

BIURO URBANISTYCZNE – MARIA MODZELEWSKA

mgr inż. arch. Maria Modzelewska, mgr inż. arch. Katarzyna Salabura

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„UZDROWISKO KRYNICA – ZDRÓJ”

Motto: Gospodarowanie przestrzenią – to sztuka godzenia sprzecznych interesów.

STAN PRAC PROJEKTOWYCH – SPRAWOZDANIE NR 2.

Obecnie na terenie Krynicy-Zdroju funkcjonują 64 uchwały Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowanych dla niewielkich terenów, za wyjątkiem planów dla obszaru Czarnego Potoku i Słotwin. Krynica-Zdrój posiada również obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Uzdrawiskowej Krynica Nr XXXIV/254/97 z dnia 28 sierpnia 1997r., z którym zgodnie z przepisami prawa, opracowywany projekt planu musi być zgodny.

Obowiązujące przepisy prawa uniemożliwiają wydawanie na obszarze Uzdrawiska, poza terenami objętymi w/w planami, decyzji o warunkach zabudowy, co praktycznie powoduje zastój inwestycyjny w przeważającej części Uzdrawiska.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem prawa miejscowego, który ustala zasady działań w przestrzeni dla wszystkich podmiotów. W Krynicy-Zdroju, która jest przede wszystkim Uzdrawiskiem, obowiązkiem planu jest ustalenie takich przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzeni, które zapewnią nie tylko ochronę Uzdrawiska – jako wartości nadrzędnej, ale również umożliwią jego rozwój i rozwój miasta. Zachodzące aktualnie przemiany społeczno – gospodarcze i niestety często związana z tym degradacja przestrzeni Uzdrawiska, wymagają zmiany polityki przestrzennej.

Jest to bardzo trudne zadanie, ponieważ obszar objęty opracowaniem jest różnorodny zarówno po względem cech środowiska przyrodniczego (ukształtowanie i pokrycie terenu) oraz wartości kulturowych, jak też sposobu zagospodarowania, tj. intensywności zabudowy, cech architektury.

Krynica-Zdrój, dzięki zasobom wód mineralnych i specyfice klimatu jest przede wszystkim ośrodkiem leczniczym i rekreacyjnym i głównie z myślą o tej funkcji organizowana była i jest przestrzeń Miasta. **Stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, w tym różnorodnych form działalności gospodarczej, będzie głównym kierunkiem prac projektowych przy planie Uzdrawisko Krynica – Zdrój.**

Dla przyszłości Krynicy-Zdroju bardzo ważny jest krajobraz miejski stanowiący efekt ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, tym bardziej iż mówi o skuteczności Władz Miasta w zarządzaniu przestrzenią. Mówi również wszystko o mieszkańcach i ich działaniach oraz świadczy o kulturze społeczności. Krajobraz harmonijny i piękny sprzyja rozwojowi i podnosi jakość życia, nijaki lub brzydki budzi niechęć lub agresję.

Piękny krajobraz jest trudnym do zastąpienia walorem miejscowości wypoczynkowej, a tym bardziej Uzdrowiska.

Aby krajobraz Krynicy-Zdroju był unikatowy i piękny, o wysokim poziomie estetycznym wszystkich fragmentów Uzdrowiska, wyrażający jego „genius loci”, należy stworzyć w mieście kolejne przestrzenie publiczne, oprócz Bulwarów Dietla, które podnoszą jakość życia codziennego i potwierdzają pozycję Miasta i jego standard.

