

Nazwa elementu projektu budowlanego	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY Z A M I E N N Y
Nazwa zamierzenia budowlanego	Remont budynku Pałacu Przebendowskich i Keyseringków w Wejherowie
Adres obiektu budowlanego	84-200 Wejherowo, ul. Zamkowa 2a
Kategoria obiektu budowlanego	IX
Dane ewidencyjne	Nazwa jednostki ewidencyjnej: 221503_1 Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 0017 Numer działki ewidencyjnej: 4/2
Inwestor	Muzeum Piśmiennictwa i Muzyki Kaszubsko-Pomorskiej w Wejherowie 84-200 Wejherowo, ul. Zamkowa 2a

DANE PROJEKTANTA		PODPIS DATA OPRACOWANIA
Imię i nazwisko	Mirosław Frąszczak	Lipiec 2024 r.
Specjalność	Architektoniczna	
Numer posiadanych uprawnień	1740/Gd/84	
Zakres opracowania	Architektura	

DANE PROJEKTANTA SPRAWDZAJĄCEGO		PODPIS DATA SPRAWDZENIA
Imię i nazwisko	Kamila Janczukowicz	Lipiec 2024 r.
Specjalność	Architektoniczna	
Numer posiadanych uprawnień	567/POOKK/2013	
Zakres opracowania	Architektura	

SPIS ZAWARTOŚCI

1. CZĘŚĆ OPISOWA.

1.1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	3
1.2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.	3
1.3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.....	3
1.4. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego oraz wyszczególnienie zakresu robót.....	3
1.5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.	10
1.6. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego.	10
1.7. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.	11
1.8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.	11
1.9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące jego wpływ na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.	11
1.10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.....	11
1.11. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano- instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.....	11
1.12. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.	11

2. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW13

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.14

4. HISTORYCZNA IKONOGRAFIA OBIEKTU.20

5. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.

5.1. Plan sytuacyjny	rys. nr 1
5.2. Rzut piwnic	rys. nr 2
5.3. Rzut parteru	rys. nr 3
5.4. Rzut poddasza	rys. nr 4
5.5. Rzut dachu	rys. nr 5
5.6. Elewacje – stan istniejący	rys. nr 6
5.7. Elewacje – zakres prac	rys. nr 6A
5.8. Elewacja północna	rys. nr 7
5.9. Elewacja południowa	rys. nr 8
5.10. Elewacja wschodnia A	rys. nr 9
5.11. Elewacja wschodnia B / Przekrój B-B	rys. nr 10
5.12. Elewacja zachodnia A	rys. nr 11
5.13. Elewacja zachodnia B / Przekrój A-A	rys. nr 12
5.14. Detal tarasu – przekrój	rys. nr 13
5.15. Inwentaryzacja zieleni wysokiej	rys. nr 14

1. CZĘŚĆ OPISOWA.

1.1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.

Pałac Przebendowskich i Keyserlingków w Wejherowie jest budynkiem muzeum, zaliczanym do kategorii IX.

1.2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

W budynku objętym opracowaniem mieści się Muzeum Piśmiennictwa i Muzyki Kaszubsko-Pomorskiej w Wejherowie. Projekt niniejszy dotyczy wyłącznie robót remontowych. Sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu pozostanie bez zmian w porównaniu ze stanem obecnym.

1.3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.

