Spis zawartości:

1. Część opisowa

1.1 Opis inwestycji

2. Część rysunkowa

AB-1 Projekt zagospodarowania terenu 1:500

1.1 OPIS INWESTYCJI

Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.
ETAP I Modernizacja istniejącego dworku
ETAP II Odnowienie roślinności parku, mostku oraz kładki, budowa śmietnika, dróg i alejek
ETAP II Budowa budynku zaplecza

1.1.1 Podstawa opracowania

- Umowa pomiędzy GIS Architekci sp. z o.o. a inwestorem : Gmina Grodzisk Mazowiecki
- Przedmiot zamówienia od inwestora
- Ekspertyza stanu technicznego z 2007r
- Mapa do celów projektowych
- Ustalenia między inwestorem a projektantem
- Oględziny obiektu
- Zalecenia konserwatorskie

1.1.2 Zakres opracowania

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia przygotowano:
-Projekt budowlany

1.2.2 Projekt zagospodarowania terenu

1.2.2.1 Przedmiot inwestycji

Inwestycja przewiduje remont dworku rodziny Chełmońskich, odnowienie założeń parkowych, budowę budynku zaplecza, śmietnika oraz renowację istniejącego mostku i kładki na rzece Mrownej. Do sprawnej obsługi budynków niezbędne jest również wybudowanie drogi, alejek parkowych. Przewiduję się również budowę przyłączy zapewniających obsługę inżynieryjną budynku.

1.2.2.2 Opis stanu istniejącego

Teren otaczający dworek to obszar leśny o zróżnicowanej rzeźbie terenu, opadający łagodnie ku dolinie rzeczki Mrownej, porośnięty bogatym starodrzewem mieszanym. Występuje tu wiele odmian drzew w tym pomniki przyrody. Teren jest częściowo ogrodzony. Nieruchomość położona jest w Adamowiźnie 90 D, w granicach gminy Grodzisk Mazowiecki. Dojazd ulicą Mateusza Chełmońskiego, od ulicy Osowieckiej – droga powiatowa nr 1505 Grodzisk Mazowiecki – Józefina; dojście również z drogi wojewódzkiej nr 579 ulicą Sarnią. W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu znajduje się działka z zabytkowym dworkiem i stawami, należąca do spadkobierców rodziny Chełmońskich oraz szkoła podstawowa imienia doktora Mateusza Chełmońskiego.
Działki o numerach ewidencyjnych: nr 107/1; nr 108; obr. 1 są własnością gminy Grodzisk Mazowiecki:
- działka nr 107/1 o pow. 2,46 ha - użytki rolne, zabudowane, łąki trwałe, pastwiska trwałe, lasy i grunty leśne, rowy;
- działka nr 108 – droga.

Nieruchomość o nr ewid. 107/1 (pow. 2,46 ha) jest działką częściowo zabudowaną. Zabudowę stanowi zabytkowy dworek rodziny Chełmońskich z pozostałością przydomowego ogródka wiejskiego. Przydomowy ogródek istniejący w otoczeniu dworku uległ zatarciu. XIX-wieczne ogródki wiejskie nie miały trwałych elementów, gdzieniegdzie widnieją jedynie pozostałości roślin i krzewów.

1.2.2.3 Założenia projektowe zakres planowanej inwestycji wraz zaleceniami konserwatorskimi

Podstawowym celem jest Rewaloryzacja i zagospodarowanie na cele kulturalno-edukacyjne i turystyczne zabytkowego dworku rodziny Chełmońskich wraz z parkiem.
Wydobycie jak największej ilości walorów z terenu objętego projektem oraz realizacja programu funkcjonalno-użytkowego dla planowanej inwestycji możliwa będzie poprzez wykonanie szeregu prac archeologicznych, konserwatorskich, remontowo-budowlanych, rewaloryzacyjnych i adaptacyjnych, które obejmą:
- Rewaloryzację dworku rodziny Chełmońskich.
- Odnowienie roślinności przydomowego ogródka.
- Budowę zaplecza z wiatą.
- Zagospodarowanie dworku i budynku zaplecza z wiatą, z dostosowaniem do potrzeb programowych oraz funkcjonalno-użytkowych.
- Rewaloryzację terenu parku
- Zagospodarowanie terenu parku i dostosowanie do potrzeb programowych oraz funkcjonalno-użytkowych.
Architektura budynków podkreśli funkcję całego założenia wkomponowana w istniejący teren oraz nawiązująca do historycznych korzeni tego miejsca. Zagospodarowanie terenu parku będzie współgrać z otoczeniem, stosownie eksponować rewaloryzowany dworek i projektowane zaplecze. Kierunek głównego wejścia będzie zapewniać komunikację pieszą, dostateczną ilość miejsca do spacerów i warunki dojazdu dla niezbędnej komunikacji kołowej (straż pożarna, pogotowie ratunkowe, dostawa materiałów eksploatacyjnych, wywóz nieczystości stałych itp.) Zastosowane materiały oraz urządzenia będą spełniały odpowiednie normy oraz obiektywne cechy techniczne i jakościowe.

