wyznaczono w decyzji celu publicznego nieprzekraczalnej linii zabudowy
- 5) Powierzchnia zabudowy kubaturowej wynosi : 514,28 m² do powierzchni terenu inwestycji U 5.800,00 m² wynosi 8,87 % i jest mniejsza niż 0,4 czyli 40% (2.320,00 m²) podane w DCP punkt 1 ; ppunkt 1.3
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej : tereny zielone 3.895,40 m² do powierzchni terenu inwestycji U 5.800,00 m² wynoszą 67,16 % i wskaźnik jest większy niż 20 % (1.160,00 m²) podane w DCP punkt 1, ppunkt 1.4.
- 7) Przekrycie budynku dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kacie nachylenia dachów:
 - korpus główny, odnogi wschodnia i zachodnia: część wysoka - **80 °** , część niska do kalenicy-**15 °** .
Nadbitki przy gzymsie okapowym pod kątem **55°**.
 - **facjatka** : część wysoka od południa i północy pod kątem 70 ° , zaś od wschodu i zachodu **80 °** .
Kąt nachylenia połaci niskiej górnej do kalenicy **15 °** . Nadbitki przy gzymsie okapowym pod kątem **45°** .
Wszystkie kąty mieszczą się w granicy podanej w pp. 1.5 DCP od 15 ° do **80 °** .
- 8) Doświetlenia za pomocą lukarn i okien połaciowych: oddymiających oraz okna wylazowego - co jest zgodne z pp. 1.6 DCP
- 9) Wysokość budynku :
 - a) Budynek o wysokości po proj. nadbudowie cztery kondygnacje nadziemne w części zachodniej oraz trzy kondygnacje w części środkowej i wschodniej - co jest zgodne z pp. 1.7 DCP
 - b) Wysokość elewacji - bez zmian
 - c) Wysokość kalenic od poziomu wejścia głównego wynosi :
 - kalenica główna - korpus środkowy + 13,73 + 1,80 = 15,53 m
 - kalenice- odnoga wschodnia 13, 29 + 1,80 = 15,09 m; odnoga zachodnia 13,27 +1,8 = 15,07 m
 co mieści się w przedziale podanym w DCP pp. 1.7 od 15,00 do 15,60 m.
 Kalenica facjatki + 14,40 + 1,80 = 16,20 m co mieści się w przedziale 16,00 do 16,20 podanym w DCP pp.1.7
- 10) Budynek całkowicie podpiwniczony - co jest zgodne z pp.1.8 DCP
- 11) Szerokość elewacji - bez zmian - budynek zabytkowy bez rozbudowy - pp.1.9 DCP
- 12) Inwestor posiada dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem z drogi gminnej (działka nr ewid. 1189) bezpośrednio na teren inwestycji
- 13) W granicach terenu inwestycji zapewniono 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych , w tym jedno dla osób niepełnosprawnych co jest zgodne z punktem 2 pp.2.2 DCP
- 14) Zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania nieczystości ciekłych (zgodnie z warunkami), energię elektryczną i gaz (istniejące przyłącza), zasady ogrzewania (kotłownia własna nie przekraczająca norm środowiska) , wody opadowe do istn. kanalizacji deszczowej z wylotem do rzeki Rada (proj. remont i przebudowa)
- 15) Gromadzenie odpadów komunalnych segregowane w szczelnych pojemnikach na zasadach określonych w Gminie Żurawica (zostanie zawarta umowa na wywóz z odpowiednim zakładem komunalnym).

VII. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI – CZĘŚĆ I DZIAŁEK NR 1197/2 i 1263/4 ; OBR.0006 MAĆKOWICE

1. Dane ogólne

Zespół pałacowo-parkowy w Maćkowicach, gmina Żurawica, złożony z pałacu, oficyny i alei śródpolnej usytuowany jest po wschodniej stronie ; w odległości ok. 300 m; drogi wojewódzkiej nr 881 Żurawica- Kańczuga - Pruchnik - Łańcut- Sokołów Młp. Zespół pałacowo-parkowy znajduje się na łagodnym południowo-wschodnim stoku, po północnej stronie rzeki Rady, na jej lewym brzegu.