Pałac Przebendowskich i Keyserlingków to zabytkowa rezydencja, której budowę w miejscu ogrodów mieszczańskich nad Cedronem rozpoczął Ignacy Franciszek Przebendowski w roku 1767. Ostateczny kształt nadano pałacowi w połowie XIX w. Reprezentuje on styl neogotycki z elementami renesansu, a jego bryła, nietypowa dla pałaców Pomorza, nawiązuje wyglądem do włoskich willi. Pałac jest budynkiem trzykondygnacyjnym. Najniższą kondygnacją budynku jest piwnica znajdująca się na głębokości 1,2 – 1,5 m poniżej przylegającego do budynku terenu. Na poziom parteru (znajdującego się na wysokości 2,05 m powyżej terenu od strony północnej i 1,76 m od strony południowej) prowadzą szerokie schody zewnętrzne usytuowane centralnie po obu stronach budynku. Piętro pałacu stanowi poddasze użytkowe pod stromym dachem wielospadowym o konstrukcji drewnianej, krytym dachówką ceramiczną. Symetryczne elewacje frontową i tylną wzbogacają schodkowe szczyty usytuowane centralnie i przy każdym narożniku, przy czym od frontu szczyty te stanowią ściany kurtynowe zakrywające dwuspadowe dachy dwóch bocznych skrzydeł dodanych w ostatniej fazie przebudowy pałacu, dokonanej przez Ottona Archibalda Keyserlingka w 1857 r. W szczycie nad wejściem umieszczono kartusz z herbem rodziny Keyserlingk.

Zamierzone przedsięwzięcie obejmuje wyłącznie roboty remontowe w zakresie:

- izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian piwnic,
- remontu elewacji budynku,
- renowacji parkietów na fragmentach korytarza (przy windzie i klatkach schodowych), w pom. nr 5 (portiernia) i nr 8A (pom. informatyka),
- odnowieniu posadzki na tarasie wraz z izolacją i blacharką,

Żadne z ww. robót nie będą miały wpływu na układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu, które pozostaną bez zmian w porównaniu ze stanem obecnym.

1.4. Ograniczenia lub zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego oraz wyszczególnienie zakresu robót.

Dla terenu projektowanego zamierzenia budowlanego obowiązuje Uchwała Rady Miasta Wejherowa Nr VIIK/XXXVI/422/2017 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze zespołu pałacowo-parkowego, Kalwarii Wejherowskiej oraz Doliny Cedronu w Wejherowie

– część A (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 26 października 20217 r. poz. 3666). Budynek objęty niniejszym projektem jest położony w granicach zespołu pałacowo-ogrodowo-parkowego Wejherów, następnie kolejno Przebendowskich i Keyserlingków, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 525 decyzją nr 374 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 15 czerwca 1971 r., zmienioną decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 31 sierpnia 2011 r. o sygn. 5140-16/813-4/2011, który należy do obszaru oznaczonego w planie miejscowym symbolem 24ZP,U jako tereny zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej.

Przywołany powyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera żadnych szczególnych zapisów dotyczących prowadzenia robót remontowych, w tym wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i wystroju zewnętrznego oraz kolorystyki, jednakże z racji wpisania obiektu do rejestru zabytków wszelkie prowadzone w nim roboty budowlane wymagają pozwolenia PWKZ. Projektowane przedsięwzięcie nie powoduje naruszenia żadnego z ustaleń obowiązującego planu.

W ramach projektowanego remontu elewacji oraz innych robót od strony zewnętrznej budynku przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań techniczno-materiałowych:

- Renowacja cokołu z uwzględnieniem:
 - skucia całości tynków cokołowych, wydłutowania spoin i mechanicznego oczyszczenia z luźnych cząstek,
 - likwidacji korozji biologicznej – usunięcia wszelkiego rodzaju roślin i korzeni, zeszczotkowania porostów i mchów oraz dwukrotnej dezynfekcji bakterio- grzybo- i glonobójczym środkiem kompozytowym do czyszczenia i gruntowania zanieczyszczonych i zagrożonych zanieczyszczeniem biologicznym materiałów budowlanych,
 - w miarę potrzeby lokalnego przemurowania niezasoloną cegłą na zaprawie tynkarsko-murarskiej z trasem,
 - nasączenia muru preparatem gruntującym pod szlamy,
 - wykonania powłoki hydroizolacyjnej i mostka szczepnego pod obrzutkę z trzech warstw sztywnego, mineralnego szlamu uszczelniającego odpornego na siarczany,
 - nałożenia obrzutki pod tynk wg norm WTA (odpornej na zasolenia i mrozoodpornej),
 - pokrycia renowacyjnym, hydrofobowym tynkiem WTA do stosowania na murach obciążonych wilgocią i solami o bardzo wysokiej odporności na siarczany i uderzenia,
 - ujednolicenia naprawianych powierzchni cokołu przez nałożenie gładzi mineralnej z uniwersalnej zaprawy klejowej i zbrojącej,
 - zagruntowania ujednoliconej powierzchni tynków cokołowych wodnym preparatem wzmacniająco-hydrofobizującym,
 - malowania farbą podkładową na bazie żywicy silikonowej, zawierającą ziarniste wypełniacze i włókna,
 - malowania farbą wierzchniego krycia na bazie żywicy silikonowej, do powierzchni zagrożonych atakami pleśni i glonów.

