

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, A W WYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO OBEJMUJĄCEGO WIĘCEJ NIŻ JEDEN OBIEKT BUDOWLANY- ZAKRES CAŁEGO ZAMIERZENIA.

Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego jest zagospodarowanie terenów w północnej części zabytkowego Parku Zdrojowego w Jastrzębiu – Zdroju, w skład której wchodzi działki:

- dz. nr 1103/19 – niezagospodarowany teren zielony za budynkiem Łazienki III,
- dz. nr 831/36 – budynek Łazienki III (poza opracowaniem) wraz z najbliższym otoczeniem,
- dz. nr 832/36 – teren zielony pomiędzy budynkami Łazienki III i Łazienki I,
- dz. nr 793/36 – budynek Łazienki I (poza opracowaniem) wraz z najbliższym otoczeniem,
- dz. nr 970/14 – plac z fontanną i z muszlą koncertową wraz z otoczeniem,
- dz. nr 877/19 – Dom Zdrojowy (poza opracowaniem) wraz z najbliższym otoczeniem,
- dz. nr 971/14 – promenada główna,
- dz. nr 967/14 – plac reprezentacyjny,
- dz. nr 1046/14 – połączenie placu reprezentacyjnego z parkingiem ogólnodostępnym.

Zamierzenie inwestycyjne zostało podzielone na części różniące się zakresem i przedmiotem opracowania:

- 1) **część pierwsza** obejmuje teren położony za budynkiem Łazienki III (działka nr 1103/19) – zamierzenie inwestycyjne polega na odtworzeniu historycznego układu ciągów spacerowych z centralnie usytuowanym klombem oraz na wprowadzeniu zieleni wysokiej (drzewa) i ozdobnej niskiej (krzewy, kwiaty). Dodatkowo zostało uwzględnione wykonanie punktu poboru wody do celów gospodarczych związanych z utrzymaniem parku (ziemna studnia wodomierzowa z zaworem czerpalnym).
- 2) **część druga** obejmuje plac reprezentacyjny (działka numer 967/14) – zamierzenie inwestycyjne polega na wprowadzeniu w istniejącą przestrzeń placu elementów małej architektury spójnych dla całego założenia parkowego oraz na wprowadzeniu zieleni;
- 3) **część trzecia** obejmuje tereny zielone wokół Domu Zdrojowego, placu z fontanną, budynku Łazienki I placu reprezentacyjnego. Zamierzenie inwestycyjne polega na wycince 27 drzew i na wykonaniu nowych nasadzeń;
- 4) **część czwarta** obejmuje teren położony pomiędzy placem reprezentacyjnym a ulicą Witczaka i stanowi koncepcję parkingu ogólnodostępnego (poza opracowaniem projektowym).

Każda z w/w części zamierzenia inwestycyjnego może być realizowana oddzielnie, projekt uwzględnia możliwość etapowości inwestycji.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Teren podlegający opracowaniu mieści się w granicach Parku Zdrojowego i obejmuje jego północną część.

Za odrestaurowanym budynkiem Łazienki II znajduje się niezagospodarowany skwer wchodzący dawniej w skład założenia parkowo – ogrodowego położonego za klasztorem Zgromadzenia zakonnego Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza (Dom św. Józefa). W/w teren został określony w dokumentacji projektowej jako **część 1**.



W miejscu planowanej rewitalizacji znajdują się obecnie pozostałości dawnego założenia parkowo – ogrodowego położonego za klasztorem Zgromadzenia zakonnego Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza (Dom św. Józefa), tj. betonowy kwiatnik i fragmenty alejek spacerowych z betonowymi obrzeżami:



Widok części parku objętej opracowaniem.

Na działce podlegającej opracowaniu występują nieliczne drzewa.

Od strony południowej teren graniczy z ogrodem klasztornym, od zachodu do działki przylega główna promenada Parku Zdrojowego.