2. Kształt działki

Działka NR 1197/2 , której część objęta jest opracowaniem i na której zlokalizowany jest remontowany obiekt i jego odwodnienie, ma kształt lustrzanego odbicia litery " L".

Działka NR 1263/4, której część objęta jest opracowaniem i na której zlokalizowany jest dojazd i dojście ma kształt zbliżony do trapezu.

3. Teren inwestycji

a) Działki NR 1197/2 i 1263/4 objęte w części opracowaniem jako teren inwestycji oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu literami A, B, C, D, E - A są własnością Inwestora .

Z obu działek wydzielono teren inwestycji przylegający na całej długości do granicy z działką NR 1197/1 oraz od północy z działką Nr 1189 (droga gminna).

b) Teren inwestycji o pow. 0,577 ha stanowią części działek :

- NR 1197/2 - pow. 4.600,00 m² (0,46 ha) - użytek Bi
- NR 1263/4 - pow. 1.170,00m² (0,18 ha) - użytek Bi

c) Teren inwestycji graniczy:

- od strony południowej z pozostałymi częściami działek NR 1197/2 i 1263/4 - własność Inwestora
- od strony wschodniej z pozostałą częścią działki NR 1263/4 - własność Inwestora
- od strony północnej z drogą wewnętrzną gminną - działka Nr 1189 - własność Gminy Żurawica
- od strony zachodniej z działką NR 1197/1 - własność Spółdzielni Rolniczo- Wytwórczej w Nizinach.

Cały teren inwestycji graniczy z każdej strony z terenem objętym ochroną konserwatorską. Zakres obszaru ochrony konserwatorskiej w granicach aktualizacji mapy do celów projektowych naniesiono linią przerywaną.

d) Teren inwestycji jest zadrzewiony.

W ramach tego przedsięwzięcia będzie przeprowadzana rewaloryzacja zieleni parkowej za zgodą służb konserwatorskich WUOZ w Przemyśle.

e) Teren ze spadkiem kilku procentowym w kierunku południowo-wschodnim. Przy południowo-wschodnim narożu budynku ze spadkiem kilkunastoprocentowym.

4. Obiekty kubaturowe istniejące

4.1 Budynek dawnego pałacu - proj. remont, przebudowa, nadbudowa z odtworzeniem kształtu dachu i zmiana sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA w ramach ETAPU II rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach

W środku zespołu pałacowo-parkowego zlokalizowany jest budynek dawnego pałacu rodziny Skibniewskich - obecnie własność Archidiecezji Przemyskiej - *oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu NR 1*. Budynek w kształcie litery "H".

Obecnie pałac jest dwukondygnacyjny w części środkowej i wschodniej oraz trzykondygnacyjny w części zachodniej (projektowana nadbudowa). Całkowicie podpiwniczony, poza klatką schodową od północy.

Wejście główne do budynku od strony wschodniej, boczne od północy oraz dwa wejścia do podpiwniczenia od południa.

4.2 Obejście budynku - proj. przebudowa odboju

Od strony północnej , zachodniej i wschodniej do schodów wejściowych głównych obecnie brak odboju. Obejście nieutwardzone, po gruncie.

Od strony południowej i wschodniej(do poziomu schodów wejściowych) odbój z płyt betonowych .

5. Komunikacja istniejąca

5.1 Wjazd istniejący - proj. przebudowa

Teren inwestycji ma dostęp do drogi gminnej publicznej poprzez odcinek drogi wewnętrznej na części działki Nr 1189. Istniejący zjazd z drogi wewnętrznej usytuowany w północno - zachodnim narożu działki NR 1197/2 - *oznaczony na proj. zagospodarowania terenu NR 4 a*. Wjazd istniejący na teren inwestycji wprost z drogi gminnej (działka Nr 1189)- *oznaczony na proj. zagospodarowania terenu NR 4 b*.

5.2 Dojścia i dojazdy - proj. budowa

a) Dojścia od strony wschodniej i północnej obecnie nieutwardzone, po gruncie.

Od wejść bocznych na poziom piwnic od południa istniejące chodniki wyprowadzone do końca zieleńców. Poza zieleńcami dojście gruntowe- nieutwardzone.

b) Dojazd istniejący od wjazdu z drogi gminnej do budynku - obecnie nieutwardzony, po gruncie.