- Rekonstrukcja tynków powyżej cokołu (podłoże niezasolone) z uwzględnieniem:
 - skucia głuchych tynków po identyfikacji miejsc, w których tynk utracił swoją pierwotną przyczepność oraz usunięcia luźnych elementów (oceny stabilności tynków należy dokonać z rusztowań w trakcie prowadzenia robót – szacunkowo można przyjąć kilka do kilkanaście procent tynków do wymiany),
 - likwidacji korozji biologicznej – jak w przypadku strefy cokołowej,
 - w miarę potrzeby lokalnego przemurowania niezasoloną cegłą na zaprawie tynkarsko-murarskiej z trasek,
 - naprawy ubytków tynków z zastosowaniem specjalnej obrzutki zgodnej z wymaganiami WTA oraz lekkiego, cementowo-wapiennego tynku podkładowego i wierzchniego, przeznaczonego do stosowania ręcznego i maszynowego,
 - mechanicznego usunięcia farb z pozostałych nieodspojonych i nieuszkodzonych tynków po zmiękczeniu powłoki malarskiej warstwą pasty do usuwania farb i graffiti lub alternatywnie przez zeszlifowanie metodą strumieniowo-ścierną,
 - wzmocnienia oczyszczonych i zdezynfekowanych tynków mineralną powłoką gruntującą o silnym działaniu wzmacniającym – jak w strefie cokołowej,
 - ujednolicenia naprawianych powierzchni przez nałożenie gładzi mineralnej z uniwersalnej zaprawy klejowej i zbrojącej – jak w strefie cokołowej,
 - zagruntowania ujednoliconej powierzchni tynków wodnym preparatem wzmacniająco-hydrofobizującym – jak w strefie cokołowej,
 - malowania farbą podkładową na bazie żywicy silikonowej, zawierającą ziarniste wypełniacze i włókna – jak w strefie cokołowej,
 - malowania farbą wierzchniego krycia na bazie żywicy silikonowej, matową do powierzchni zagrożonych atakami pleśni i glonów – jak w strefie cokołowej.
- Skotwienie rys w murze z uwzględnieniem:
 - usunięcia tynków, wycięcia i odpylenia spoin (po ok. 50 cm z obu stron rysy i na głębokość ca 6 cm),
 - wprowadzenia warstwy zaprawy mocującej i kotew śrubowych, dwubiegowych z nierdzewnej stali austenitycznej oraz przykrycia warstwą zaprawy jw.
 - w przypadku większej szczeliny ewentualnego wciśnięcia sznura z pianki polietylenowej,
 - wypełnienia szerszych rys czysto mineralną zaprawą zalewową.
- Konserwacja detali sztukatorskich z uwzględnieniem:
 - przygotowania podłoża pod prace naprawcze obejmującego usunięcie farb (z zastosowaniem metod jak w przypadku tynków), mechaniczne oczyszczenie z luźnych cząstek oraz splukanie miejsc napraw wodą pod ciśnieniem,
 - wzmocnienia osłabionych profili preparatem krzemianowym do wzmacniania murów ceglanych przed pokryciem zaprawami mineralnymi,
 - podklejenie tynków, profili ciągnionych i wypełnienie rys za pomocą rozlewnej, mineralnej zaprawy iniekcyjnej i wypełniającej,
 - rekonstrukcji profili zaprawą szczepną przeznaczoną pod tynki wg norm WTA,
 - rekonstrukcji profili lekką szybkowiązącą, gruboziarnistą zaprawą do ciągnięcia rdzeni sztukatorskich,
 - wygładzenia profili lekką szybkowiązącą, drobnoziarnistą zaprawą do ciągnięcia rdzeni sztukatorskich,