Działania rewaloryzacyjne dworku rodziny Chełmońskich będą poprzedzone pracami zabezpieczającymi wartość historyczną dworku.
W ramach realizacji inwestycji wg. wymagań Inwestora dotyczą:
- kompleksowego odrestaurowania zabytkowej substancji infrastrukturalnej dworku; po dokonaniu napraw i uzupełnień zachowana zostanie bryła budynku, układ pomieszczeń oraz wszystkie elewacje dworku;
- modernizacja dworku w zakresie niezbędnym do realizacji założeń programowych i funkcjonalno-użytkowych, zmianie ulegnie przeznaczenie, wyposażenie pomieszczeń.

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi zaleca się:
-doprowadzenie do likwidacji ogrodzenia od strony wschodniej
-ogrodzenie od strony lasu zasłonić roślinami
-drogi o nawierzchni żwirowej i gruntowej, w okolicy cennych drzew tylko gruntowe, bez krawężników
-parkingi będą sytuowane poza granicami obiektu

Wjazd na teren działki przewidziano z drogi gminnej Mateusza Chełmońskiego będzie dojazdem do dworku oraz projektowanego budynku zaplecza. Na terenie

przewidziano tymczasowe miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzenia oraz plac manewrowy. Dojście do budynków i wejścia realizuje się za pomocą drogi oraz alejek spacerowych. Przewiduje się wzbogacenie szaty roślinnej o nowe nasadzenia oraz odtworzenie roślinności parkowej.

1.2.2.4 Projektowana infrastruktura techniczna

Wodociągowe – włączenie do istniejącej sieci wodociągowej wg. projektów instalcyjnych
Kanalizacyjne – włączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej wg. projektów instalacyjnych
energetyczne – poprowadzone do tablicy pomiarowej w ogrodzeniu wg. projektów instalacyjnych

1.2.2.5 Bilans terenu (w granicach opracowania):

Powierzchnia terenu	**2,46ha**	(100%)
• Powierzchnia zabudowy:	287,26 m²	(1,17%)
w tym:		
-dworek rodziny Chełmońskich	136,72 m²	
-budynek zaplecza z wiatą	149,68 m²	
-śmietnik	0,86 m²	
Powierzchnia dróg	352,60 m²	(1,43%)
• Powierzchnia parkingu (eko-kratka)	76,20 m²	(0,31%)
• Powierzchnia alejek (kruszywo)	635,8 m²	(2,58%)
• Powierzchnia biologicznie czynna	23248,14m²	(94,49%)

1.2.2.5 Park otaczający dworek

Szata roślinna
- została przeprowadzona inwentaryzacja posiadanych zasobów zielonych parku.
- planuje się zabezpieczenie oraz oznakowanie istniejących na terenie parku pomników przyrody;
- uporządkowanie układu szaty roślinnej parku;
- adaptacji otoczenia pomników przyrody do nowych założeń projektowych (tablice informacyjne, ławki, odpowiednie oświetlenie);
- stworzenia spójnego i przejrzystego układu roślinnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów wokół dworku, zaplecza i wzdłuż ścieżki dydaktycznej oraz ciągów spacerowych.

Mostki na rzece
W ramach zamówienia Inwestora planuje się modernizacje istniejących mostków na rzece Mrownej. Mostki będą drewniane z poręczami, spójne z elementami małej architektury zastosowanymi do zagospodarowania parku.

Ciągi komunikacyjne
Projekt rewaloryzacji ciągów komunikacyjnych przewiduje wykonanie następujących prac:
- doprojektowanie tras, alejek spacerowych i ciągów komunikacji pieszej oraz ewentualną korektę przebiegu istniejących ścieżek
- zapewnienie warunków dojazdu dla niezbędnej komunikacji kołowej (straż pożarna, pogotowie ratunkowe, dostawa materiałów eksploatacyjnych, wywóz odpadów komunalnych itp.),
- w okolicy budynku zaplecza z wiatą ustawione zostaną stojaki na rowery z

zabezpieczeniami
- oznakowanie i ewentualne wytyczenie nowego szlaku (ścieżki dydaktycznej), zgodnie z programem kulturalno-edukacyjnym,
- utwardzenie ciągów komunikacyjnych na odcinku od bramy wejściowej (od strony ul. Mateusza Chełmońskiego) do dworku;
- doziarnienie pozostałych ciągów komunikacyjnych.

Ścieżka dydaktyczna

Ścieżka dydaktyczna będzie obejmowała wiele tematów. Trasa będzie odpowiednio oznakowana i opisana na tabliczkach informacyjnych. Projektuje się przebieg trasy zawierający treści z zakresu: geografii, biologii, ekologii, historii, obejmujący m.in.:
- stanowiska pomników przyrody,
- ciekawe składniki naturalne krajobrazu,
- składniki antropogeniczne parku,
- różnorodność zbiorowisk roślinnych,
- typy siedliskowe lasu,
- dworek
- inne obiekty nawiązujące do historycznych korzeni tego miejsca.