UWAGA:

1 - Istniejący podest tarasu przy wejściu głównym (od strony północno-wschodniej) łącznie ze schodami wejściowymi do piwnicy i ścianami piwnicy pod podestem - objęte były opracowaniem w ramach ETAPU I rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach. Na ich rozbiórkę Inwestor uzyskał decyzję konserwatorską nr IRN-II.5142.300.2019.AB z dnia 17.01.2020 r. oraz pozwolenie na budowę NR 47/2020z dnia 30.01.2020 r. (UAB-II-D10.6740.6.2020)

VIII. UZBROJENIE TERENU INWESTYCJI - części działek NR 1197/2 i 1263/4 .

1. Uzbrojenie istniejące na terenie inwestycji.

Części działek NR 1197/2 i 1263/4 , objęte opracowaniem jako teren inwestycji, są uzbrojone :

- przyłącz wodociągowy od strony zachodniej - proj. przebudowa
- przyłącz elektroenergetyczny kablowy od strony północnej - **bez zmian**
- przyłącz gazu od strony wschodniej - **bez zmian**
- przyłącz kanalizacji sanitarnej od strony zachodniej i południowej - proj. przebudowa
- przyłącz kanalizacji deszczowej - proj. remont, przebudowa i rozbudowa - od strony północnej i wschodniej- podłączone są obecnie tylko rury spustowe od R1 do R6. Od południa i zachodu rury spustowe wyprowadzone po terenie własnym - brak podłączenia do kanalizacji rur R7 do R11 (obecnie proj. przyłączenie) .

2. Uzbrojenie projektowane na terenie inwestycji

W związku z zapewnieniem właściwej i długotrwałej opieki nad zabytkiem wymagana jest kompleksowa przebudowa i remont przyłączy.

Uzbrojenie projektowane związane jest z ETAPEM II rewitalizacji. Obejmuje remont i przebudowę istniejącej kanalizacji deszczowej, przebudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej, przebudowę istniejącego zasilania w wodę oraz budowę instalacji doziemnej elektrycznej i przyłącza elektrycznego od fotowoltaiki usytuowanej poza terenem inwestycji.

a) Proj. przebudowa istniejącego zasilania w wodę na dz. Nr 1197/1 i 1197/2, 1263/4

Obejmuje przebudowę nowego przyłącza Ø 125 poprzez wpięcie do sieci gminnej zgodnie wydanymi warunkami ZWK/T/145/2019/P na działce sąsiedniej NR 1197/1. Biegnie wzdłuż proj. dojazdu i wchodzi do pom. technicznego hydroforni od północy w poziomie piwnic. Proj. hydrant naziemny usytuowany od wschodu budynku w okolicy wejścia głównego. Zlikwidowany zostanie istn. odcinek przyłącza wo32.

b) Proj. przebudowa istniejącej kanalizacji sanitarnej na dz. Nr 1197/2

Obejmuje budowę nowego przyłącza do istniejącej studzienki kanalizacyjnej na działce Inwestora 1197/2. Zlikwidowane zostaną przyłącza istniejące od budynku oraz odcinek do istn. szamba (oba szamba pozostaną nieczynne). Zostanie włączona kan. sanitarna z budynku na dz. Nr 1197/1.

c) Proj. remont , przebudowa i rozbudowa istniejącej kanalizacji deszczowej na dz. NR 1197/2 i 1263/4 oraz wylot na dz. NR 312.

UWAGA :

- *Remont odwodnienia na które Inwestor otrzymał pozwolenie na budowę w ramach ETAPU I rewitalizacji obejmował odcinki instalacji deszczówki od rur spustowych Nr R1-R6 do studzienki zbiorczej deszczowej.*

W ramach obecnego ETAPU II wykonany będzie remont i przebudowa przyłącza kanalizacji deszczowej od studzienki zbiorczej do wylotu oraz zostaną włączone wody opadowe z dodatkowych rur spustowych R7 do R11 i z projektowanych terenów utwardzonych wraz z uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie dodatkowych wód opadowych. Istniejący odcinek do wylotu na lewym brzegu rzeki Rada zostanie przebudowany na Ø 250. Zostanie zabezpieczona skarpa brzegowa przy wylocie z przebudową istn. wylotu na dz. NR 312.

d) Proj. budowa instalacji zewnętrznej doziemnej policznikowej elektrycznej - proj. budowa zasilania lamp parkowych na dz. NR 1197/2 oraz bramy i bramofonu - na dz. NR 1197/2 i 1263/4.