Ponieważ przestrzenie publiczne mają zdolność integracji społeczeństwa, dlatego mieszkańcy Krynicy-Zdroju muszą wypowiedzieć się na temat funkcjonowania przestrzeni publicznych, które będą miejscami spotkań i integracji mieszkańców, również tubylców z przybyszami. Dlatego też, **spotkania z mieszkańcami odbywać się będą już na etapie wstępnej koncepcji planu.**

Z uwagi na duże nasycenie obszaru obiektami zabytkowymi oraz obowiązek ochrony wartości kulturowych, koniecznym stało się przygotowanie dla potrzeb planu opracowania **„Zasoby dziedzictwa kulturowego, waloryzacja i wytyczne do planu”**. Będzie ono podstawą wielu merytorycznych decyzji projektowych podejmowanych na etapie formułowania ustaleń planu, tym bardziej, iż w szybkim tempie w wielu miejscach następuje degradacja zabytkowej struktury miasta. Zwłaszcza Centrum Zdroju, wymaga jak najszybszego wdrożenia kompleksowych prac rewaloryzacyjnych, wiążących się z ogromnymi nakładami finansowymi.

W/w opracowanie sporządzane na etapie analiz poprzedzających projektowe prace planistyczne, jest „modelem struktury przestrzennej”, stworzonym głównie z punktu widzenia konserwatorskiej ochrony zabytków, na podstawie której formułowane będą szczegółowe ustalenia planu. Nie stanowi ono jednak obligatoryjnych wytycznych do planu, ponieważ przy konstruowaniu ustaleń planu i ustalaniu przeznaczenia terenów, będą uwzględniane również inne uwarunkowania rozwoju Uzdrowiska. Przesądzenia, co do przeznaczenia terenów mogą nastąpić dopiero na etapie projektu planu jako wynik wszystkich studiów i analiz przedplanistycznych (przyrodniczych, infrastrukturalnych, własnościowych, zamierzeń inwestycyjnych Władz Miasta i Inwestorów itp.). „Zasoby dziedzictwa kulturowego, waloryzacja i wytyczne do planu” identyfikują tylko zasoby, określając pożądane działania rewaloryzacyjne oraz dopuszczalne i wskazane ingerencje przestrzenne.

Szczególną uwagę w omawianym opracowaniu, zwrócono na najcenniejsze kulturowo Centrum Uzdrowiska i tereny w jego otoczeniu. Założenie urbanistyczno-architektoniczne Centrum Uzdrowiska oparte na przejrzystej kompozycji, wykorzystującej walory przyrodnicze terenu (bieg potoku Kryniczanka i skłon Góry Parkowej), wypełnione jest obiektami zabytkowymi, charakterystycznymi dla polskiej i europejskiej zabudowy uzdrowskiej XIX i początku XX w. Z tego też względu wpisane jest do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta.

Opracowaniem „Zasoby dziedzictwa kulturowego waloryzacja i wytyczne do planu” objęto również obszar strefy ochrony uzdrowskiej „B”. Na terenach tych, obiekty zabytkowe tworzą wraz z komponowanymi terenami zielonymi założenia i zespoły o wyjątkowych wartościach kulturowych i walorach estetycznych.

Niezależnie od wpisu do rejestru zabytków, pod ochroną konserwatorską znajduje się ok. 220 obiektów zabytkowych posiadających karty adresowe, proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Zasady ochrony tych obiektów będą również uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego Uzdrowiska.

„Zasoby dziedzictwa kulturowego waloryzacja i wytyczne do planu” obejmują część tekstową i opracowania graficzne (3 mapy) oraz dokumentację zdjęciową, stanowiącą ich integralną część. Integralną częścią opracowania jest również „Studium widokowe dla wybranych obszarów wymagających estetyzacji”, dające podstawę do ochrony najbardziej eksponowanych krajobrazowo terenów (zakaz inwestowania, wysokości realizowanych obiektów), znajdujących się w zasięgu wyznaczonych w studium obszarów zaliczonych do strefy „E”- ekspozycji zespołu, obejmującej partie stokowe, zawierające się między granicą terenów osiedleńczych a linią lasów.

Zgodnym z ustaleniami obowiązującego na terenie miasta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Krynica-Zdrój oraz zasadnym, będą więc działania zmierzające do estetyzacji zdegradowanych obszarów, polegające na uzupełnianiu zabudowy w w/w zdegradowanych obszarach, zwłaszcza, w wypadku gdy efektem inwestowania będzie estetyzacja obszaru.