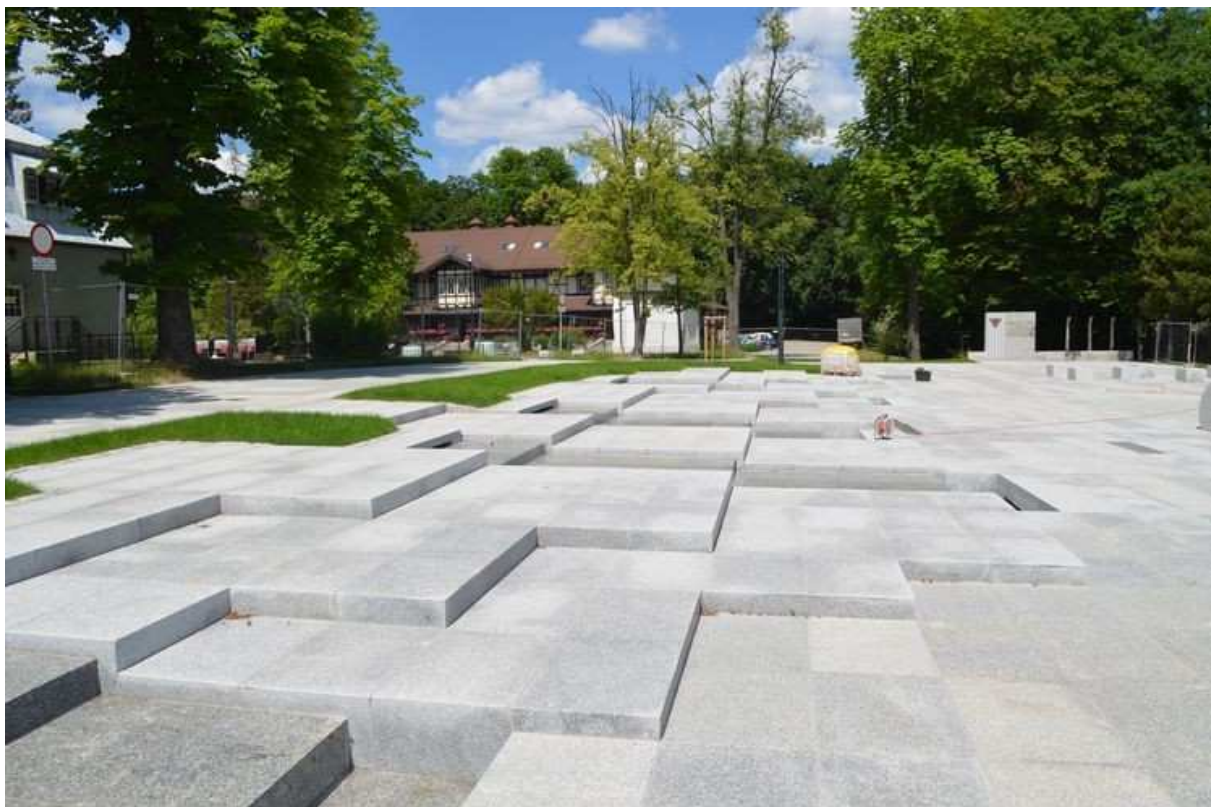
W centralnej części parku trwają obecnie prace związane z remontem traktów komunikacyjnych i schodów realizowane zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową stanowiącą załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę nr 115/2017 z dnia 30 marca 2017 roku zmienionej następnie decyzją nr 6/2023 z dnia 09.01.2023 r. Roboty budowlane wykonywane są etapowo i sukcesywnie, obejmują zarówno wymianę nawierzchni istniejących chodników jak i remont instalacji: oświetleniowej i kanalizacji deszczowej. Równoległe z remontem wykonywane są nowe elementy małej architektury.

Pomiędzy Domem Zdrojowym i Łazienkami III a ulicą M. Witczaka rozciąga się plac reprezentacyjny – teren określony w dokumentacji projektowej jako **część 2**.

Plac wykończony jest płytami granitowymi. Od strony Domu Zdrojowego znajdują się cztery kaskady wodne oraz nieregularne stopnie granitowe. W północnej części placu znajduje się pomnik upamiętniający śmierć więźniów obozu koncentracyjnego.



Na placu znajdują się donice z roślinami (aranżacja sezonowa). W okresie zimowym kaskady wodne są zabezpieczane przenośnymi płotkami, co pozwala uniknąć przypadkowego potknięcia się spacerowiczów na progach kaskad.