W ramach tego zasilania do niektórych lamp parkowych doprowadzone będzie zasilanie do monitoringu zewnętrznego oraz do instancji alarmu.

e) Proj. przyłącz elektryczny od fotowoltaiki - proj. budowa kabla komunikacyjnego i kabla nN na dz. 1197/2, 1263/4 (w ramach strefy konserwatorskiej)

Obejmuje budowę przyłącza elektrycznego w dwóch odcinkach.

- Podział zawiązany jest z tym, że na terenie strefy konserwatorskiej na działce NR 1197/2 i części działki NR 1263/4 obowiązuje pozwolenie na budowę przyłączy. **Odcinek ten objęty jest niniejszym opracowaniem.**

- Poza strefą konserwatorską na części działki NR 1263/4, 1261, 1260 przyłącz wykonany na zgłoszenie robót. Przyłącz do modułów fotowoltaicznych o mocy 40kW na działce nr 1260. Roboty w/w poza strefą konserwatorską nie są objęte niniejszym opracowaniem.

IX. PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI - części działek NR 1197/2 i 1263/4 .

1. Dane ogólne

W wyniku przeprowadzonych prac nie ulegnie zmianie usytuowanie obiektów kubaturowych.

Z uwagi na postępującą degradację obiektu Inwestor postanowił rozpocząć kompleksową restaurację obiektu. Obecnie projektowany jest ETAP II rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach i on objęty jest niniejszym opracowaniem. Przystosowanie obiektu do nowej funkcji, jego remont i przebudowa zapewni właściwą i długotrwałą opiekę nad zabytkiem. W związku z tym wymagane jest kompleksowe zagospodarowanie terenu wokół obiektu.

UWAGA:

- Na ETAP I rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach Inwestor uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę NR 47/2020 z dnia 31.01.2020 r. (UAB-II- D10.6740.6.2020). Obejmował on remont generalny ścian piwnic i fundamentów z wykonaniem hydroizolacji, remont odwodnienia oraz renowacja cokołu kamiennego budynku dawnego pałacu wraz z rozbiórką wtórnie dobudowanego podestu tarasu przy wejściu głównym (od strony północno-wschodniej) łącznie ze schodami wejściowymi do piwnicy i ścianami piwnicy pod podestem.

2. Projektowany ETAP II rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach

Istniejący budynek zabytkowy dawnego pałacu (oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu **nr 1**) w ETAPIE II nie zmienia powierzchni zabudowy kubatury zabytkowej. Jest pomniejszony tylko o rozebranie wtórnie dobudowanego tarasu od strony północno-wschodniej (oznaczonego jako ETAP I na projekcie zagospodarowania terenu). Ulegnie tylko zmianie ilość kondygnacji - w odnodze zachodniej będzie po nadbudowie IV nadziemne a w korpusie głównym i odnodze wschodniej III kondygnacje użytkowe nadziemne. Całość podpiwniczona.

Pozostają istniejące wejścia na poziom parteru i wejścia na poziom piwnic. Dodatkowo projektuje się podest wejściowy ze schodami i pochylnią dla osób niepełnosprawnych jako projektowane wejście boczne (oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu **nr 2**).

Wokół budynku, pomiędzy dojazdami do wejść, ukształtowano zieleńce (oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu **nr 9**). Zieleniec od strony północnej (wjazdu, pomiędzy wejściami bocznymi na parter, z miejscem wydzielonym na pomnik na postumencie Św. Józefa Sebastiana Pelczara (oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu **nr 10**).

Wokół budynku, poza dojazdami do wejść głównego i bocznych, odbiór ze żwirku z wykonaniem krawężnika na równym poziomie, nie wystającego poza żwirnik (oznaczony na proj. zagospodarowania terenu **nr 11**).

