

Zadanie / Obiekt: **UTWORZENIE NOWYCH TERENÓW
MIEJSKIEJ ZIELENI PARKOWEJ
NA BŁONIACH W NIEPOŁOMICACH**

Obiekt: **BUDOWA ALEJEK ORAZ OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

Adres inwestycji: **TEREN POMIĘDZY UL. ZAMKOWĄ, UL.SPÓŁDZIELCZĄ, DROGĄ
KRAJOWĄ NR 75 I UL. KUSOCIŃSKIEGO , 32-005 NIEPOŁOMICE**

Nr ewid działek: **DZ. NR
2321/9, 2321/3, 2320, 2331/1, 2331/2, 2332/1, 2332/3, 2508/3, 2508/5,
2542/2**

OBR. 0001, NIEPOŁOMICE

Inwestor / Zamawiający: **GMINA NIEPOŁOMICE
UL. PLAC ZWYCIĘSTWA 13, 32-005 NIEPOŁOMICE**

Faza opracowania: **KONCEPCJA**

Opracowali:	dr inż. arch. Urszula Forczek-Brataniec	
	mgr inż. arch. Marcin Brataniec MPOIA/03/2006 , MP-1211	

Miejsce, data: **KRAKÓW. MAJ 2018**

SPIS TREŚCI:

A. OPIS

ANEKS 1 - UWARUNKOWANIA WIDOKOWE WSCHODNIEGO PRZEDPOLA PANORAMY
MIASTA NIEPOŁOMICE W KONTEKŚCIE PLANOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA BŁOŃ

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr rys	Tytuł rysunku	skala
PZT.01	PZT - ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA	1:500

A. OPIS

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu tzw. Błoń Niepołomickich położonych w centrum miasta na terenach przyległych do Zamku pomiędzy ul. Zamkową, ul. Spółdzielczą, drogą krajową nr 75 i ul. Kusocińskiego, przyległych do rzeki Drwinki, w Niepołomicach, pow. krakowski.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Wizja w terenie,
- Dokumentacja fotograficzna (w archiwum projektanta);
- Mapa syt.- wys.,
- Mapa ewidencyjna,
- Wrys z MPZP,
- Zlecenie Inwestora tj. Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice.
- Wytoczne Inwestora;
- Raport podsumowujący „Partycypacyjne warsztaty terenowe – Błonia Niepołomiczkie”, oprac.: Centrum Doradztwa Strategicznego s.c., 10 września 2016
- Inwentaryzacja drzew rosnących w otoczeniu parkuru przy Zamku Królewskim – z mat. UM Niepołomice, maj 2018;

3. STAN ISTNIEJĄCY

Obszar inwestycji to tzw. Błonia Niepołomiczkie położone w centrum miasta na terenach przyległych do Zamku pomiędzy ul. Zamkową, ul. Spółdzielczą, drogą krajową nr 75 i ul. Kusocińskiego, od strony północno-wschodniej ograniczone rzeką Drwinką.

Teren ten jest leży blisko centrum miasta lecz obecnie jest w większej części niedostępny.

Pod względem fizjograficznym jest płaskim starorzeczem wiślanym i jest ograniczony od strony zachodniej i południowej skarpą dawnego koryta Wisły na której zlokalizowano Zamek i miasto Niepołomice.

Obecnie teren ma zróżnicowany charakter, w niewielkiej części jest zagospodarowanym otoczeniem Zamku, w pozostałej części jest zaniedbana łąką.

Na całym terenie za wyjątkiem terenu w bezpośredniej bliskości Zamku brak jest urządzonych ciągów i traktów pieszych. Stan nawierzchni istniejących traktów pieszych należy określić jako słaby. Na terenie inwestycji brak urządzeń małej architektury.

W obszarze inwestycji znajduje się niewielki skansen z drewnianymi budynkami. U wylotu fosy zamkowej, pomiędzy Zamkiem a skansenem znajduje się niewielka kapliczka.

Uwarunkowania planistyczne:

Teren jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

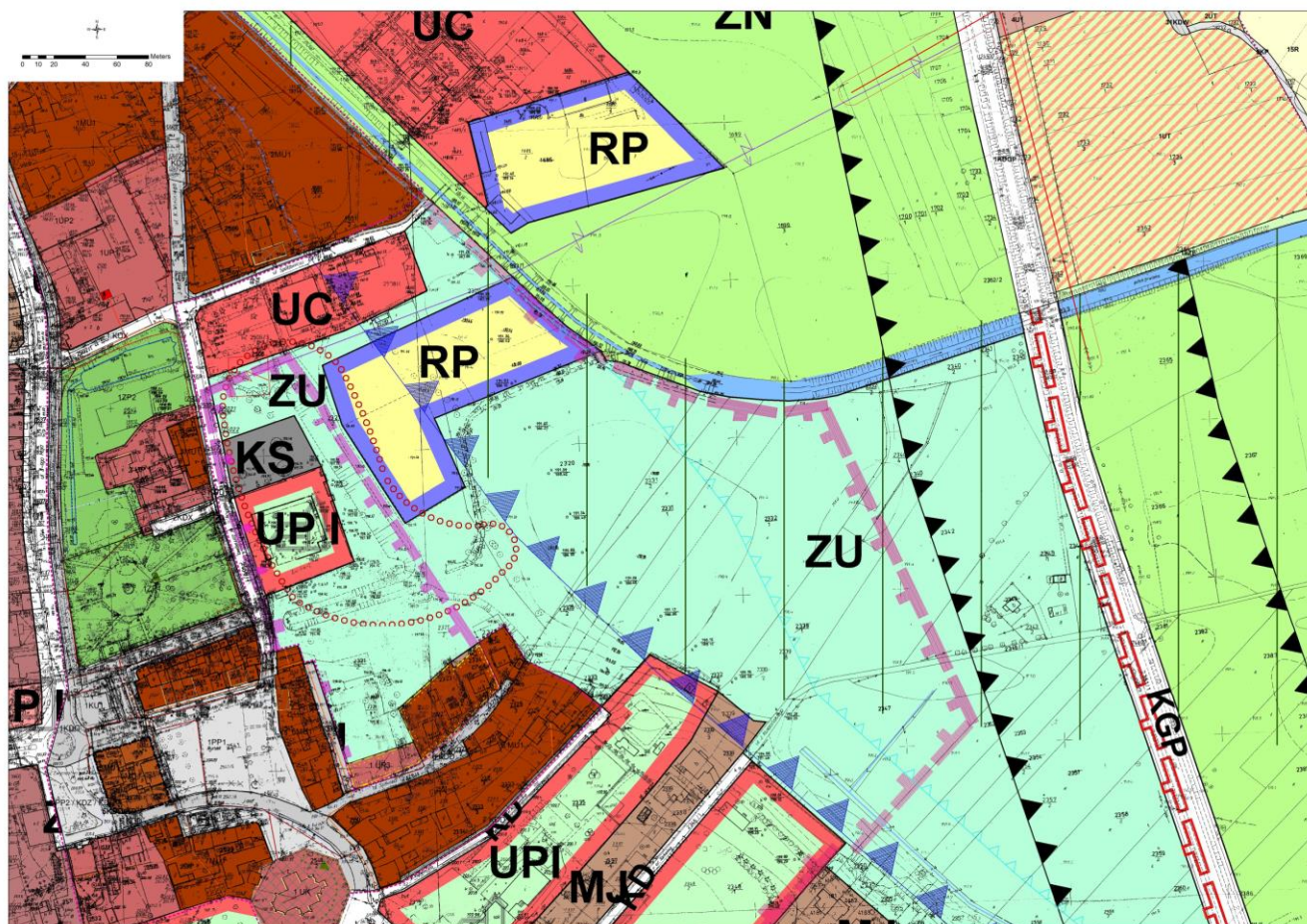
Teren jest objęty ustaleniem ZU oraz RP.