Plac jest otoczony zielenią, natomiast płyta placu jest jednolicie utwardzona, bez elementów zieleni. Jedyne akcenty zielone stanowią donice z roślinami ustawiane na placu w okresie wiosenno – letnim.

Rolę siedzisk pełnią bloki granitowe rozmieszczone na płycie placu:

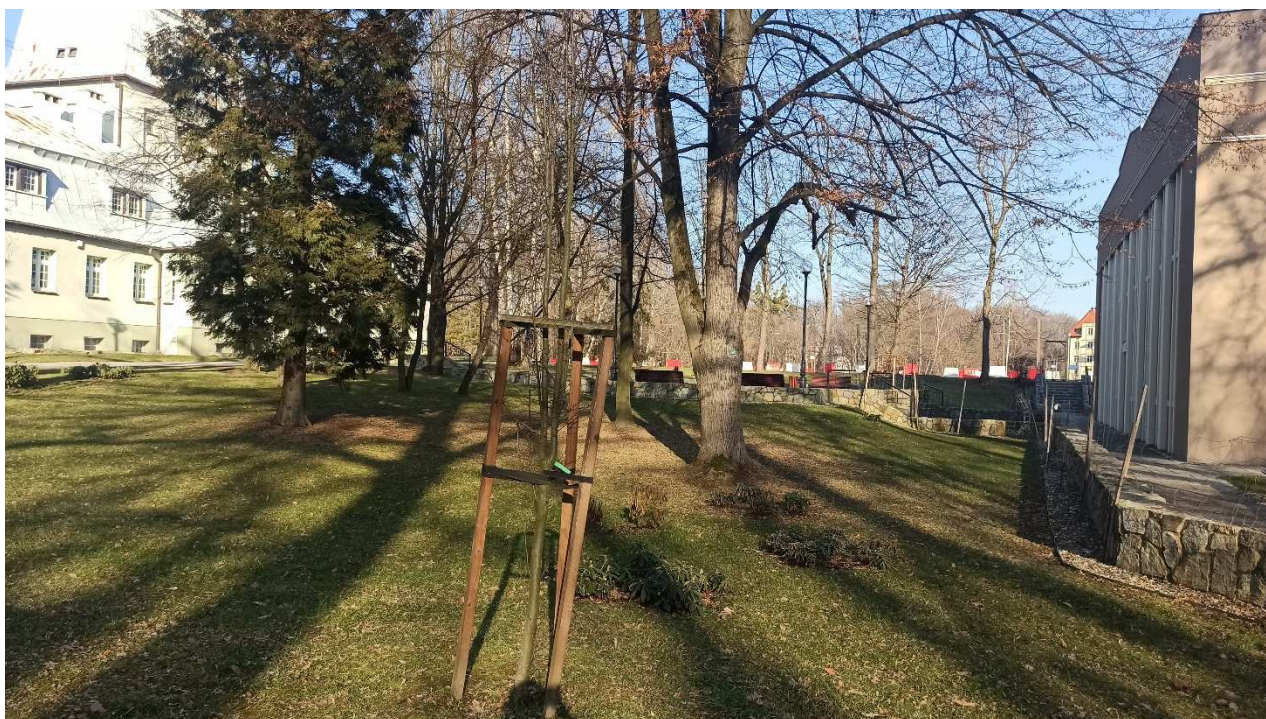


Pomiędzy placem reprezentacyjnym a ulicą M. Witczaka znajduje się niezagospodarowany teren zielony, użytkowany obecnie jako tzw. „dziki” parking (część 4).

Dokumentacja projektowa obejmuje również zagospodarowanie terenów zielonych w północnej części parku, położonych w pobliżu zabytkowych budynków Domu Zdrojowego, budynków Łazienki I i Łazienki III oraz wzdłuż promenady głównej – teren określony w dokumentacji projektowej jako **część 3**.

Zamierzenie inwestycyjne polega na wskazaniu 27 sztuk drzew przeznaczonych do wycinki oraz na wykonaniu nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej – ozdobnej.

Drzewa wskazane do wycinki to przede wszystkim gatunki wprowadzone do parku w późniejszym okresie jego istnienia. Nasadzenia często wykonywane były chaotycznie i przypadkowo – obecnie wymagają uporządkowania.



Widok części parku objętej opracowaniem – teren pomiędzy budynkami Łazienki I i Łazienki III.