2.1. Komunikacja projektowana

a) Wjazd na teren inwestycji

Projektuje się przebudowę istniejącego zjazdu z drogi gminnej wewnętrznej. Część zjazdu na terenie inwestycji (*oznaczona na projekcie zagospodarowania terenu nr 4a*) zostanie przebudowana. Projektuje się kostkę betonową na podłożu przystosowanym do poruszania się wozów bojowych. Część zjazdu na terenie drogi gminnej - działka NR 1189 (*oznaczona na projekcie zagospodarowania terenu nr 4b*) zostanie uzupełniona i wyrównana jego nawierzchnia żwirem na tłuczniu.

b) Dojazdy - proj.

Z uwagi na przepisy odrębne projektuje się drogę pożarową biegnącą w odległości 5,0 m od budynku dawnego pałacu zakończona tak, aby możliwy był wyjazd z cofaniem na odcinku mniejszym niż 15 m (*oznaczona na projekcie zagospodarowania terenu nr 3*). Nawierzchnia z kostki betonowej dostosowana do poruszania się samochodów uprzywilejowanych

c) Dojścia i chodniki - proj.

Dojścia do istniejącego wejścia głównego, istn. wejścia bocznego na poziom parteru oraz do projektowanego wyjścia ewakuacyjnego projektowanymi chodnikami z obniżeniem krawężnika przy pochylni (*oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu nr 8*). Dojścia spełniają wymogi normatywne i dostosowane są dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Pochylnia przy wejściu głównym spełnia wymogi normatywne.

Dojścia do istniejących wejść bocznych na poziom piwnic (*oznaczone na proj. zagospodarowania terenu nr 7*) - projektowana przebudowa istn. nawierzchni z płyt betonowych na proj. kostkę betonową. Przy wejściu do zaplecza kuchni (od zachodniego naroża korpusu głównego) projektuje się przebudowę istn. schodów wejściowych na poziom suterenu.

2.2. Wejścia do budynku

a) Istniejące wejścia

Wejście główne do holu głównego poprzedzone szerokimi schodami z podestem wejściowym głównym pod balkonem od strony wschodniej - bez zmian do odnogi wschodniej.

Wejście boczne do odnogi zachodniej na poziom parteru - bez zmian.

Wejścia boczne do korpusu głównego na poziom podpiwniczenia w formie suterenu - bez zmian.

b) Projektowane wejścia

Wejście boczne do odnogi wschodniej od północnego -zachodu będzie jednocześnie wyjściem ewakuacyjnym z klatki schodowej. Przy tym wejściu projektuje się pochylnię dla osób NPS (*oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu nr 2*).

4. Parkingi.

Na projektowanym parkingu z kostki betonowej (*oznaczonym na projekcie zagosp. terenu nr 5*) możliwość parkowania 10 sztuk aut, w tym 1 miejsce dla osób NPS, co jest wystarczające do obsługi obiektu. W decyzji celu publicznego podano wymaganą liczbę miejsc postojowych 10 sztuk. Parkingi w odległościach normatywnych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

5. Urządzenia dodatkowe

a) Śmietniki - proj.

Projektowane miejsce wydzielone (*oznaczone na proj. zagospodarowania nr 12*) na kontenery zamykane na odpady komunalne i stałe. Pojemniki przystosowane do magazynowania poszczególnych rodzajów odpadów (odpady komunalne zebrane selektywnie). Proj. miejsce wydzielone na odpady w odległościach normatywnych od granic działki, okien i drzwi budynku. Inwestor zawrze umowę z odpowiednimi służbami komunalnymi na odbiór odpadów stałych. Na miejscu wydzielonym usytuowany będzie kontener – szafka zamykana na pojemnik hermetyczny z odpadami kuchennymi. Inwestor zawrze umowę na odbiór tych odpadów po każdym z posiłków, min. 2 razy dziennie.

b) Oświetlenie zewnętrzne - proj.

Projektowane lampy typu parkowego przy wjeździe na teren inwestycji oraz wokół obiektu - wg PB-instalacji elektrycznych zewnętrznych doziemnych.

c) Skarpy - proj.

