

Opis do projektu zagospodarowania terenu – wymiany okien i drzwi

1. Przedmiot Inwestycji

Zakres prac obejmuje wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w budynku zabytkowym -
- Pałacu w Czumowie - w obrębie lokali 3 i 4.

Budynek ten znajduje się w miejscowości Czumów na działce nr 107/3 obr.0183 Czumów
jedn. ewid. Hrubieszów 060404_2 .

Podstawowe przeznaczenie działki zapisane w MPZP Gminy Hrubieszów symbolem:

UT - to tereny usług kultury.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka nr 107/3 posiada kształt wieloboczny, została utworzona na obrębie murów obiektu i stanowi powierzchnię w 100% zabudowaną. Powierzchnia jej wynosi 739,0 m².

Obecny pałac, w zakolu Bugu, wzniesli w końcu XIX wieku dwaj nieznani architekci włoscy dla rodziny Pohoreckich (Zdzisław Pohorecki nabył wieś w 1891 roku).

Dwór w stylu eklektycznym z cechami klasycystycznymi jest dwukondygnacyjny.

Budynek na rzucie wielobocznym, przylegające do zasadniczej bryły pałacu: wieża, kaplica i schody zewnętrzne. Od frontu umieszczono portyk o czterech filarach wspierający balkon z balustradą. Na wysokim parterze zaprojektowano dziesięć komnat oraz oktagonálną kaplicę przylegającą do największej sali w narożu północno-wschodnim.

Od zachodu ulokowano wieżę z klatką schodową. Strop jednej z sal sutereny wsparty jest na ozdobnych żeliwnych kolumnach.

W czasie działań tej wojny w pałacu zlokalizowano austriacki szpital polowy.

Obiekt uległ wówczas zniszczeniu i częściowo spaleniu. W latach 20. XX wieku pałac z folwarkiem wydzierżawiła rodzina Piątkowskich (Józef i Maria z de Schmieden-Kowalskich). Do założenia należało około 600 hektarów ziemi, w tym bardzo urodzajnych czarnoziemów i lessów. Uprawiano tu głównie buraki cukrowe i pszenicę.

Do budynku prowadzą liczne wejścia. Ponadto, budynek posiada przyłącze elektryczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej a także jest wyposażony w ww. instalacje wewnętrzne.

Dojazd do budynku odbywa się przez działkę nr 107/5 od strony południowo-zachodniej przylega następnie do działki drogowej dz.nr 124 i dz. 149 – jest to droga powiatowa – 2432 L Hrubieszów – Czumów – Dołhobyczów 48360 w klasie G.

Istniejąca zieleń wysoka na działkach otaczających budynek dz.nr 107/6, 107/20 są to drzewa różnych gatunków, m.in.: lipy, jesiony, akacje.

Współwłaściciele dokonali notarialnego podzielenia pałacu na 4 lokale mieszkalne, spośród których, lokale oznaczone numerami 3 i 4 o łącznej powierzchni użytkowej 605,65 m² stanowią własność Barbary i Mariana małż. Pawlak.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektowane zagospodarowanie działki pozostaje bez zmian. Wszystkie prace budowlane będą prowadzone w obrębie lokali 3 i 4 (wg istniejącego podziału własności budynku).

Projektowana do wymiany stolarka okienna obejmuje demontaż istniejącej stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych oraz wbudowanie na ich miejsce nowych okien drewnianych, jednoramowych, otwieranych do wewnątrz, o podziałach pół przeszklonych zgodnych ze stolarką istniejącą, wykonanych z drewna sosnowego z wykończeniem lakierem bezbarwnym w kolorze naturalnym drewna. Dodatkowo, w pomieszczeniu nr 1.7 na parterze, przewidziano montaż okna o wymiarach 130 x 250 cm, które zostało zlikwidowane około 1950 roku, przez stacjonujące w pałacu Wojska Ochrony Pogranicza, a otwór po oknie został prowizorycznie zamurowany cegłą. Przywrócenie okna nie narusza murów nośnych budynku, a konstrukcja nadproża istniejąca w strukturze ściany, zacznie pełnić swoją pierwotną formę.

Zasadniczy układ komunikacyjny dojścia i schodów pozostaje bez zmian.
Poziom użytkowy posadzki parteru nie ulega zmianie (poziom zero) = 188,00 m npm.
Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z Uchwałą Nr XXII/84/2004 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 29.05.2004 r. w sprawie MPZP Gminy Hrubieszów.

Zagospodarowanie mas ziemnych

Nie dotyczy.

Odprowadzenie wód opadowych

Nie dotyczy.

Ochrona zieleni

Inwestycja w zakresie wymiany okien nie koliduje z istniejącym na działce drzewostanem.

4. Obszar oddziaływania inwestycji

Wyznaczenie obszaru oddziaływania inwestycji dokonano na podstawie o art. 34. ust.3. pkt.1e Prawa budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami) oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 822). Wyznaczono obszar oddziaływania w otoczeniu projektowanej inwestycji na podstawie przepisów odrębnych, które potencjalnie mogłyby wprowadzać związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) § 12, § 13, § 19, § 20, § 23, § 30, § 31, § 36, § 37, § 38, § 40, § 271-2 § . Wnioskowana działka położona jest na terenach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 62., poz. 627 z późn. zm.); Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 213., poz. 1839 z późn. zm.)