- gruntowania preparatem wodorozcieńczalnym, odpornym na alkalia, o wysokiej zdolności wnikania w podłoże, wzmacniającym i hydrofobizującym,
- malowanie farbą podkładową i wierzchniego (jak reszty tynków).
- Odnowienie posadzki na tarasie z uwzględnieniem:
 - rozbiórki posadzki z płytek gresowych, pasa nadrynnowego, warstwy wyrównawczej i usunięcie starej izolacji,
 - sprawdzenia spadków i odtworzenia warstwy spadkowej z betonu na mostku szczepnym,
 - osadzenia taśm zabezpieczających na styku płyta – ściana (do zatopienia w hydroizolacji),
 - osadzenia nowych obróbek z blachy cynkowo-tytanowej wstępnie patynowanej w kolorze grafitowym zabezpieczonej przed oddziaływaniem agresywnej chemii budowlanej,
 - nasączenia podłoża specjalną powłoką gruntującą do stosowania na nasiąkłych podłożach mineralnych,
 - wykonania nowej izolacji wodoszczelnej z elastycznej polimerowej powłoki grubowarstwowej (FPD) łączącej właściwości elastycznego materiału mostkującego rysy oraz mineralnego szlamu uszczelniającego,
 - ułożenia posadzki z antypoślizgowych mrozoodpornych płytek gresowych o wymiarach 30x30 cm na wodoodpornym kleju elastycznym; fugi o szerokości min 7 mm.
- Renowacja żeliwnych rur spustowych na wysokości cokołu uwzględniająca wykonanie badań stratygraficznych w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki, usunięcie wtórnych przemalowań przez oczyszczenie metodą strumieniową z zastosowaniem mączki kwarcowej z ewentualnym wspomorzeniem metodami chemicznym oraz malowanie; stan techniczny miedzianych rynien i rur spustowych powyżej cokołu nie budzi zastrzeżeń i są one przewidziane do zachowania.
- Konserwacja herbu poprzedzona przeprowadzeniem z rusztowań szczegółowych badań stratygraficznych oraz technologicznych pozwalających na określenia techniki jego wykonania, warstw kolorystycznych, pigmentów oraz materiałów, z których jest wykonany.

W projekcie niniejszym przewiduje się zmianę obecnej kolorystyki budynku. Ciemniejsza wpadająca w róż czerwień cokołu zastąpiona będzie kolorem oliwkowo-szarym (zbliżonym do RAL 7002); jaśniejszą, ale zbliżoną w tonacji czerwień w wyższych partiach ścian zastąpi barwa jasno-beżowa (zbliżona do RAL 1015). Wykończenie wierzchnie poddanych renowacji ozdobnych detali architektonicznych obejmujących gzymsy, pilastry, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, dekoracje ścian kurtynowych itp. pozostanie jak dotychczas w kolorze kremowej bieli (zbliżonym do RAL 9001). Ustalona w niniejszym projekcie kolorystyka elewacji ma uzasadnienie historyczne potwierdzone załączoną do niniejszego projektu litografią barwną z wydawnictwa albumowego Aleksandra Dunckera z lat 1861-62 (patrz punkt 5 il. 2) i udokumentowanie w opracowaniu pt. Pałac Przebendowskich Wejherowo – Badania kolorystyki elewacji wykonanym przez mgr Jadwigę Wilgę-Steyer i mgr Marię Sobczyk w maju 2000 r. Bez zmian w porównaniu ze stanem obecnym pozostanie biała stolarka okienna i drzwiowa oraz czarne delikatnie zdobione metalowe balustrady, filarki wspierające

taras w poziomie piętra oraz konsole wsparcze balkonu. Nową posadzkę tarasu proponuje się wykonać z płytek gresowych w kolorze szarym, matowym o równomiernym zabarwieniu. Fugi wypełnione masą o zabarwieniu zharmonizowanym z kolorem płytek.