Z uwagi na różnice wysokości od strony północnej i pochylenie parkingów i dojazdów projektuje się od strony zachodniej i północnej parkingu niską skarpe do wyrównania poziomów.

Projektowana skarpa o różnicy wysokości max. do 0,6 m w stosunku do istniejącego terenu. Nachylenie skarpy ok. 35-55 % do zniwelowania różnicy od wschodu. Kąty nachylenia proj. skarp nie wymagają stabilizacji skarp ani wykonywania murków oporowych. Ukształtowanie terenu spodu skarp w kierunku umożliwiającym spływ wód opadowych do proj. krat ulicznych.

Wymagania zagęszczenia i nośności gruntu dla podłoża skarpy jak dla ruchu samochodowego.

W miejscu wyburzonego tarasu w ramach ETAPU I powstanie skarpa w nawiązaniu do otaczającego byłego tarasu ukształtowania terenu. Początek skarpy na narożu półn-wschodnim; koniec przed oknami do podpiwniczenia i przed schodami głównego wejścia. Rzędne na rzucie parteru rys. NR 3 i powiększonym rzucie zagospodarowania terenu.

Nie zajdzie przypadek naruszenia praw osób trzecich wg art.5 ustawy Prawo Budowlane oraz nie dojdzie do sytuacji, w której mógłby zostać naruszony art.234 ustawy Prawo Wodne.

d) Piwnica murowana wolnostojąca - istniejąca - **nie objęta niniejszym opracowaniem**

Przy wschodniej granicy terenu inwestycji istniejąca piwnica wielokomorowa, murowana, przysypana ziemią w formie skarpy (*oznaczone na proj. zagospodarowania nr 13*).

e) Urządzenia schładzające wentylacji mechanicznej - proj.

Z uwagi na charakter obiektu nie jest możliwe umieszczenie urządzeń schładzających na dachu ani w pomieszczeniach wewnątrz. Będą one umiejscowione na placu (*oznaczonym na proj. zagospodarowania nr 14*), obsadzonym dookoła krzewami zimozielonymi niskimi (do 1,5 m wysokości), tak aby były nie widoczne i nie ingerowały swoimi gabarytami w zabytkowe otoczenie.

6. Drzewa i krzewy

Z uwagi na brak możliwości rozwiązania wymaganej przepisami odrębnymi drogi pożarowej oraz wymogami decyzji celu publicznego co do ilości miejsc parkingowych wymagane jest wycięcie kilkunastu drzew i części krzewów. Drzewa kolidujące z proj. drogą ppoż i parkingiem oznaczone są na projekcie zagospodarowania terenu numerami i kropką.

- Drzewa liściaste numerami: 7,8,9,15 z dwoma pniami, 16 - łącznie 6 sztuk

- Drzewa iglaste numerami: 1, 2,3,4 z dwoma pniami, 5,6,10,11,12,13,14,17,18 - łącznie 14 sztuk

Na ich wycięcie Inwestor uzyskał zgodę PWKZ w Przemyślu- decyzja z dnia 09.03.2020 r. numer IRN-III.5147.1.43.2020.JG. Jest to 6 sztuk drzew liściastych oraz 12 sztuk drzew iglastych oraz krzewy. Dodatkowo Konserwator ze względu na zły stan nakazał wycięcie dodatkowych drzew co nie jest ponumerowane na PZT.

Łącznie: (w nawiasie : NR z PZT + NR z inwentaryzacji geodezyjnej)

a) iglaste:

- **Świerk kłujący** -7 sztuk (1-727; 2-727; 17-303; 4-491 x 2 szt; 5-490; 6-489)

- **Świerk pospolity** - 3 sztuki (3-480; 13-930; 14-929)

- **Jodła pospolita** -3 sztuki (10-938; 11-937; 12-939)

- **Daglezja zielona** - 1 szt o obw. pnia 70 cm (18 - b.nr geodezyjnego)

b) liściaste

- **Śliwa ałycza** - 1 szt. o obw. pnia 100 cm (7 - 492):

- **Wierzba mandżurska** - 6 sztuk (16-918; 15-917 x 2 szt.; 8-886; 9-887; b.nr- 915)