Widok części parku objętej opracowaniem – teren pomiędzy budynkami Łazienki I i Łazienki III.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU W TYM:

a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

W dokumentacji projektowej uwzględniono lokalizację ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych, położonego pomiędzy ulicą Witczaka a placem reprezentacyjnym. Parking nie stanowi przedmiotu opracowania, został jednak wskazany w projekcie jako element wchodzący w skład kompleksowego zagospodarowania północnej części parku. Zostało uwzględnione komunikacyjne połączenie parkingu z placem reprezentacyjnym oraz zjazd z ulicy Witczaka.

Parking z 50 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych przeznaczony jest przede wszystkim dla mieszkańców korzystających ze spacerów w parku. W obrębie parkingu zaplanowano urządzenie 4 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne. Pomiędzy parkingiem a placem reprezentacyjnym zaprojektowane zostało utwardzone przejście – placzyk ze stojakami na rowery.

Na zielonym skwerze za budynkiem Łazienki III zaprojektowany został punkt poboru wody do celów gospodarczych, głównie podlewania roślin w parku. W obrębie trawnika zostanie zabudowana podziemna studnia wodomierzowa z zaworem czerpалnym. Do studni zostanie doprowadzone przyłącze wody z sieci miejskiej (poza opracowaniem).

Inwestor uzyskał zapewnienie dostawy wody na cele podlewania zieleni parkowej (pismo JZWik.S.A. z dnia 06.02.2023 r.).

b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu objętego opracowaniem – bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego.

Przystąpienie do realizacji parkingu będzie wymagać opracowania projektu odwodnienia nawierzchni utwardzonej z uwzględnieniem wstępnego podczyszczania ścieków deszczowych.

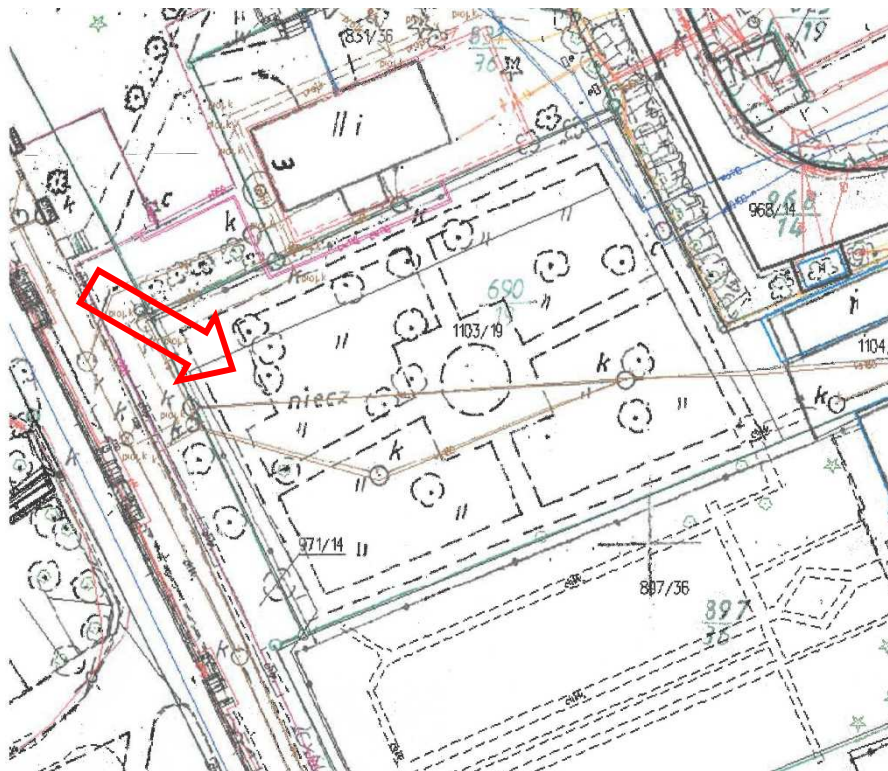
c) układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny pozostanie bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego.

Planowany układ ciągów spacerowych za budynkiem Łazienki III zostanie połączony komunikacyjnie z główną promenadą w parku. W pozostałej części parku układ alejek i ścieżek nie podlega opracowaniu (bez zmian).