Oprócz robót od strony zewnętrznej budynku obejmujących remont elewacji i posadzki na tarasie w ramach zamierzonego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego zewnętrznych ścian podziemnych w zakresie przedstawionym na rzucie piwnic obejmującego:

- izolacje pionowe:
 - od strony wschodniej wewnątrz budynku,
 - z pozostałych stron na zewnątrz budynku w wykopie (od fundamentów do wysokości 30 cm nad poziom terenu),
- poziome przepony iniekcyjne:
 - 30 cm powyżej poziomu terenu w izolowanej od strony wnętrza ścianie wschodniej,
 - nad posadzką piwnicy w izolowanych od strony zewnętrznej ścianach pozostałych.
- Wykonanie izolacji pionowej od strony pomieszczeń obejmuje:
 - osuszenie i oczyszczenie podłoża ściennego,
 - gruntowanie wodnym roztworem bezrozpuszczalnikowego koncentratu krzemionkowego o działaniu wzmacniającym,
 - wykonanie mostka szczepnego ze sztywnego, mineralnego szlamu uszczelniającego o wysokiej odporności na siarczany,
 - reprofilację spoin, wypełnienie bruzd i wyrównanie podłoża oraz wyprofilowanie faset uszczelniających na styku ściany z posadzką i wyrównanie pionowych narożników wewnętrznych z użyciem wodoszczelnej szpachlówki uszczelniającej o wysokiej odporności na siarczany,
 - ułożenie wodochronnej powłoki izolacyjnej z dwóch warstw sztywnego mineralnego szlamu uszczelniającego o wysokiej odporności na siarczany,
 - ułożenie warstwy szczepnej pełnokryjącej (100%) ze specjalnej obrzutki zgodnej z wymaganiami WTA,
 - pokrycie tynkiem renowacyjnym wg WTA do stosowania na zawilgoconych i obciążonych solami murach,
 - wygładzenie powierzchni szpachlówką powierzchniową i tynkiem drobnoziarnistym.
- Wykonanie izolacji pionowej w wykopie do strony zewnętrznej budynku obejmuje:
 - osuszenie i oczyszczenie podłoża ściennego,
 - gruntowanie specjalnym preparatem do stosowania na nasiąkliwych podłożach mineralnych,
 - uszczelnienie pośrednie ze sztywnego, mineralnego szlamu uszczelniającego o wysokiej odporności na siarczany (mostek szczepny),
 - reprofilacja spoin, wypełnienie lokalnych ubytków i zagłębień o głębokości powyżej 5 mm oraz rys o szerokości większej niż 2 mm oraz wyprofilowanie faset uszczelniających o promieniu min. 50 mm na styku fundamentu i ściany za pomocą wodoszczelnej szpachlówki uszczelniającej o wysokiej odporności na siarczany.

- ułożenie warstwy szczepnej (szpachlowanie drapane),
- ułożenie wtórnej pionowej izolacji przeciwwodnej z elastycznej polimerowej powłoki grubowarstwowej (FPD).
- założenie warstwy ochronnej hydroizolacji z wysokowytrzymałej, trójwarstwowej kubelkowej maty ochronnej z funkcją oddzielającą z elementami do mocowania oraz listwą zamykającą i mocującą.
- Wykonanie izolacji poziomych w postaci przepon iniekcyjnych obejmuje:
 - wywiercenie otworów Ø12 mm – w jednym rzędzie, poziomo (zazwyczaj w spoinie), w rozstawie osiowym co 12 cm, na głębokość ok. 2-3 cm mniejszą niż grubość muru,
 - wypełnienie otworów specjalnym, bezrozpuszczalnikowym kremem na bazie siilanów,
 - zamknięcie otworów wodoszczelną szpachlówką uszczelniającą o wysokiej odporności na siarczany,
 - uszczelnienie ściany w strefie iniekcji do wys. 30 cm powyżej ciągu wywierconych otworów z zastosowaniem sztywnego, mineralnego szlamu uszczelniającego o wysokiej odporności na siarczany.

