

---

# OPIS

## Spis zawartości:

### I. Część opisowa

1. Opis stanu istniejącego
2. Założenia projektowe i zakres planowanej inwestycji obejmujący zalecenia konserwatorskie

### II. Część graficzna

#### Spis rysunków

AW-1 projekt zagospodarowania terenu 1:500

#### Mała architektura

AW-2 mostek, kładka 1:50

AW-3 bramy/wejścia do parku 1:50

AW-4 schemat osłony śmietnikowej 1:50

---

## I. Część opisowa

### **1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

**ETAP I** Modernizacja istniejącego dworku

**ETAP II** Odnowienie roślinności parku, mostku oraz kładki, budowa dróg i alejek

**ETAP II** Budowa budynku zaplecza z wiatą

#### **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

#### **1.2 Zakres opracowania**

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia przygotowano:

- Projekt budowlany

#### **1.3 Lokalizacja i opis budynku oraz zagospodarowanie terenu**

Projektowany obiekt zlokalizowany jest w granicach działek o numerach ewidencyjnych: nr 107/1; nr 108; w obrębie 1. Nieruchomość położona jest w Adamowiznie 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.

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.

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.

Dworek przeniesiony został z pobliskiej Kukłówki ok. 1900 roku. Jest to dworek drewniany, otynkowany – dawna rządówka, wybudowana w połowie XIX wieku.

Drewniany budynek w kształcie prostokąta, przykryty dachem kopertowym z pokryciem dachówką ceramiczną, parterowy, z użytkową częścią poddasza i z dostawionym gankiem

---

kolumnowym, – nawiązuje prostotą formy i konstrukcji do XVII-XVIII wiecznego „dworu polskiego”.

W latach powojennych oraz na przełomie lat 80/90-tych XX wieku budynek był kilkakrotnie poddawany przebudowie i dość przypadkowej modernizacji. Niefachowo prowadzone roboty doprowadziły do uszkodzenia fragmentów ścian oraz stworzenia warunków do rozwoju grzyba domowego. Wyraźnie widoczne są zewnętrzne objawy istnienia szeregu zjawisk powodujących przyśpieszoną degradację elementów budynku.

Budynek był użytkowany i dostosowany do potrzeb mieszkalnych. Obiekt podzielony został na dwa mieszkania z dwoma niezależnymi wejściami. Podziału dokonano zabudowując drzwi pomiędzy pokojami płytą G-K. Pierwsze mieszkanie z wejściem od frontu przez kolumnowy ganek posiada następujące pomieszczenia na parterze: trzy pokoje, łazienkę oraz sień. Jeden z pokoi zaadaptowano na kuchnię z łazienką (wnęka). Na piętrze zlokalizowane są dwa pokoje mieszkalne pierwszy z dużym drewnianym balkonem podpartym kolumnami (balkon obecnie uległ całkowitemu zniszczeniu i nie ma możliwości użytkowania), Drugi zaadaptowano z poddasza co wiązało się z usunięciem niektórych elementów konstrukcyjnych dachu (płatwi i zastrzałów) i montażem okna połaciowego.

W drugim mieszkaniu (mniejsze) z wejściem od strony południowo-wschodniej zorganizowano dwa pokoje w tym jeden z aneksem kuchennym, sień, wc oraz pomieszczenie piwniczne.

Na przestrzeni lat modernizacja obiektu była przeprowadzana niefachowo i dość przypadkowo ściany obłożono płytami gipsowo-kartonowymi, brak jest cyrkulacji powietrza co sprzyja rozwojowi grzyba domowego. W chwili obecnej budynek nie jest użytkowany.

Przydomowy ogródek istniejący w otoczeniu dworku uległ zatarciu. XIX-wieczne ogródki wiejskie nie miały trwałych elementów, gdzieś tam widnieją jedynie pozostałości roślin i krzewów.

## **2. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I ZAKRES PLANOWANEJ INWESTYCJI WRAZ Z 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 ( 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

## **2.1 Projekt zagospodarowania terenu**

### **2.1.1 Przedmiot inwestycji**

Inwestycja przewiduje Rewaloryzację dworku odnowienie założeń parkowych, budowę budynku zaplecza z wiatą, śmietnika oraz renowację istniejącego mostku i kładki na rzece Mrownej. Do sprawnej obsługi budynków niezbędne jest również wybudowanie drogi, alejek parkowych. Przewiduje się również budowę przyłączy zapewniających obsługę inżynierską budynku.

### **2.1.2 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.

### **2.1.3 Projektowane zagospodarowanie terenu**

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.

### **2.1.4 Projektowana infrastruktura techniczna**

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

### 2.1.5 Bilans terenu (w granicach opracowania):

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

### 2.1.6 Park

#### 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 modernizację 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 uwzględniać 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). (wg. projektu zieleni)
- kosze parkowe (stojące, żeliwna konstrukcja z otoczką drewnianą, trwałe, odporne na warunki atmosferyczne, łatwe do czyszczenia i konserwacji). (wg. projektu zieleni)
- tabliczki informacyjne do jednolitego systemu oznaczeń ciągów komunikacyjnych, alejek spacerowych, poszczególnych stanowisk ścieżki dydaktycznej, miejsc dla rowerów (wg. projektu zieleni)
- tablice informacyjne do zagospodarowania przestrzeni kulturalno- oświatowej oraz do oznakowania innych elementów obiektu, ważnych dla realizacji założeń programowych i funkcjonalno- użytkowych projektu (wg. projektu zieleni)
- latarnie, ozdobne, stylizowane, oprawy ze szkła przyciemnianego, nietłukącego (wg. projektu oświetlenia)
- 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 (wg. projektu zieleni)

### **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 latarni.
- 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 Wiata śmietnikowa**

##### **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.

### **3.0 Drogi pożarowe.**

Dla budynku nie jest wymagana droga pożarowa. Zapewniony jest dojazd jedynie dla samochodów dostawczych zaopatrzenia.