Podstawowym elementem ustalonym w opracowaniu „Zasoby dziedzictwa kulturowego, waloryzacja i wytyczne do planu”, są wyodrębnione obszary o różnych reżimach ochronnych, uwzględniające wnioski z przeprowadzonej waloryzacji kulturowej obszaru. W planie będą one uszczegółowione, przełożone na formę ustaleń, tak by stały się podstawą dla prawidłowo prowadzonej w przestrzeni działalności inwestycyjnej.

Opracowanie to jest rozwiązaniem kompromisowym, uwzględniającym ochronę walorów składających się na tożsamość Miasta - Uzdrowiska, ale także umożliwiającym podnoszenie standardów życia jego mieszkańców oraz rozwój Miasta. Dostosowuje zasady działań na obszarach chronionych do aktualnej sytuacji prawnej, społeczno-gospodarczej itd.

Wykonano je w oparciu o dostępne materiały źródłowe, prace studialne znajdujące się w archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, porównanie materiałów kartograficznych z różnych okresów rozwoju Miasta, a także o kryteria przyjęte wspólnie przez służby konserwatorskie oraz przez planistów. Aktualnie jest konsultowane z nowosądecką Delegaturą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie i do końca stycznia br. zostanie przesłane, z prośbą o wyrażenie stanowiska konserwatorskiego.

Równocześnie, dla potrzeb planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami powstało „**Opracowanie ekofizjograficzne**”, które jest dokumentacją przyrodniczą sporządzaną dla potrzeb prac planistycznych w zakresie zagospodarowania przestrzennego, stanowiące podstawę do zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju, poprzez formułowanie ustaleń w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz określanie zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Stanowi także podstawę do oceny stanu i funkcjonowania środowiska, jego wrażliwości i odporności na degradację oraz zdolności do regeneracji, a także oceny walorów i zasobów środowiska w opracowywanej do projektu planu „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego”.

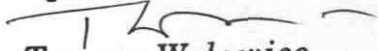
Opracowanie ekofizjograficzne, podobnie jak „Zasoby dziedzictwa kulturowego waloryzacja i wytyczne do planu”, składa się z części tekstowej, załączników graficznych (3 mapy) oraz dokumentacji fotograficznej. Jego zakres dostosowany został do rodzaju i przedmiotu sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanu i specyfiki analizowanego środowiska przyrodniczego. Część tekstowa obejmuje charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz ich wzajemnych powiązań, diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, wstępną prognozę zmian zachodzących w środowisku, określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania, waloryzację wartości przyrodniczych oraz określenie uwarunkowań ekofizjograficznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Na załącznikach graficznych przedstawione zostały: struktura powiązań przyrodniczych i ekologicznych regionu krynickiego; cechy i przestrzenna zmienność elementów przyrodniczych środowiska obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz kompleksy przyrodniczo – funkcjonalne określające predyspozycje poszczególnych obszarów do pełnienia różnorodnych funkcji. Jest ono obecnie uszczegółowiane, wprowadzane są najświeższe informacje związane m.in. ze strefami ochronnymi od ujęć wód leczniczych oraz z reintrodukcją głuszca.

Po zakończeniu, będzie ono prezentowane w Biuletynie Informacji Publicznej, w ogólnodostępnym wykazie o dokumentach zawierających informację o środowisku i jego ochronie.

Kolejnym etapem prac są wykonywane aktualnie **Wytyczne i wskazania do projektu planu (dyspozycje programowo - przestrzenne i urbanistyczne)**. Stanowią one swoistą **Koncepcję Planu** która będzie konsultowana z **Mieszkańcami Miasta** na przełomie lutego i marca 2011r. Wtedy to odbędzie się szeroka dyskusja nad wizją rozwoju Uzdrowiska Krynica-Zdrój.

z up. BURMISTRZA


Tomasz Wołowicz
Zastępca Burmistrza

Krynica-Zdrój dn. 25.01.2011r.