W pobliżu Zamku teren znajduje się w strefie A ochrony archeologicznej.

W części północno-wschodniej teren znajduje się w strefie P – przyrodniczo czynnej.

W zapisach MPZP znajduje się w strefie K – ochrony konserwatorskiej

- w niewielkiej części przyległej bezpośrednio do Zamku - w podstrefie K1- ścisłej ochrony
- przeważającej środkowej części - w podstrefie K2- pośredniej ochrony
- w niewielkiej wschodniej części - w podstrefie K3- strefie ochrony ekspozycji



Niniejsza koncepcja została wstępnie przedstawiona Małopolskiemu Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków.

3.1 Ukształtowanie terenu – stan istniejący:

Teren inwestycji stanowi starorzecze wiślane, jest płaski i ograniczony od strony zachodniej i południowej skarpą dawnego koryta Wisły.

W zakresie inwestycji znajduje się także fragment terenów przyzamkowych z fosą po południowej stronie Zamku i fragment skarpy po jego północnej stronie.

Przez środek terenu inwestycji przebiega linia rowu odprowadzającego wody deszczowe z centrum Niepołomic.

We wschodniej części terenu inwestycji teren jest zdegradowany przez dzikie wysypiska gruzu i ziemi budowlanej, porośnięte samosiejkami inwazyjnych gatunków roślin.

3.2 Obsługa komunikacyjna - stan istniejący:

Komunikacja kołowa:

Obszar objęty zamierzeniem inwestycyjnym posiada połączenie z drogami publicznymi. Dojazd na działki inwestycji jest możliwy z drogi gminnej - ul. Spółdzielców. Docelowo planuje się zapewnienie połączenia także od ul. Kusocińskiego (poza zakresem wniosku). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowane są parkingi miejskie.

Komunikacja piesza:

Urządzone dojścia piesze funkcjonują w chwili obecnej wyłącznie od strony Zamku i prowadzi do parkuru i przyzamkowego skansenu. W pozostałej części teren pozostaje niedostępny.

3.3 Uzbrojenie istniejące:

Obecnie teren posiada zróżnicowane pod względem nasycenia uzbrojenie tj: kanalizację sanitarną, kanalizację opadową, instalację elektryczną, wodociągową, teletechniczną i gazową. Obszar jest w nieoświetlony.

3.4 Zieleń – stan istniejący

Obszar błoni niepołomickich położone jest w pradolinie Wisły u stóp skarpy wiślanej. Miasto Niepołomice, usytuowane na skarpie góruje nad błoniami i stanowi ich oprawę przestrzenną. Widać stąd zamek, kościół oraz ratusz wraz zabudową ramującą skarpe. Przeciwległą granicę obszaru stanowi droga krajowa nr 75. Błonia rozpięte między miastem a ruchliwą drogą stanowią obecnie barierę przestrzenną. Ich strategiczne położenie powoduje, że odpowiednio zagospodarowane mogą stać się terenem ważnym dla miasta zarówno pod względem ekologicznym jak i pod względem funkcjonalnym stając się zielonym łącznikiem pomiędzy ważnymi jego częściami.

Na podstawie mapy roślinności potencjalnej Polski J.M. Matuszkiewicza można stwierdzić, że przedmiotowy teren znajduje się na pograniczu *Fraxino Alnetum* (*Circaleo Alnetum*) łęgu jesionowo-olszowego i *Tilio Carpinetum Litt-Poll* porośniętego grądu subkontynentalnego. Na północ sąsiaduje z (*Querco-Pinetum*)- borem mieszanym.

Obecnie przeważającą część błoni stanowią dawne pola uprawne, które uległy wtórnej sukcesji naturalnej. Pierwotnie występujący tu łęg został osuszony w celu uzyskania terenów rolniczych. Późniejsze zaniechanie upraw spowodowało stopniowe przekształcanie tego terenu w nieużytek oraz dalsze zmiany w postaci stopniowej degradacji, zachwiania warunków wodnych i w konsekwencji powstania obszaru niedostępnego dla mieszkańców. Można tu zaobserwować wpływ człowieka w postaci zaśmiecenia obszaru i nagromadzenia wszelkiego rodzaju odpadów deformujących powierzchnię terenu oraz wpływ natury w postaci niekontrolowanego rozwoju zieleni. Na części terenu prowadzony był wypas i obszary te pokrywa pastwisko, na pozostałym obszarze rozsiały się klon jesionolistny *Acer negundo*, który jest uznany za gatunek inwazyjny.

Na terenie opracowania występuje także inwazyjny gatunek – barszcz Sosnowskiego.

Brak działania spowoduje, że na krótki okres czasu zostaną zachowane siedliska łąkowe, a zwłaszcza kompleks łąk trzęślicowych. Niemniej jednak, jeśli sposób ich użytkowania się nie zmieni i nie przywróci się ich użytkowania kośnego, to w ciągu kilku następnych lat zdegradują się one w wyniku postępującego procesu sukcesji naturalnej, którego pierwszy etap można już zauważyć w postaci grubej warstwy odłożonego wołoku, dominacji kilku gatunków, obecności pojedynczych krzewów i drzew, tworzących gdzieś kępy, oraz wkraczanie gatunków ekspansywnych np. trzciny pospolitej, mozgi trzcinowatej oraz innych, związanych z siedliskami ruderalnymi, jak wrotycz pospolity, komosa biała, pokrzywa zwyczajna.