Szczegółowe informacje o rozwiązaniach techniczno-materiałowych projektowanych prac zawarte będą w projekcie technicznym oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

Do zakresu remontu parkietów wykonywanego wg zatwierdzonego projektu dochodzi ich renowacja na fragmentach korytarza przy windzie i klatkach schodowych, w pom. nr 5 (portiernia) i nr 8A (pom. informatyka), polegająca na cyklizowaniu i lakierowaniu parkietów z deszczulek dębowych oraz wymiana listew podłogowych (cokołowych) o wymiarach 15x3 cm na nowe z pustą wewnętrzną przestrzenią, umożliwiającą w przyszłości na prowadzenie tam przewodów elektrycznych i teletechnicznych. Wygląd zewnętrzny listew podłogowych nie ulegnie zmianie.

Prace remontowe objęte niniejszym projektem stanowią dopełnienie prac ujętych w projekcie architektoniczno-budowlanym remontu pomieszczeń pałacu Przebendowskich i Keyserlingków autorstwa arch. Wojciecha Pomierskiego, wykonanego we wrześniu 2022 r., zatwierdzonego decyzją Starosty Wejherowskiego nr AB.6740.1.42.2022.5 z dnia 4 października 2022 r. Wyżej wymieniony projekt został opracowany zgodnie z wytycznymi zawartymi w Programie robót budowlanych przy zabytku autorstwa Tomasza Fopke oraz Programie prac konserwatorskich autorstwa Iwony Król, które zostały objęte pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ZN.5142.1913.1. 2021.JB z dnia 28 października 2021 r.

Na zakres prac remontowych objętych niniejszym projektem opracowany został Program prac konserwatorskich autorstwa mgra sztuki Jacka Rodziewicza i mgr Igi Loski z października 2024 r.

W ramach przedsięwzięcia nie przewiduje się żadnych zmian istniejącego zagospodarowania terenu. Wszystkie naruszone w trakcie prowadzenia robót elementy zagospodarowania obejmujące w szczególności nawierzchnie przy budynku i zielenią niską zostaną odtworzone zgodnie ze stanem obecnym. Przyjęte w projekcie rozwiązania techniczno-materiałowe izolacji ścian podziemnych od strony wschodniej prowadzone będą od strony wnętrza budynku, co eliminuje potrzebę jakiegokolwiek ingerencji

w umocnione kamiennym obmurowaniem koryto przepływającego obok strumienia. Wykopy wzdłuż budynku należy wykonywać metodą ręczną z należytą ostrożnością i uwzględnieniem wykopania, przechowania i nasadzenia istniejącej zieleni niskiej.

Dla zlokalizowanej wokół pałacu zieleni parkowej w maju 2022 r. opracowana została Aktualizacja inwentaryzacji zieleni i gospodarki drzewostanem oraz projekt nasadzeń uzupełniających autorstwa Jolanty Boguckiej-Deleżuch (firma FPHU „ESTA” z Gdańska. Opracowanie to zostało pozytywnie zaopiniowane przez PWKZ zgodnie z pismem ZN.5183.328.2022.BC.

Objęte niniejszym projektem roboty, związane zarówno z remontem elewacji jak i izolacją ścian piwnic nie kolidują z zielenią wysoką. Najbliższe drzewo znajduje się w odległości 10,4 m od zachodniej ściany budynku. Zgodnie z przywołaną wyżej inwentaryzacją na istniejącą w otoczeniu pałacu zielenią wysoką składa się 13 zinwentaryzowanych drzew zaznaczonych na rys. nr 14 i zestawionych w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj gatunek	Obwód pnia [cm]	Wys. [m]	Rzut korony [m]	Uwagi
1	Skupina: Cis pośredni <i>Taxus media</i> 'Hicksii'	-	1,9	-	formowany
2	Skupina: Cis pośredni <i>Taxus media</i> 'Hicksii'	-	1,9	-	formowany
3	Wierzba płacząca <i>Salix xsepulcralis</i> 'Chrysocoma'	30	4,5	3	
4	Orzech włoski <i>Juglans regia</i>	117, 118, 121	16	12	
5	Magnolia sp. Magnolia sp.	21	3	4	
6	Kasztanowiec pospolity <i>Aesculus hippocastanum</i>	297	21	19	Na wys. 1,4, 2,2, 1,5 m ubytki wgłębne przechodzące w ubytek kominowy, od wys. 2,5 trójpniowy sporadycznie posusz.
7	Klon srebrzysty <i>Acer saccharum</i>	171	18	13	Sporadycznie jemiola
8	Lipa szerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i>	149	17	10	
9	Tulipanowiec amerykański <i>Lilioderon tulipifera</i> 'Aureomarginatum'	36	7	4	
10	Magnolia sp. Magnolia sp.	-	4	5	
11	Jesion wyniosły Odmiana zwisająca <i>Fraxinus excelsior</i> 'Pendula'	19	2,5	1	
12	Klon pospolity <i>Acer platanoides</i>	102	15	9	
13	Świerk Brewera <i>Picea breweriana</i>	-	1	1	