Przydomowy ogródek

Prace przy wykonaniu nowego przydomowego ogródka będą uwzględnić ustalenia inwentaryzacyjne dot. zasobów zielonych i przewidywać ewentualne działania zabezpieczające pozostałości roślin i krzewów dawnego ogródka istniejącego wokół dworku rodziny Chełmońskich. Ogródek będzie nawiązywał swym charakterem do ogródków wsi mazowieckiej XIX wieku. Planuje się uwzględnić wyraźny podział użytkowy ogródka na część kwiatową i ogródek ziołowy oraz powszechny w owych czasach gaik.
(szczegółowy projekt zieleni w oddzielnym opracowaniu)

Elementy małej architektury

Najważniejsze działania związane z zagospodarowaniem parku elementami małej architektury dotyczą zaprojektowania:
- ławki parkowe (ozdobne, stylizowane, żeliwna konstrukcja, drewniane siedzisko, odporne na warunki atmosferyczne, łatwe do czyszczenia i konserwacji).
- kosze parkowe (stojące, żeliwna konstrukcja z otoczką drewnianą, trwałe, odporne na warunki atmosferyczne, łatwe do czyszczenia i konserwacji).
- tabliczki informacyjne do jednolitego systemu oznaczeń ciągów komunikacyjnych, alejek spacerowych, poszczególnych stanowisk ścieżki dydaktycznej, miejsc dla rowerów
- tablice informacyjne do zagospodarowania przestrzeni kulturalno- oświatowej oraz do oznakowania innych elementów obiektu, ważnych dla realizacji założeń programowych i funkcjonalno- użytkowych projektu
- latarnie, ozdobne, stylizowane, oprawy ze szkła przyciemnianego, nietłukącego
- palisady, pergole, trejaże, kraty podtrzymujące pnącza nawiązujące do stylu reszty projektowanych elementów małej architektury (wg. projektu zieleni)
- stojaki na rowery będą nawiązywać do stylu pozostałych elementów małej architektury

Bramy/ozdobne wejścia do parku

Przewiduje się projekt dwóch bram ozdobnych wejść do parku (od ul. Mateusza Chełmońskiego i od ul. Sarniej).
- Bramy będą obiektami dekoracyjnymi – spełnią symboliczną rolę przejścia do miejsca wypoczynku wśród zieleni i obcowania ze spuścizną kulturową po najwybitniejszym polskim malarzu XIX wieku, Józefie Chełmońskim i jego rodzinie.

– Wejścia do parku będą się komponować z pozostałymi elementami małej architektury obiektu

Oświetlenie parku
- Oświetlenie parkowe będzie ułatwiać komunikację, dawać poczucie bezpieczeństwa oraz stwarzać pewien komfort i nastrój.
- Projekt wykonania oświetlenia będzie uwzględniał wymianę istniejących linii kablowych oraz budowę nowych - wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego oraz wprowadzenie stylizowanych latarń.
- Latarnie wyposażone w energooszczędne lampy z czujnikami zmierzchowymi.
- Planuje się oświetlenie 2-stopniowe (pełna/częściowa iluminacja).
-Źródła światła mają za zadanie wyeksponować najcenniejsze elementy rewaloryzowanego obiektu.

2.1.7 Śmietnik

Konstrukcja:
Stabilna, ocynkowana ogniowo konstrukcja stalowa
z profili zamkniętych. W środku zabezpieczona deskami przed uszkodzeniem przy wyjmowaniu kontenerów.
Powierzchnia / Kolor:
Elementy stalowe ocynkowane ogniowo lub dodatkowo malowane proszkowo w palecie kolorów RAL.
Drewno standardowo impregnowane przed warunkami atmosferycznymi. Panele z blachy stalowej malowane proszkowo.
Dach:
Dach płaski kryty blachą trapezową, ocynkowaną taśmowo i dodatkowo malowaną proszkowo z biegnącą dookoła attyką o wysokości 160 mm, ocynkowaną ogniowo i malowaną proszkową w palecie kolorów RAL. Attyka pełni jednocześnie rolę rynny.
Ściany boczne, tylna, przednia: z drewna (świerk)
Panele stalowo standardowo malowane proszkowo.
Drzwi: Dwudzielne, łatwo przesuwane, z zamaskowanymi kółkami lub dwudzielnie skrzydłowe, zamykane na zamek.
Odwodnienie:
Zintegrowane w dachu. Odpływ poprzez tylną podporę, wyjście naziemne poprzez rzygacze.

1.2.2.7 Pozostałe informacje na temat inwestycji

Dworek rodziny Chełmońskich wraz z otaczającym parkiem został wpisany do rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego nr rej. A-42 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 77/03 z dnia 10 lutego 2003 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków i podlega ochronie w tym zakresie.

Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie stwarza żadnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia dla przyszłych użytkowników obiektu. Brak jest również zagrożeń istniejących lub przewidywanych wynikających z funkcjonowania terenów sąsiadujących z projektowaną inwestycją. Projektowany obiekt spełnia warunki określone w § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

mgr inż. arch. Przemysław Gałach
nr upr. GP 7342/29/44/91