4. IDEA

Idea projektu sięga naturalnej historii miejsca. Odwołuje się do niegdyś płynącej tu Wisły, która ukształtowała skarpe i określiła jego przyrodniczą tożsamość. Projekt zakłada przywrócenie właściwego siedliska, zwiększenie różnorodności biologicznej i stworzenie zielonego obszaru dobrze skomunikowanego z miastem.

Koncepcja stworzenia Błoni Niepołomickich jest silnie osadzona w uwarunkowaniach historycznych miejsca. Analiza przemian krajobrazu stała się inspiracją i główną wytyczną dla projektu. Osnowę przyrodniczą stanowi rzeka osnowę funkcjonalno-kulturową skarpa wiślana i związany z nią trakt łączący rzekę miasto i puszcze.



Fragment mapy Imperium Habsburskiego *Josephinische Landesaufnahme* 1806-1869,
 Źródło: <http://mapire.eu/en/about/>

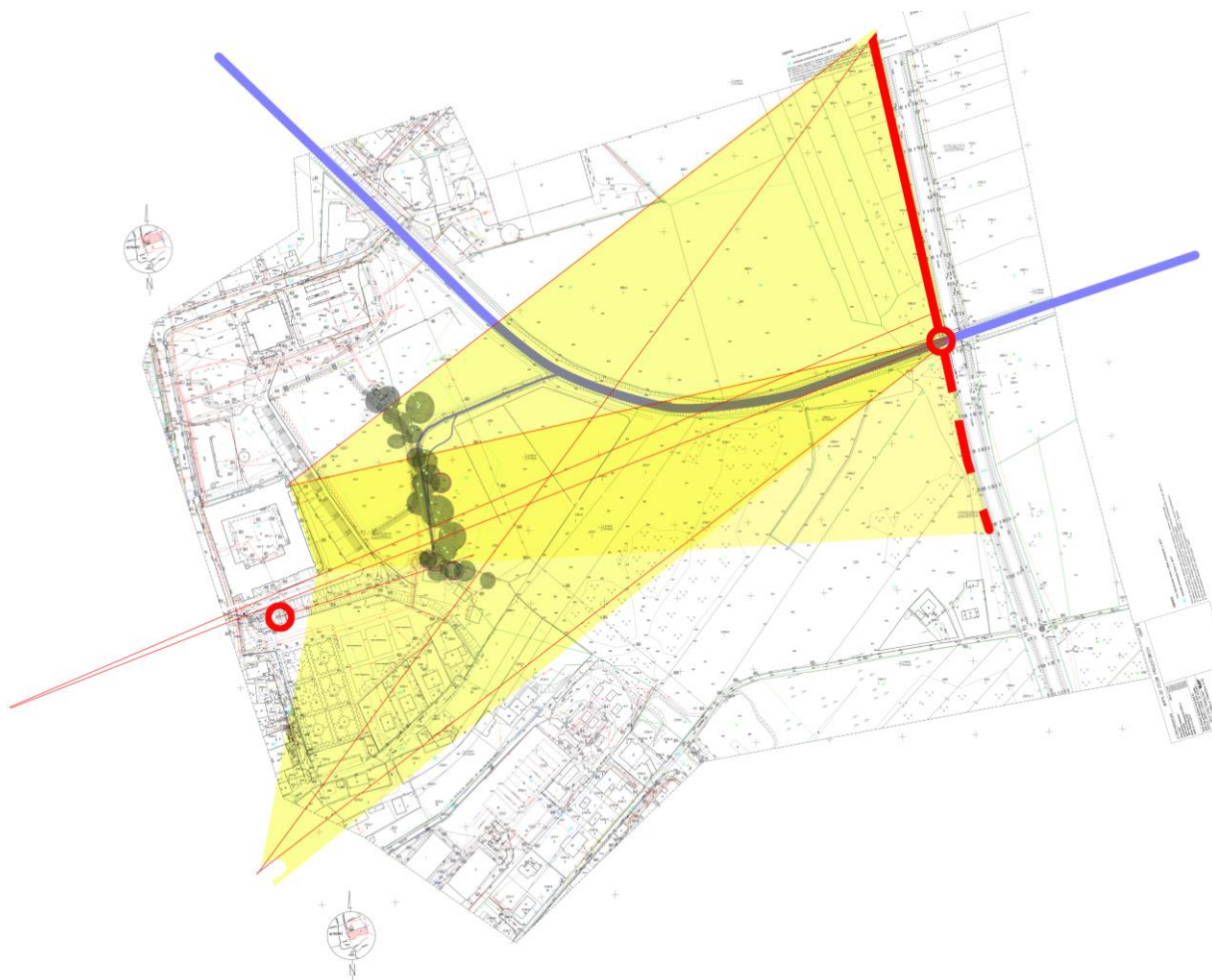
5. STAN PROJEKTOWANY

Projekt zagospodarowania Błóń Niepołomickich czyni z niedostępnego i niebezpiecznego terenu zielone tereny rekreacyjne dla mieszkańców.

Oparty na naturalnej tożsamości miejsca wprowadza rozwiązania o wysokiej wartości ekologicznej. Wykorzystując walory lokalizacyjne przyczynia się do lepszego skomunikowania pieszego i rowerowego poszczególnych jego części przeciwdziałając fragmentacji. Respektując walory historyczne pobliskiej zabudowy w postaci miasta i zamku przywraca historyczne powiązania przestrzenne i stwarza otwarcia perspektywiczne o wysokich walorach krajobrazowych

5.1 Kompozycja krajobrazowa

Teren stanowi przedpole historycznej panoramy miasta. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia jej ekspozycję z drogi krajowej oraz z projektowanego terenu. W kompozycji błóń wyeksponowane zostaną powiązania przestrzenne z miastem w postaci osi widokowych. Widoczne zabytki wzbogacą estetycznie i kulturowo przestrzeń terenu zielonego podkreślając związek z miastem. Teren został zaprojektowany jako obszar naturalistyczny ze świadomym kształtowaniem wielopiętrowej zieleni, zapewniającej powiązania kompozycyjne, tworzącej malownicze krajobrazy.