1.5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.

a) Kubatura:

- Brutto budynku $V_b = 9670,40 \text{ m}^3$
- Elementów zewnętrznych (taras, balkon). $V_z = 150,46 \text{ m}^3$
- Razem $V = 9820,86 \text{ m}^3$

b) Zestawienie powierzchni:

- Zabudowy $P_z = 946,98 \text{ m}^2$
- Całkowita nadziemna $P_n = 1829,71 \text{ m}^2$
- Całkowita wraz z piwnicą $P_c = 2776,69 \text{ m}^2$
- Wewnętrzna $P_w = 2459,19 \text{ m}^2$
- Netto $P_n = 1829,39 \text{ m}^2$

c) Wymiary zewnętrzne:

- Wysokość $H = 10,19 \text{ m}$
- Długość $L = 50,01 \text{ m}$
- Szerokość $S = 20,19 \text{ m}$

d) Liczba kondygnacji – 3.

Wszystkie charakterystyczne parametry obiektu pozostaną bez zmian w porównaniu ze stanem istniejącym.

1.6. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego.

Projektowane przedsięwzięcie nie rzutuje na pracę statyczną budynku i nie spowoduje żadnych zmian w wielkości obciążeń i ich przekazywaniu na grunt.

Budynek ma posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych.

Jako budynek zabytkowy obiekt zalicza się do trzeciej kategorii geotechnicznej.

Z uwagi na planowane roboty związane z izolacją ścian podziemnych Inwestor zlecił przeprowadzenie badań gruntowo wodnych wokół budynku i dalej w kierunku północnym wzdłuż przepływającego obok strumienia. Wyniki tych badań Opinia geotechniczna z dokumentacją badań podłoża gruntowego wykonana przez firmę GEOTEST z Gdańska w maju 2024 r. Zgodnie z ww. opinią pod względem morfologicznym teren lokalizacji pałacu stanowi fragment strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej. W profilach geotechnicznych stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych holocenijskich i plejstocenijskich. Utwory holocenijskie to nasypy niekontrolowane, utwory plejstocenijskie to piaski średnie i żwiry.

Wodę jako zwierciadło swobodne stwierdzono na głębokości 4,5 m w dwóch z wykonanych otworów, zlokalizowanych w narożnikach budynku od strony strumienia.

Podany w opinii i dokumentacji poziom wody gruntowej odnosi się do okresu wierceń i może ulegać wahaniom w zależności od pory roku, intensywności opadów atmosferycznych, pracy systemu melioracyjnego. Szczegółowe ustalenie zjawiska wymaga obserwacji piezometrycznych i nie ma uzasadnienia ekonomicznego.

Na podstawie przeprowadzonych badań terenowych w oparciu o normę PN-81/B-03020 dokonano oceny podłoża przez wydzielenie warstw geotechnicznych.

Z podziału na warstwy wyłączono nasypy niekontrolowane, które jako niejednorodne nie mogą być jednoznacznie określone pod względem cech fizykomechanicz-

nych. Uwzględniając genezę, stan i rodzaj gruntów wydzielono następujące warstwy geotechniczne:

- Warstwa I: Piaski średnie wilgotne i nawodnione, średniozagęszczone o stopniu zagęszczenia $ID(n) = 0,60$.
- Warstwa II: Żwiry wilgotne i średniozagęszczone o stopniu zagęszczenia $ID(n) = 0,61$.