- **Robinia akacjowa** - 2 sztuki (b.nr PZT -508, b.nr PZT -509)

c) krzewy

- 26 sztuk: żywotnik zachodni, jałowiec chiński, cyprysik Lawsona, jałowiec łuskowaty, jałowiec wirginijski, forsycja, bez lilak, magnolia **o łącznej pow. 100 m²**

X. KORZYSTANIE Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE.

Dostęp osobom niepełnosprawnym do zabytkowego budynku dawnego pałacu, obecnie remontowanego, przebudowywanego i nadbudowywanego ze zmianą sposobu użytkowania na cele Centrum Myśli Św. J. S. Pelczara Biskupa, umożliwiony jest bez barier architektonicznych.

Osoby niepełnosprawne mogą bez barier architektonicznych korzystać z obiektu, jako że przed wejściem bocznym ewakuacyjnym jest podest wejściowy ze spadkiem 2% w kierunku chodnika. Przy nim pochylnia dla osób NPS zgodna z PN. Przewidziano na parkingu jedno stanowiska dla potrzeb osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,8 x 5,0 m. Na wprost miejsca postojowego dla osób NPS miejscowe obniżenie chodnika zgodne z PN. Chodnik na odcinku do wejścia bocznego ewakuacyjnego ze spadkiem 2 % od podestu wejściowego. W kuchni nie przewiduje się zatrudniania osób niepełnosprawnych ruchowo.

XI. INFORMACJA O CHARAKTERZE ORAZ CECACH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA

I HIGIENY ORAZ ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW I OTOCZENIA

1. Przewidywane zagrożenia dla środowiska i działek sąsiednich.

Podczas realizacji przedsięwzięcia oraz po oddaniu do użytkowania budynku dawnego pałacu, obecnie remontowanego, przebudowywanego i nadbudowywanego ze zmianą sposobu użytkowania na cele Centrum Myśli Św. J. S. Pelczara Biskupa - nie występują zagrożenia dla środowiska.

Przedmiotowa inwestycja w fazie realizacji oraz użytkowania nie ogranicza dojścia i dojazdu do nieruchomości sąsiednich ich właścicielom. Nie ogranicza dostępu światła, nie powoduje ponadnormatywnego hałasu, drgań ani nie ogranicza korzystania z dostawy mediów.

Projektowana inwestycja oraz istniejący budynek dawnego pałacu nie będzie źródłem promieniowania jonizującego ani elektromagnetycznego.

Istniejący budynek dawnego pałacu nie powoduje oddziaływania na działki sąsiednie i nie powoduje uciążliwości poza granicami terenu własności.

W związku z projektowaną inwestycją zachodzi konieczność wycinki drzew i krzewów. Obecny teren przeznaczony pod przebudowę lub budowę przyłączy oraz terenów utwardzonych **jest zadrzewiony**. Na ich usunięcie **jest zgoda** Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków..

Projektowana inwestycja oraz istniejący obiekt nie będzie źródłem nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska wg ustawy z 27.04.2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1396) i ustawy z dnia 16.04. 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 55).

Przedsięwzięcie planowane jest poza obszarem Natura 2000 i na obszar taki nie będzie oddziaływać.

Obiekt istniejący – budynek zabytkowy dawnego pałacu z projektowanym remontem, przebudową, nadbudową z odtworzeniem kształtu dachu i zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego pałacu na cele CENTRUM MYŚLI ŚW. J. S. PELCZARA BISKUPA w ramach ETAPU II rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego w Maćkowicach - nie znajduje się w wykazie rodzajów przedsięwzięć dla których występuje obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).

Zgodnie z art. 71 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2081) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie jest wymagane dla realizacji przedsięwzięcia (postanowienie Wójta Gminy Żurawica z dnia 03.01.2020 r. OŚG-II-6220.13.19/20).

2. Zagrożenia higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku.

Budynek zabytkowy dawnego pałacu jest wykonany a planowany remont i przebudowa zaprojektowane zostały z materiałów i wyrobów posiadających stosowne atesty i aprobaty techniczne nie emitujących związków szkodliwych dla zdrowia.

a) Ochrona czystości powietrza, wody i gleby.