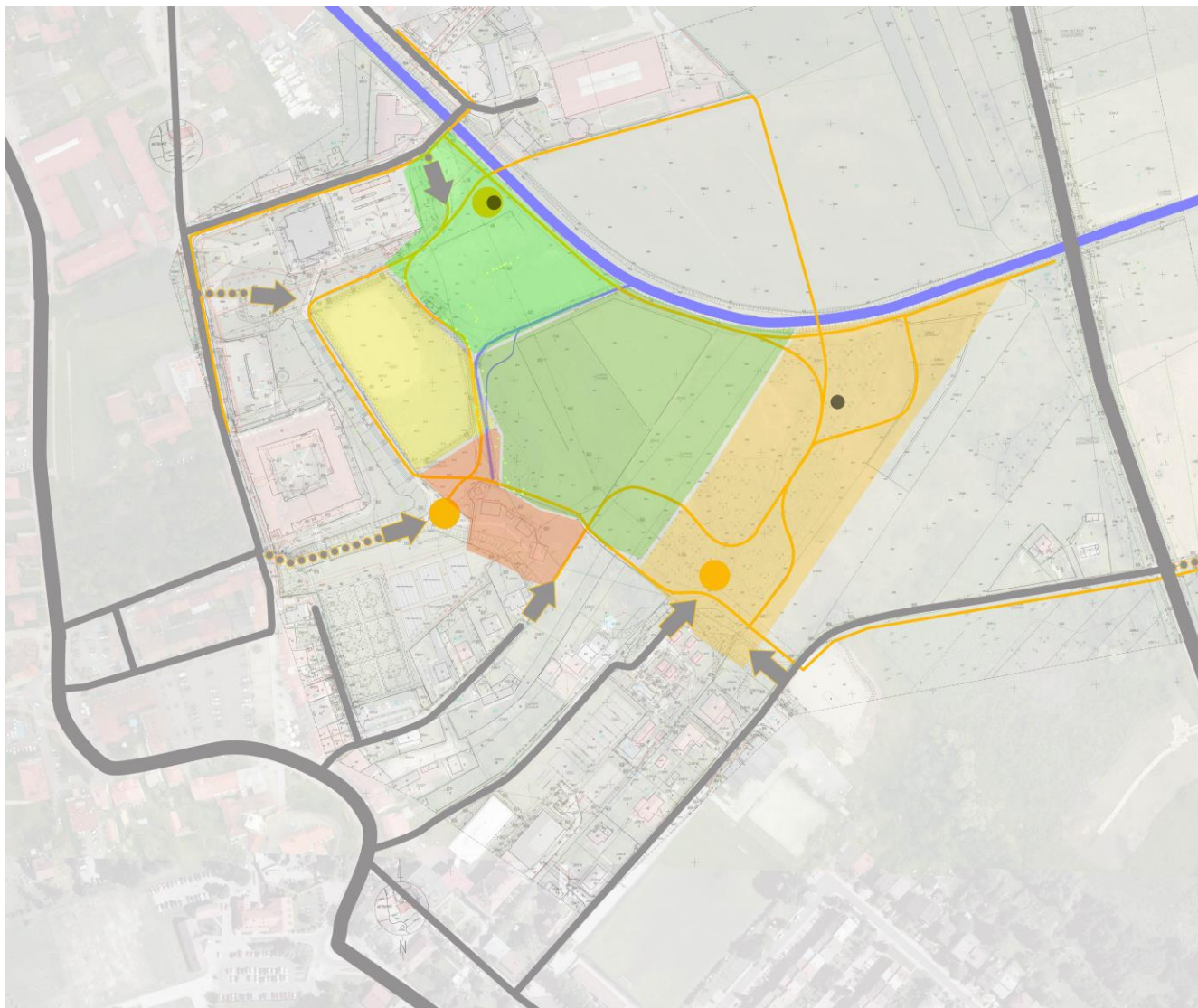


5.2 Funkcja

Teren Błóń Niepołomiczkich w wyniku inwestycji będzie stanowić nowe, otwarte, ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej.

Pod względem funkcjonalnym będzie on podzielony na:

- tzw. Małe Błonia po stronie północnej (na schemacie kolor jasnozielony),
- otwartą strefę centralną, strefę ciszy, pełniącą także rolę przedpola widokowego Zamku (na schemacie kolor ciemnozielony);
- strefę rekreacji po stronie południowo-wschodnie (na schemacie kolor pomarańczowy);
- strefę przyzamkową ze skansenem (na schemacie kolor czerwony).



Schemat funkcjonalny terenu.

5.3 Elementy zagospodarowania:

Prace i obiekty zaplanowane w ramach inwestycji to:

- w zakresie traktów komunikacyjne pieszych i jezdnych:

- budowa alejki o podwyższonej nośności od strony ul. Spółdzielczej celem zapewnienia obsługi istniejącej stacji trafo;
- budowa układu ogólnodostępnych alejek o nawierzchni żwirowej;
- budowa alejek o nawierzchni betonowej w strefie rekreacji (od str. ul. Kusocińskiego)

- w zakresie małej architektury i obiektów architektonicznych:

- budowa naukowego placu zabaw w pobliżu Planetarium;
- budowa zazielenionej pergoli od strony ul. Spółdzielczej przesłaniającej parkingi;
- budowa schodów terenowych od strony północnej zamku;
- budowa przenośnych toalet z obudową drewnianą;
- budowa drewnianej ścieżki edukacyjnej nad mokradłem ogrodów deszczowych;
- wyposażenie terenu w urządzenia małej architektury takie jak:
ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci etc;

- w zakresie zieleni:

- karczowanie drzew gatunków inwazyjnych – drzewa, formy krzewiaste i podrost
- cięcia pielęgnacyjne i sanitarne drzew
- rekultywacja łąki na przedpolu Zamku
- utworzenie ogrodów deszczowych w oparciu o rów odprowadzający wody deszczowe z miasta
- wzmocnienie brzegów i skarp
- założenie rabat, gazonów i trawników
- nasadzenia krzewów i drzew piętrowego siedliska łąkowego
- zabezpieczenie terenów przed dewastacją zieleni (ogrodzenia niektórych terenów, palikowanie)
- miejsca dla zwierząt: montaż budek dla ptaków i hoteli dla owadów.

uwaga: opis szczegółowy podano w rozdz. 5.7

- w zakresie infrastruktury sieciowej i instalacyjnej:

- podano w rozdz. 5.6

5.4 Ukształtowanie terenu - stan projektowany:

W trakcie prac inwestycyjnych przewiduje się wykonanie niwelacji terenu mające na celu przywrócenie naturalnego, zbliżonego do dzikiego charakteru terenu starorzecza rzeki Wisły.

Prace w zakresie korekty i umocnienia brzegów cieku wodnego odprowadzającego wody deszczowe z centrum miasta – przekształcanego na ogrody deszczowe – będą miały na celu zapobieganie erozji oraz zwiększenie retencji lokalnej.

Proponuje się przede wszystkim:

- Usunięcie dzikich wysypisk odpadów i ziemi budowlanej nagromadzonych w południowo-wschodniej części terenu;
- Korektę terenu przylegającego do rowu odprowadzającego wody deszczowe
- Niwelacje terenu związane z jego rekultywacją

Przesuwane masy ziemne zostaną częściowo zagospodarowane na własnym terenie do niwelacji i wyrównania terenu, nadmiar mas ziemnych zostanie wywieziony.