1.7. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.

Budynek jest użytkowany przez Muzeum Piśmiennictwa i Muzyki Kaszubsko-Pomorskiej w Wejherowie. Część pomieszczeń w piwnicy jest dzierżawionych na salę restauracyjną z zapleczem kuchennym. Reszta budynku o funkcji muzealnej stanowi jedną całość funkcjonalno-użytkową, w której nie ma, ani nie przewiduje się wydzielania mieszkań lub innych lokali użytkowych.

1.8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

1.9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące jego wpływ na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Projektowany zakres robót remontowych nie ma wpływu na środowisko i jego wykorzystywanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

1.10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.

Nie dotyczy.

1.11. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

Budynek jest wyposażony w instalacje:

- wodociągową, w tym hydranty wewnętrzne,
- kanalizacji sanitarnej,
- ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilaną z własnej kotłowni gazowej,
- elektryczną oświetlenia ogólnego i gniazd wtyczkowych,
- awaryjnego oświetlenia zapasowego i ewakuacyjnego,
- przeciwpożarowego wyłącznika prądu,
- system sygnalizacji pożarowej,
- telekomunikacyjną.

Roboty instalacyjne nie wchodzą w zakres prac objętych niniejszym projektem.

1.12. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.

Projektowane roboty nie rzutują na użytkowanie obiektu w aspekcie przepisów o ochronie przeciwpożarowej. Aktualność zachowują wszystkie dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej zawarte w projekcie zatwierdzonym decyzją Starosty Wej-

herowskiego nr AB.6740.1.42.2022.5 z dnia 4 października 2022 r.

Zgodnie z §3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2023 poz. 1563) remont stanowiący przedmiot niniejszego projektu nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Opracował:
arch. Mirosław Frąszczak
upr. nr 1740/Gd/84

2. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 725) oświadczamy, że projekt architektoniczno-budowlany zamienny remontu budynku Pałacu Przebendowskich i Keyseringków w Wejherowie przy ul. Zamkowej 2a został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT		PODPIS / DATA OPRACOWANIA
Imię i nazwisko	Mirosław Frąszczak	Lipiec 2024
Specjalność	Architektoniczna	
Numer posiadanych uprawnień	1740/Gd/84	
Zakres opracowania	Architektura	

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY		PODPIS / DATA SPRAWDZENIA
Imię i nazwisko	Kamila Janczukowicz	Lipiec 2024
Specjalność	Architektoniczna	
Numer posiadanych uprawnień	567/POOKK/2013	
Zakres sprawdzenia	Architektura	

PROJEKTANT ORAZ PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY SĄ WPISANI DO CENTRALNEGO REJESTRU OSÓB POSIADAJĄCYCH UPRAWNIENIA BUDOWLANE SYSTEMU e-CRUB, W ZWIĄZKU Z CZYM KOPII UPRAWNIEŃ I ZAŚWIADCZEŃ O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO NIE DOŁĄCZONO

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA ZACHODNIA



Z1



Z2



Z3



Z4



Z5



Z6



Z7



Z8



Z9



Z10



Z11



Z12



Z13



Z14



Z15



Z16



Z17



Z18



Z19



Z20



Z21



Z22



Z23



Z24



Z25



Z26



Z27



Z28

Fot. Stanisław Wegner

4. HISTORYCZNA IKONOGRAFIA OBIEKTU.



1. Litografia przedstawiająca pałac przed przebudową, widok od strony południowej, czas powstania I połowa XIX w., zbiory Muzeum



2. Litografia barwna z wydawnictwa albumowego Aleksandra Dunckera, *Die ländlichen Wohnsitze, Schlösser und Residenzen...*, t.4, Berlin 1861-62, zbiory Muzeum



3. Zdjęcie Augustyna Ziemensa, czas powstania ok. 1900 r., zbiory Muzeum