Wejścia do budynków położonych w północnej części parku – bez zmian.

Projektowane zagospodarowanie terenu za budynkiem Łazienki III nawiązuje do dawnego układu alejek spacerowych:



Widok części parku objętej opracowaniem – część 1 – dawny układ alejek spacerowych.

Projektowane ścieżki rozwiązano w układzie koncentrycznym. Zrezygnowano z pozostawienia betonowego kwietnika, który nie przedstawia żadnej wartości historycznej. W jego miejscu zaprojektowano dwupoziomowy klomb obsadzony różami z centralnie usytuowanym soliterem – ozdobnym drzewkiem.

Wszystkie projektowane alejki spacerowe zostały powiązane z istniejącym układem ścieżek na terenie parku.

Zrewitalizowana część parku stanowi samodzielne „wnętrze” przylegające do promenady głównej. Dla spacerowiczów korzystających z tej części parku atrakcyjna będzie zarówno bogata roślinność ozdobna tworząca kolorowe dywany jak i zaciszne, zacienione miejsce do wypoczynku z atrakcyjnymi punktami widokowymi, tj. założeniem klasztorным sióstr boromeuszek i odrestaurowanym budynkiem Łazienki III.

d) sposób dostępu do drogi publicznej

Bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego.

Przystąpienie do realizacji parkingu będzie wymagać opracowania projektu zjazdu z ulicy Witczaka na teren działki numer 1028/11.

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Na działce numer 1103/19 zostanie zabudowana studnia wodomierzowa stanowiąca punkt poboru wody do celów podlewania zieleni w parku. Do studni zostanie doprowadzona woda z istniejącego wodociągu PE Ø110 biegnącego przez w/w działkę. Przyłącze zostanie wykonane z rur PE100 PN16 SDR11 RC (poza opracowaniem).

Nad każdą z czterech kaskad wodnych zostanie wykonane oświetlenie kierunkowe z podłączeniem do istniejącej instalacji oświetleniowej.

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu

Zgodnie z zamierzeniem projektowym część parku podlegająca rewitalizacji powinna być kolorowa z dużą ilością kwiatów i krzewów kojarzących się z parkami zdrojowymi służącymi spacerom i (dawniej) wypoczynkowi kuracjuszy.

Układ projektowanej zieleni:

Część 1 – teren za budynkiem Łazienki III:

Zaprojektowano zielen niską – ozdobną i zielen wysoką – drzewa stanowiące urozmaicenie gatunkowe zieleni istniejącej. Całość założenia rozwiązano w układzie koncentrycznym. Działanie takie zostało podyktowane próbą odwzorowania dawnego układu alejek spacerowych, obecnie zdegradowanych.

W centrum układu znajduje się dwupoziomowy klomb spójny swoją formą i wykończeniem z rozwiązaniami architektonicznymi zastosowanymi w pozostałej części Parku Zdrojowego, jak np. klomb w rejonie budynku Masnówka.

Projektowany klomb i jego najbliższe otoczenie zostały obsadzone różami krzewiastymi, liliami, narcyzami i żonkilami. Dodatkowo zaprojektowano nasadzenia z jeżówki purpurowej, śnieżyczki letniej, puszczyki i orszeliny. Geometryczny układ alejek spacerowych zostanie podkreślony poprzez obsadzenie obrzeży ścieżek bluszczem.

Koncentryczny układ alejek ma swoje odzwierciedlenie w układzie projektowanej zieleni: bliżej środka zieleni niska, dalej – zielen wyższa, krzewy ozdobne. Skrajny (zewnątrzny) krąg zieleni powstanie poprzez nasadzenie rododendronów królewskich.

Narożniki kwartału zostaną obsadzone drzewami stanowiącymi uzupełnienie istniejącej roślinności. Zaprojektowano gatunki drzew typowe dla roślinności parkowej: platan i kasztanowce czerwone. Pomiędzy drzewami zostaną nasadzone cebulowe rośliny sezonowe (krokusy, przebiśniegi, runianka japońska) tworzące kolorowe plamy na trawie.

Pasy pomiędzy ławkami wzdłuż promenady głównej zostaną wypełnione poprzez nasadzenia z przytulii.