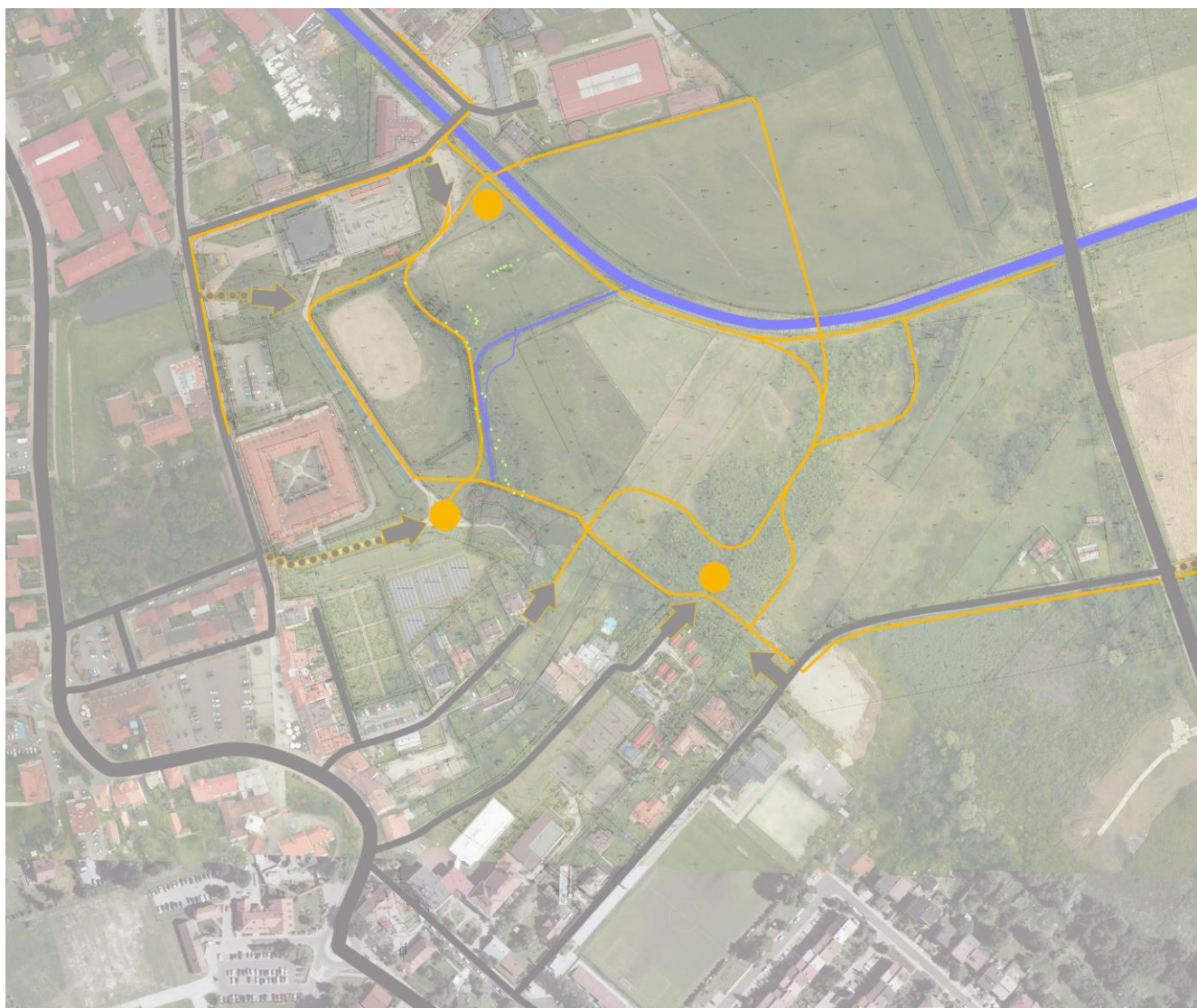
5.5 Obsługa komunikacyjna - stan projektowany:

Komunikacja kołowa – stan projektowany.

Obsługa komunikacyjna terenu pozostanie bez zmian.
Nowoprojektowana alejka wewnętrzna w sąsiedztwie ul. Spółdzielczej zapewni także dojazd techniczny do istniejącej stacji trafo oraz dojazd techniczny do parkuru.

Komunikacja piesza – stan projektowany.

Przewiduje się budowę układu alejek parkowych – wg rysunku PZT.
Schemat układu komunikacyjnego ukazano na poniższym rysunku.



Schemat układu komunikacyjnego

5.6 Uzbrojenie istniejące - stan projektowany:

Inwestycja nie będzie kolidować z istniejącym uzbrojeniem terenu

Dla zapewnienia bezpieczeństwa nowoutworzonych terenów zieleni otwartej planuje się budowę w oparciu o istniejące źródła zasilania:

- oświetlenia parkowego (ok. 40 punktów świetlnych) oraz
- monitoringu (ok. 30 kamer).
- budowę ogólnodostępnych źródeł wodnych (3 szt.) z niezbędną dla ich zasilenia rozbudową istniejących instalacji wodociągowych;

5.7 Zieleń - stan projektowany:

Projekt zakłada przywrócenie cech pierwotnego siedliska. Teren zostanie uporządkowany, zarówno pod względem jego powierzchni jak i pokrycia. Usunięcie wszelkiego rodzaju śmieci i prace ziemne pozwolą uzyskać właściwe ukształtowanie terenu, a rodzima roślinność wzmocni bioróżnorodność. W tym celu oczyszczone zostaną obszary opanowane przez gatunki inwazyjne. Usunięcie z obszaru zarówno dużych jak i mniejszych okazów klonu jesionolistnego (*Acer negundo*), w tym zarośli, podrostu i form krzaczastych oraz innych przygodnych skupisk innych roślin o dużym potencjale inwazyjności i ekspansywności spowoduje poprawę warunków rozwoju gatunków rodzimych i lokalnych. Ponadto dla terenów nadrzecznych usunięcie gatunków inwazyjnych ograniczy ryzyko rozprzestrzeniania się roślin niepożądanych zgodnie z wektorem jaki stanowi rzeka.

Wprowadzone zostaną naturalne wielogatunkowe łąki oraz wielopiętrowe, wielogatunkowe nasadzenia zieleni. Nasadzenia drzew zgodnych z siedliskiem łąkowym takich jak: wiązy, wierzby, dęby, olsze i inne, spowoduje zbudowanie i odtworzenie górnego piętra zbiorowiska łąkowego. Dodatkowo nasadzenia wielogatunkowych grup krzewów spowodują wprowadzenie i uzupełnienie drugiego piętra roślinności łąkowej. Możliwe jest wprowadzenie grup różnych gatunków krzewów zgodnych z siedliskiem: wierzb, tarniny, kruszyny, kaliny koralowej. Najniższą warstwę roślinności będą stanowiły rośliny łąkowe, nadwodne: trawy, turzyce i ziołorośla byliny i inne rośliny kwitnące ważne dla całości ekosystemu.