Przebudowywany obiekt i jego zmiana sposobu użytkowania z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zaprojektowane zgodnie z przepisami BHP i sanitarnymi oraz odstępstwami od przepisów za zgodą Sanepid. Budynek nie powoduje ujemnego wpływu na glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Nie występują zagrożenia podczas użytkowania przebudowywanego budynku dawnego pałacu na cele Centrum Myśli Św. J. S. Pelczara Biskupa z wydzielaniem gazu lub pyłów.

Z uwagi na projektowane przebudowywanie istniejących przyłączy podłączonych do istniejącej sieci kanalizacji gminnej nie zachodzi niebezpieczeństwo nieodpowiedniego usuwania nieczystości płynnych. Na odpady stałe i komunalne z proj. obiektu pojemniki zamknięte. Na ich wywóz będzie zawarta umowa z ZGK w Żurawicy.

b) Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną.

Budynek posadowiony na gruncie o zmiennym poziomie wód gruntowych. Odprowadzenie wód opadowych istniejącą kanalizacją do istniejącego wylotu do rzeki Rady(proj. przebudowa).

Krotność wymiany powietrza w pomieszczeniach Centrum Myśli Św. J. S. Pelczara Biskupa uniemożliwia zagrzybienie.

c) Ochrona przed hałasem i drganiami.

Obiekt obecnie ani po projektowanym remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania nie będzie źródłem hałasu, wibracji oraz promieniowania, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

d) Obiekt po projektowanym remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania nie powoduje ujemnego wpływu na użytkowników pomieszczeń Centrum Myśli Św. J. S. Pelczara Biskupa w Maćkowicach.

XII. BILANS TERENU INWESTYCJI - CZĘŚCI DZIAŁEK NR 1197/2 I 1263/4 OBR. 0006 MAĆKOWICE, gmina Żurawica OZNACZONY NA PROJEKCIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU LITERAMI A, B, C, D, E - A.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY: (m²)

1. Istniejący budynek zabytkowy dawnego pałacu (NR 1) **514,28**

POWIERZCHNIA ZABUDOWANA:

2. Powierzchnia zabudowana poza kubaturą 42,32

- schody i podest proj. wejścia bocznego z pochylnią (NR 2): 14,45 m²

- schody istn. wejścia głównego: 19,85 m²

- schody istn. wejścia bocznego: 2,07 m²

- schody i podest proj. przebudowy wejścia do piwnicy: 5,95 m²

POWIERZCHNIA UTWARDZONA (Σ 1.292,00 m²) :

3. Projektowany dojazd (NR 3)..... 586,50

4. Istniejący zjazd - proj. przebudowa (NR 4a)..... 75,70

5. Projektowany parking (NR 5) 131,50

6. Projektowane obejście widokowe (NR 6)..... 281,50

7. Istniejące dojścia na poziom sutereny - proj. przebudowa (NR 7)..... 43,90

8. Projektowane dojścia na poziom parteru (NR 8)..... 116,50

9. Proj. miejsce wydzielone na śmietnik (NR 12)..... 12,50

10. Proj. miejsce wydzielone na urządzenia schładzające (NR 14) 8,00

11. Projektowana opaska odbojowa (NR 11)..... 86,90

TERENY ZIELONE (Σ 3.895,40m²) :

12. Projektowane zieleńce (NR 9)..... 408,50

13. Projektowany zieleniec z proj. postumentem (NR 10)..... 78,50

14. Pozostałe tereny zielone..... 3.408,40

RAZEM POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI..... 5.800,00 m²
część działek **NR 1197/2 i 1263/4** w Maćkowicach

UWAGI :

1 – Teren inwestycji o pow. 5.800,00 m² (0,58 ha) stanowią części działek: NR 1197/2 o pow. 4.600,00 m² - użytek Bi oraz NR 1263/4 o pow. 1.180,00 m² - użytek Bi

2 – Teren nie wymaga uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7-ust.2a- ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1161)

SPRAWDZAJĄCY:

PROJEKTOWAŁA:

mgr inż. arch. Bartłomiej Tomkowicz
NR UPR. Rz/ A - 07/09

mgr inż. arch. Krystyna Drozd
NR UPR. Rz/ A - 02/09