Część 2 – plac reprezentacyjny przy ul. M. Witczaka:

W istniejącą płaszczyznę placu wprowadzono zielen: trawnik i pojedyncze drzewa. Modułowość nawierzchni placu (płyty granitowe 60 x 90 cm) pozwoliła na dostosowanie kształtu wprowadzonych trawników do istniejących rozwiązań architektonicznych opartych na prostokreślnych kształtach i konturach. Wprowadzanie zieleni może być wykonywane etapowo i sukcesywnie, w miejscu zdemontowanych płyt granitowych.

Trawniki i drzewa zostały zaplanowane w rekreacyjnej części placu zlokalizowanej w rejonie kaskad wodnych. Cień rzucany przez drzewa będzie zachęcał do wypoczynku nad wodą, szczególnie w okresie letnim.

Wzdłuż wschodniej krawędzi placu zaprojektowano szpalery drzew oraz pergole porośnięte różami pnącymi. Pergole zostały rozwiązane identycznie, jak pergole istniejące na tarasie przy Domu Zdrojowym:



Nieregularny pas zieleni pomiędzy „starą” częścią Parku Zdrojowego a placem reprezentacyjnym zostanie obsadzony różami okrywowymi. Zostaną również wykonane nasadzenia uzupełniające niskopiennymi głógami

jednoszykowymi „STRICTA” – w ścisłym nawiązaniu do zieleni istniejącej oraz magnoliami. Zagospodarowanie pasa zieleni dzielącej plac od pozostałej części parku – poza walorami estetycznymi - będzie stanowiło naturalną barierę zapobiegającą przechodzeniu „na skróty” i niszczeniu trawnika.

Szpaler drzew zaprojektowanych wzdłuż wschodniej krawędzi placu będzie tworzył wirtualną ścianę wnętrza w przestrzeni miejskiej, oddzielając dodatkowo plac od ulicy i od parkingu.

W bezpośrednim sąsiedztwie pomnika upamiętniającego śmierć więźniów obozu koncentracyjnego zostaną posadzone krzewy zakwitające w kolorach: białym i niebieskim, nawiązujące do kolorystyki historycznej.

Część 3 – północna część parku w rejonie promenady głównej:

W tej części parku zostaną wykonane głównie nasadzenia uzupełniające, co pozwoli zrekompensować planowaną wycinkę 27 sztuk drzew.

Przy tarasie Domu Zdrojowego zostaną wykonane pojedyncze nasadzenia drzew (miłorząb dwukłapowy, klon japoński, żółtnica). Takie rozwiązanie wzbogaci tą część terenu i uatrakcyjni widok parku, w szczególności osobom wypoczywającym na tarasie pod pergolami.

Wzdłuż dłuższych boków placu z fontanną zostaną posadzone szpalery wiśni japońskich nadające przestrzeni charakter wnętrza. Zakwitające równocześnie drzewa będą stanowić spektakularny widok, który z biegiem czasu stanie się cechą charakterystyczną tego miejsca. Poza okresem kwitnienia drzewa będą ozdabiać przestrzeń oryginalnym kolorem listowia, a ich zwartość i jednolitość będzie stanowić tło dla dwóch charakterystycznych obiektów parku: fontanny i muszli koncertowej.

Trawniki dokoła placu zostaną wzbogacone szpalerami róż okrywowych.

Przed wejściem do budynku Łazienki I zaplanowano wykonanie rabat kwiatowych i nasadzenie ozdobnych krzewów kwitnących. Podkreśli to rangę i prestiż budynku (w niedalekiej przyszłości Pałac Ślubów).

Klomb kwiatowy zostanie również urządzony na niewielkim kwartale trawnika położonego przed wejściem do odrestaurowanego budynku Łazienki III.

Rzędne terenu w granicy działek objętych opracowaniem nie ulegną zmianie.