Zaprojektowane nasadzenia szlachetnych długowiecznych drzew zapewnia trwałość założenia i ograniczenie sukcesji naturalnej. Trwałe zagospodarowanie terenu poprzez posadzenie drzew i krzewów oraz wprowadzenie łąk wilgotnych i świeżych na terenie spowoduje trwałe utrzymanie terenu jako biologicznie i przyrodniczo czynnego i cennego. Dodatkowo Wielopiętrowe nasadzenia zastosowane w projekcie znacząco ograniczają hałas poprzez tłumienie i interferencję dźwięków niepożądanych

Rekultywacja obszaru nada właściwy kierunek procesom naturalnym. Stworzone zostaną dogodne warunki dla ptaków, owadów i drobnych ssaków. W projekcie przewidziano założenie budek łąkowych, hoteli dla insektów i innych udogodnień dla małych organizmów w postaci właściwych schronień i miejsc żerowania. Zieleń będzie kształtowana w sposób naturalistyczny, zbliżony do dzikiego

Projekt uwzględnia warunki naturalne obszaru. Na podmokłych terenach u podnóża skarpy i na obszarach spływu wód deszczowych znajduje się ogrody deszczowe. Rośliny hydrofitowe będą częściowo zatrzymywać wodę i jednocześnie ją czyścić. Na skarpach wprowadza się roślinność stabilizującą i osłabiającą ich erozję.

Zdegradowany obszar zostanie odnowiony i stworzy atrakcyjne środowisko zarówno dla zwierząt jak i dla człowieka.

Niedostępny obecnie obszar ma bardzo atrakcyjne położenie w skali miasta. Zaprojektowany układ

komunikacyjny czyni zeń łącznik pomiędzy obiektami użyteczności publicznej zlokalizowanymi na skarpie wiślanej lub w jej pobliżu. Drogi sekcjo pozwala szybko przemieścić się z miejsca na miejsce a ścieżki abulatio umożliwią rekreacyjne spacer w naturalistycznym krajobrazie. Stworzona zostanie alternatywa dla ruchu pieszego i rowerowego sprowadzając go z ruchliwych ulic w zieloną przestrzeń. W szerokiej skali, z błoń będzie można udać się w kierunku terenów otwartych oraz w kierunku Puszczy Niepołomickiej. Co zapewni ciągłe połączenie miasta z dalszymi terenami zielonymi.

Sieć ścieżek stworzy dogodne warunki uprawiania sportów, a odpowiednio wyposażone miejsca wśród zieleni zapewnią możliwość pracy na wolnym powietrzu, zabawy i wypoczynku.

Opracowali:

arch. Urszula Forczek- Brataniec

arch. Marcin Brataniec

- 1) K1 – podstrefę ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 2) K2 – podstrefę pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - 3) K3 – podstrefę ekspozycji zespołu zabytkowego.
4. W terenach objętych podstrefami konserwatorskimi wymienionymi w ust. 3 możliwa jest działalność inwestycyjna zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem służb ochrony zabytków.
5. W obrębie podstrefy „K1” w ramach zespołu zabytkowego obowiązuje postulat nadrzędności zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami występującymi w tym obszarze. Wszelka działalność inwestycyjna, w tym prace remontowe, adaptacyjne itp. Muszą być uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. W obrębie podstrefy „K2” nakazuje się:
- 1) zachowanie istniejącej historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów;
 - 2) dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych;
 - 3) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hotelików – pensjonatów), administracji;
 - 4) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);
 - 5) realizację pełnego programu działań w zakresie sanacji zabudowy poprzez realizację i modernizację systemów infrastruktury technicznej.
7. W obrębie podstrefy K3, która ma charakter budowlany, należy zachować historyczną dyspozycję przestrzenną, zespołów osiedleńczych wraz z siecią drożną i istniejącą zielenią wysoką. W obrębie podstrefy na terenach otoczenia zespołu zabytkowego nakazuje się:
- 1) zapewnienie ekspozycji zabytkowych budynków i zespołów,
 - 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej zespołu zabytkowego w zakresie skali, bryły obiektów i ich formy,
 - 3) przebudowę obiektów dysharmonijnych,
 - 4) restaurację i modernizację techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej po uzyskaniu opinii stosownie do przepisów szczególnych.
8. W obszarach podstrefy „K1” i „K2” umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych wymaga uzyskania opinii Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice oraz Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Krakowie.

3) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hotelików – pensjonatów), administracji;

4) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);

5) realizację pełnego programu działań w zakresie sanacji zabudowy poprzez realizację i modernizację systemów infrastruktury technicznej.

7. W obrębie podstrefy K3, która ma charakter budowlany, należy zachować historyczną dyspozycję przestrzenną, zespołów osiedleńczych wraz z siecią drożną i istniejącą zielenią wysoką. W obrębie podstrefy na terenach otoczenia zespołu zabytkowego nakazuje się:

1) zapewnienie ekspozycji zabytkowych budynków i zespołów,

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej zespołu zabytkowego w zakresie skali, bryły obiektów i ich formy,