Analiza obszaru oddziaływania obiektów

Podstawa Prawna	Charakter oddziaływania	Obszar oddziaływania (nr ewid. działki)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.)	Analiza w zakresie bryły (przesłanianie i zacienianie) Przeprowadzono analizę zjawiska przesłaniania i zacieniania - w myśl zapisów §13.1, §60, §40 WT – na podstawie której stwierdzono, że zjawiska te nie występują	107/3
	Analiza pod względem komunikacji z drogą publiczną Obsługa komunikacyjna działki nr 107/3 w myśl zapisów §14.1. istniejącym dostęp do drogi publicznej.	

Obszar oddziaływania budynku w pełni zawiera się w granicach działki nr 107/3

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego.

Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki

powierzchnia działki nr 107/3	739,0 m ²
	Istniejąca
powierzchnia zabudowy budynku pałacu	739,0 m ²
w tym: powierzchnia tarasu i schodów zewnętrznych	118,0 m ²
powierzchnie terenów biologicznie czynnych	0 m ²

Udział powierzchni biologicznie czynnej łącznie wyniesie : 0 %

6. Informacja o wpisie do rejestru zabytków

Budynek - pałac w Czumowie - zlokalizowany na działce nr 107/3 wpisany jest do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A-602, na podstawie czego podlega ochronie konserwatorskiej. Projektowane działania budowlane są wstępnie uzgodnione i zgodne z zakresem zawartym w Decyzji Z-III.5142.7.1.2024 WUOZ w Lublinie - Delegatura w Zamościu z dnia 15.01.2024. Zadaniem niniejszego opracowania jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla ww. zakresu prac budowlanych.

7. Wpływ na środowisko, krajobraz, zdrowie ludzi, interesy osób trzecich.

Inwestycja na dz.nr 107/3 ze względu na swoją funkcję oraz niewielki zakres nie będzie miała wpływu na środowisko pod względem ilości i składu zanieczyszczeń, zasięgu ich wpływu na otoczenie oraz zmiany stosunków wodnych. Nie ma wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Inwestycja nie stwarza również zagrożenia zanieczyszczeniami gazowymi, w tym zapachów pyłowych i płynnych. Nie wytwarza wibracji i promieniowania, jonizującego pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń. Inwestycja nie powoduje przekroczenia norm w zakresie uciążliwości związanych z hałasem. Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich.

Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.

Wymagania podstawowe budynku

Podczas prac remontowych obiektu należy używać materiałów z aktualnymi certyfikatami budowlanymi (atesty), nie mających wpływu na środowisko i życie ludzkie.

Dzięki temu inwestycja spełni wszystkie warunki (art. 5 ust. 1 Prawa Budowlanego z dnia 7. lipca 1994 r. Dz. U. nr 89, poz. 414 /tekst jednolity z dnia 10 listopada 2000 r. /Dz. U. nr 106, poz. 1126 /z późniejszymi zmianami) dotyczące spełnienia wymagań, podstawowych:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami, poprzez nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Budynek nie podlega wymaganiom dot. osób niepełnosprawnych.

8. Kategoria geotechniczna budynku

Budynek należy do **I kategorii geotechnicznej**. Stwierdzono poprzez przeprowadzone wykopy sondujące, wykonywane w głąb istniejących fundamentów, że poziom wód gruntowych otrzymuje się poniżej 1,5 m pod powierzchnią terenu, a grunt na którym jest posadowiony budynek podlegający przebudowie ma dobre wartości nośne.

9. Charakterystyka energetyczna – nie jest wymagana.

10. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Parametry podstawowe budynku – obiektu o charakterze zabytkowym:

usytuowany na dz. nr 107/3; - budynek niski – mieszkalny,

całkowita powierzchnia zabudowy obiektu – 739,0 m², kubatura budynku – 4.050 m³.

Odległość projektowanych prac remontowych od najbliższych istniejącego budynku na działce sąsiedniej wynosi 20,4 m, jest to budynek gospodarczy z garażem na dz. nr 107/12.

Budynek zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi - użyteczności publicznej : **ZL III**.

Budynek po przebudowie wraz z nowo projektowaną rozbudową zakwalifikowano do klasy odporności pożarowej: - budynek - „**B**”.

Usytuowanie projektowanej rozbudowy z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe jest zgodne z § 271, 272 i 273 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wszystkie elementy rozbudowy zostały zaprojektowane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia a drewno konstrukcyjne zostanie odpowiednio zabezpieczone środkami p.poż do klasy NRO, spełniając wymogi § 207, § 208, § 216, § 217, § 218 warunków techn. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynek na działce sąsiedniej jest również wykonany z materiałów NRO.

Dla przedmiotowej inwestycji jest zapewniona droga pożarowa. Hydrant do zewnętrznego gaszenia pożaru znajduje się po stronie północno-wschodniej, na dz. nr 107/5 w odległości ok. 27,10 m, mierząc od najbliższej ściany budynku.

11. Bezpieczeństwo i higiena pracy

Przed wbudowaniem w obiekt stosowane w projekcie wyroby muszą posiadać:

- aprobatę techniczną, obowiązkowy certyfikat zgodności i oznaczenie znakiem bezpiecz. „B”,
- świadectwo dopuszczenia urzędu dozoru technicznego dla urządzeń poddopozorowych,
- dobrowolny certyfikat zgodności i oznaczenie nadanym znakami zgodności („PN”, „E”, „O”),
- deklaracje, zgodności z obowiązującymi przepisami oraz polskimi normami i aprobatą techn.

12. Wpływ inwestycji na obszary przyrody chronionej

Inwestycja na dz. nr 107/3 znajduje się strefie związanej w obszarze przyrody chronionej: PLH 060035 Zachodniowołyńska Dolina Bugu.

Inwestycja ta nie będzie miała żadnego wpływu na obszar przyrody chronionej.

Projektant :
mgr inż. arch. Bogdan Łasocha