4. INFORMACJE I DANE:

a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,

Dla terenu, na którym położony jest Park Zdrojowy, istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o symbolu roboczym C80, zatwierdzony Uchwałą Nr XII/124/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 roku, zgodnie z którym działki wchodzące w skład terenu przypisanego do realizacji zamierzenia inwestycyjnego (obręb: Jastrzębie Zdrój) znajdują się w strefach:

- 4 ZL – tereny lasów - teren parku – część leśna,
- 2ZP – tereny zieleni urządzonej - teren parku – część ogrodowa,
- 9U – tereny usług - teren kawiarenki letniej,
- 2UP – tereny usług o charakterze publicznym - teren Domu Zdrojowego,
- 4UP – tereny usług o charakterze publicznym - teren biblioteki,
- 3UP – tereny usług o charakterze publicznym - teren muzeum i łazienek,
- KP – teren placu publicznego.

Planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego.

UWAGA: Wszystkie projektowane elementy zagospodarowania terenu oraz obiekty małej architektury (zatonczki z ławkami, chodnik za zegarem kwiatowym, słup ogłoszeniowy) powiązane bezpośrednio z traktami komunikacyjnymi remontowanymi na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (decyzja Ar.6740.60.2017 nr 115/2017 z dnia 30.03.2017 r. wydana przez Prezydenta Miasta Jastrzębie – Zdrój, zmieniona następnie decyzją Ar.6740.418.2022 nr 6/2023 z dnia 09.01.2023 r.) zostaną zrealizowane w toku odrębnego postępowania administracyjnego (zmiana pozwolenia na budowę).

b) informacja czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,

Park Zdrojowy wraz ze znajdującymi się w nim obiektami wchodzi w skład zespołu uzdrowiskowego wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem A/1524/93 z dnia 30 kwietnia 1993 roku.

Obiekty zespołu uzdrowiskowego:

- A5/1 - Park Zdrojowy, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja / Witczaka, działki 893/14, 678/74, 471/74, 878/19, 735/19, 734/19, 753/12, 586/19, 679/74, 76, 681/41, 680/41, 832/36, 829/16, 823/19, 690/19, 683/77,
- A5/2 - Dom Zdrojowy, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 5, dz. 877/19,
- A5/3 - Łazienki II, obecnie nieużytkowany, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 3, dz. 831/36,
- A5/4 - Łazienki I, obecnie Uniwersytet Śląski, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 4, dz. 793/36,
- A5/5 - Masnówka, obecnie biblioteka, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 3A, dz. 830/16,
- A5/6 - Klasztor, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 34A, dz. 897/36,
- A5/7 - Dom Uzdrowiskowy Marii, obecnie kościół i dom parafialny, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 36/38, dz. 605/37,
- A5/8 - Dom Aniołów Stróżów, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 34, dz. 603/37, 604/37,
- A5/9 - Muszla koncertowa, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka (koło nr 5, na działce 893/14),
- A5/10 - Pijalnia wód, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka, dz. 564/18.

Obowiązuje ochrona prawna wszystkich wyżej wymienionych obiektów obejmująca m.in. nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków warunków przebudowy i remontów obiektów oraz sposobu zagospodarowania terenów przylegających.

c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,

Zgodnie z informacją uzyskaną z JSW S.A. KWK „Jastrzębie - Bzie” rejon inwestycji będzie wolny od wpływów bezpośrednich eksploatacji górniczej.

Przedmiotowy rejon położony jest poza OG i TG kopalń JSW S.A.

W rejonie tym wpływy ujawniły się już na powierzchni.

d) informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;

Planowana inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska oraz dla higieny i zdrowia użytkowników.

5. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWOPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI:

W wyniku realizacji planowanej inwestycji warunki ochrony przeciwpożarowej na terenie parku nie ulegną zmianie.

6. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA, OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH:

Wszystkie zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe oraz projektowane nawierzchnie będą identyczne, jak w pozostałej części parku.

Forma elementów małej architektury, w szczególności pergoli i ławek parkowych oraz słupów oświetleniowych będzie identyczna, jak w pozostałej części parku zdrojowego.

Płyty granitowe zdemonstrowane z nawierzchni placu zostaną użyte do budowy połączenia placu z parkingiem.

Dopuszcza się etapowość inwestycji.

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działki numer 1103/19, 831/36, 832/36, 793/36, 970/14, 877/19, 971/14, 976/14 i 1046/14 stanowiące własność miejską.

WYKAZ PRZEPISÓW PRAWA, W OPARCIU O KTÓRE OKREŚLONO OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późniejszymi zmianami).

Jastrzębie- Zdrój, listopad 2023 r.