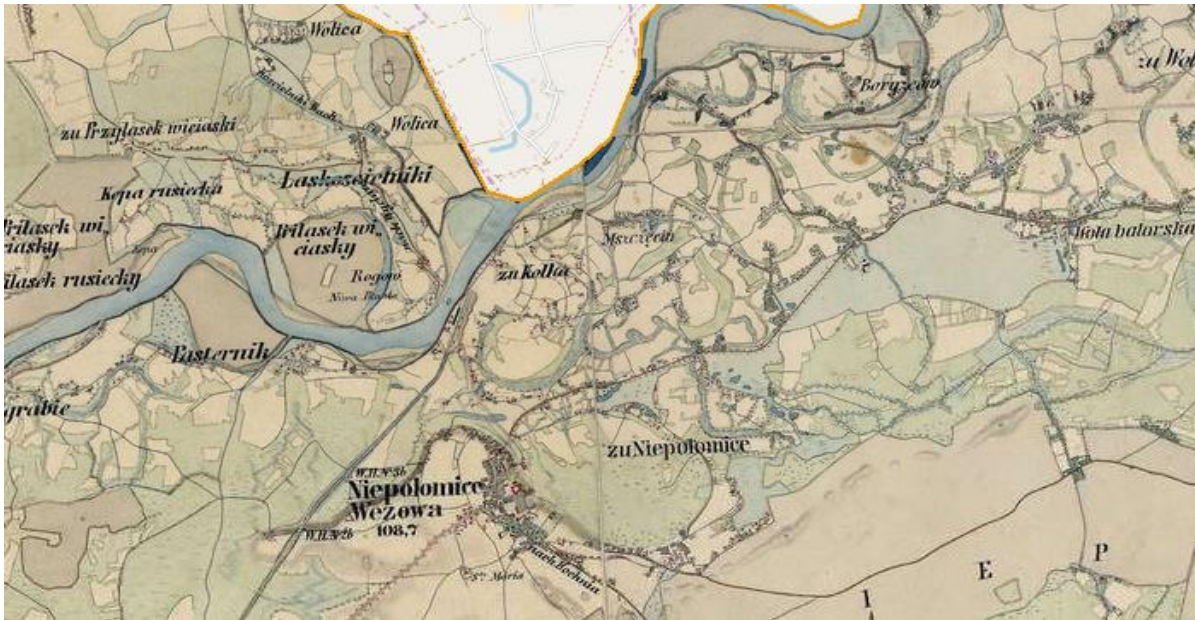
3) przebudowę obiektów dysharmonijnych,

4) restaurację i modernizację techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej po uzyskaniu opinii stosownie do przepisów szczególnych.

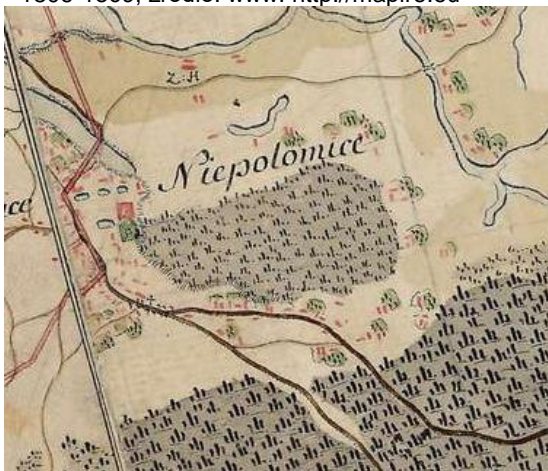
2. Uwarunkowania historyczne

Teren opracowania znajduje się w obrębie starorzecza Wisły. Ograniczającą go skarpa wiślana stała się miejscem lokalizacji zamku i miasta Niepołomice. Rzeka i jej zmienny przebieg oraz podążające za nim przemiany krajobrazu stworzyły charakterystyczny wzór, w który wpisały się Niepołomice i okoliczne miejscowości. Wzór ten charakteryzuje się miękkimi liniami – śladami przebiegu rzeki, które kształtują skarpy i decydują o warunkach środowiskowych w tym również glebowych. Z tym wzorem podąża również sieć dróg i układ zielonych enklaw rysujących kształty meandrów. Teren opracowania obejmuje fragment dawnego meandra rzeki. Mapy historyczne wskazują, że miejsce to długi czas miało naturalny charakter. Skarpa wiślana stanowiła granicę pomiędzy osadą a podmokłymi terenami otwartymi. Zabudowa podążała za naturalnym kształtem dawnego przebiegu rzeki, koroną skarpy. Na podstawie mapy z lat 1763-1787 oraz z 1806-1869 można stwierdzić, że wówczas teren był częściowo pokryty lasem. Był to najprawdopodobniej teren podmokły, niedostępny opanowany przez naturalną roślinność. Mapa Szczegółowa Polski z 1935 r. przedstawia ten teren jako obszar bez drzew, bagnisty z pojedynczymi groblami. Później pojawia się ul. Torfowa przecinająca teren potwierdzająca charakter miejsca.

Znaczącą zmianą stało się poprowadzenie w poprzek jednorodnego obszaru drogi – dziś drogi krajowej nr 75 i przekopanie kanału rzeki Drwinki w celu osuszenia podmokłych nieużytków i wykorzystania rolniczego. Obecnie działalność rolnicza ustała. Teren częściowo był wykorzystywany jako pastwisko, częściowo uległ sukcesji naturalnej.



Ryc.1. Charakterystyczny wzór krajobrazowy stworzony przez rzekę w obszarze swego starorzecza. Za wzorem tym podążają układy zabudowy, dróg, miejscowości, pól uprawnych i zieleni. Austrijska mapa wojskowa 2nd Military Survey 1806-1869, źródło: [www. http://mapire.eu](http://mapire.eu)



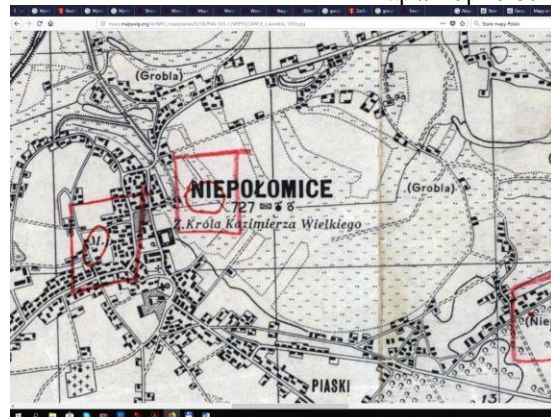
1st Military Survey 1763-1787
źródło: [www. http://mapire.eu](http://mapire.eu)



2nd Military Survey 1806-1869, źródło: [www. http://mapire.eu](http://mapire.eu)



3rd Military Survey 1869-1887, źródło: [www. http://mapire.e](http://mapire.e)



Mapa Szczegółowa Polski 1935, źródło: <http://polski.mapywig.org>

ryc. 2. Mapy historyczne

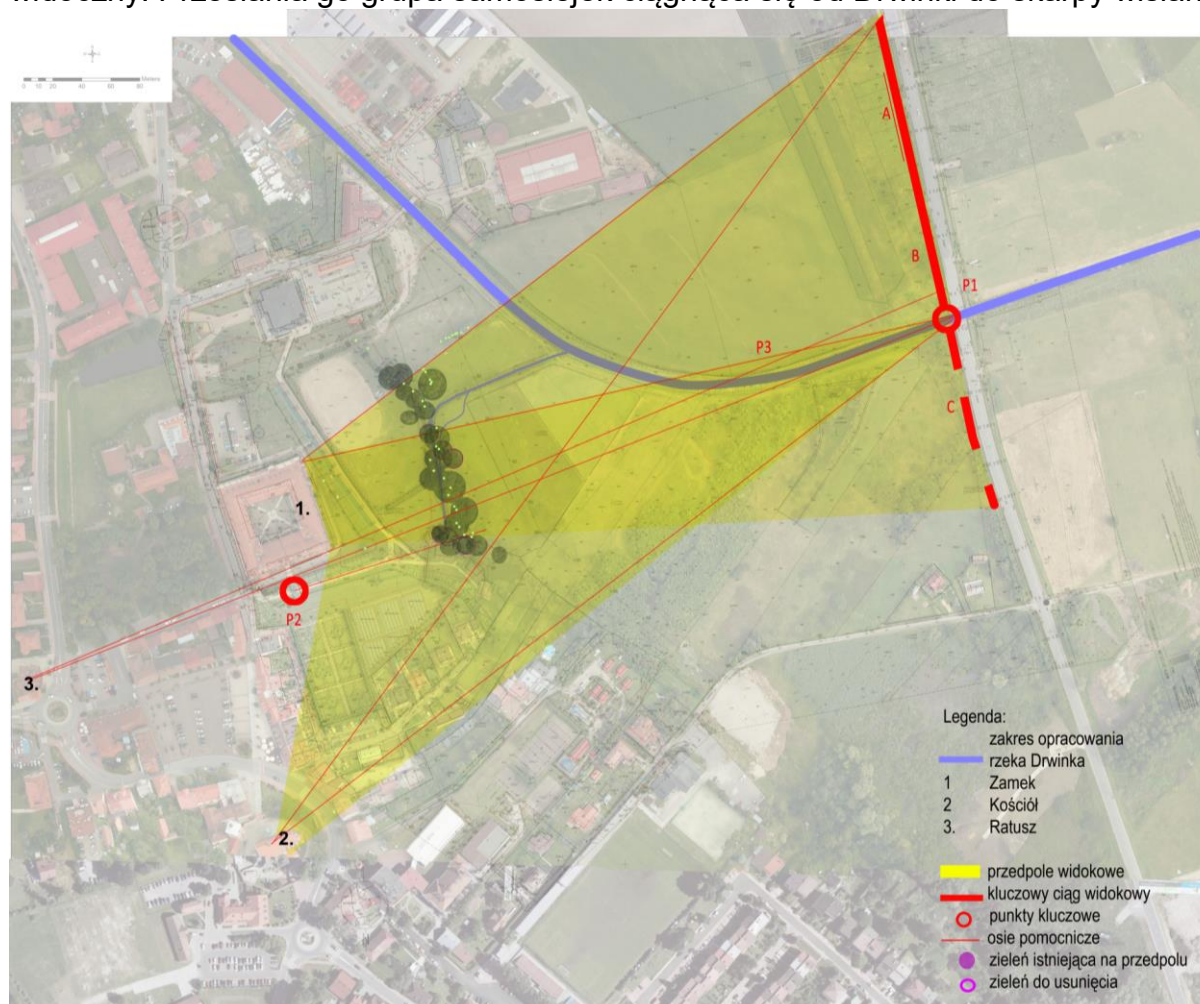
3. Stan istniejący

Teren w chwili obecnej jest nieużytkiem. Widoczne są na nim ślady pól uprawnych, które stopniowo ulegają procesowi wtórnej sukcesji naturalnej. Ze względu na usytuowanie i uwarunkowania środowiskowe posiada on wysokie walory, które przy odpowiednim zagospodarowaniu uczynią zeń integralną część miasta zarówno pod względem przestrzennym jak i funkcjonalnym.

Obszar opracowania znajduje się w zakresie przedpola widokowego sylwety miasta. Cechy przestrzenne przedpola wynikają z jego lokalizacji i naturalnego ukształtowania. Rola kompozycyjna terenu została zapisana w postaci strefy K3 obejmującej tereny ekspozycji zespołu.

Ze względów widokowych teren można podzielić na płaszczyznę podstawy rozciągającą się od drogi krajowej po skarpę wiślaną oraz główny ciąg widokowy drogi krajowej nr 75. Obecny stan widoczności sylwety miasta z obszaru i drogi jest zróżnicowany. Najbardziej atrakcyjna ekspozycja z drogi jest dostępna na odcinku na północ od mostu na Drwince (Ryc.3 odcinek A). Można z tej części podziwiać sylwetę z wyrazistymi obiektami zamku i kościoła wyniesionymi ponad teren poprzez naturalne ukształtowanie skarpy wiślanej (Ryc. 6) . Na południe od mostu ekspozycja ta stopniowo zanika. Zamek wraz z najbliższym otoczeniem jest jeszcze widoczny, natomiast sylweta kościoła kryje się za drzewami. Na fragmencie drogi na południe od mostu na Drwince występują widoki punktowe na zamek lub na kościół (Ryc. 5)

Na szczególną uwagę zasługuje widok z mostu P1 (Ryc. 3, 4). Oś fragmentu koryta przepływającej pod nim Drwinki jest skierowana na zamek. Kościół w tym ujęciu nie jest widoczny. Przesłania go grupa samosiejek ciągnąca się od Drwinki do skarpy wiślanej.



Ryc. 3. Schemat powiązań widokowych i zakresu przedpola ekspozycji sylwety Niepołomic



Ryc.4. Widok z punktu P1, z mostu na drwince na drodze krajowej nr 75



Ryc.5. Widok z odcinka C ciągu widokowego drogi krajowej 75, przedpole objęte sukcesją naturalną



Ryc.6. Widok z odcinka A ciągu widokowego drogi krajowej 75, otwarte przedpole zapewnia widok na atrakcyjną panoramę Niepołomic z dominanta kościoła i subdominantą zamku



Ryc 7. Widok z punktu P2, z otoczenia zamku na teren opracowania.



Ryc. 8. Widok z punktu P3 znad Drwinki w kierunku skarpy wiślanej na której rysuje się sylweta Niepołomic.

4. Uwarunkowania widokowe w koncepcji zagospodarowania

W koncepcji zagospodarowania terenu przyjęto rolę przedpola jako kluczową dla rozwiązania jego funkcji i kształtu przestrzennego. Uwzględniono strefę najistotniejszych widoków z drogi i terenu błoń. W zakresie tych obszarów zlokalizowano rozległe łąki w postaci Małych Błoi i Dużych Błoi. W strefie przedpola dominują łąki kwietne, grupy niskich krzewów i małych drzew, których korony nie przekroczą poziomu korony skarpy. Wysokie drzewa zlokalizowano poza strefą widoczności sylwety miasta. Za punkt kluczowy przyjęto widok z mostu osiowo skierowany na zamek. Zakłada się odsłonięcie widoku na kościół z tego punktu. Koncepcja zakłada również korektę zadrzewienia za parkourem. Najcenniejsze drzewa zostaną zachowane, wymagają jednak korekty wysokości i regularnej pielęgnacji w celu zachowania jej na stałym poziomie.

