

Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Karpacz w „brudnopisie” dotyczącej polityki przestrzennej wymaga gruntownych zmian!

Przedstawiamy najważniejsze problemy w skrócie:

1. Kluczowe jest nakładanie modelu funkcjonalno-przestrzennego na jednostki strukturalne obecnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacz powodujące chaos przestrzenny i różne możliwości interpretacji korzystne dla deweloperów: (strony od 68 do 71 oraz 82 do 85 brudnopisu)

Obecne Studium Karpacza, które określiło podział na jednostki i ich opis 25 lat temu, w innej rzeczywistości gospodarczej i które teraz stało się podstawą podziału na tereny otwarte i zainwestowane:

1. określa granice rozwoju urbanizacji,
2. jednostki strukturalne określają funkcje terenów,
3. model funkcjonalno-przestrzenny Strategii wyznacza kierunki polityczne rozwoju.

W sytuacji gdy Strategia:

1. rozszerza funkcje inwestycyjne,
2. wzmacnia rozwój turystyki,
3. zwiększa znaczenie stref aktywności gospodarczej i usługowej,

to po nałożeniu na jednostki Studium dojdzie do:

- zmiany interpretacji przeznaczenia terenów,
- zwiększenia presji na zmianę MPZP,
- intensyfikacji zabudowy w niektórych jednostkach.

Skutkiem będzie „rozszerzająca interpretacja” przy pomocy Studium

Strategia sama w sobie nie zmienia przeznaczenia działek, ale:

- tworzy podstawę polityki przestrzennej,
- uzasadnia przyszłe zmiany planów miejscowych,
- może być używana jako argument dla nowych inwestycji.

Jeżeli model funkcjonalno-przestrzenny Strategii:

- obejmuje większe obszary aktywności turystycznej,
- wskazuje nowe strefy rozwoju,
- przewiduje rozwój infrastruktury turystycznej,
- promuje wzrost inwestycyjny,

to jednostki przeniesione ze Studium będą w przyszłości interpretowane „proinwestycyjnie”

Skutkami będą, nawet bez formalnej zmiany funkcji terenów:

- zwiększanie parametrów zabudowy,
- dogęszczanie istniejących obszarów,
- rozbudowa obiektów turystycznych,
- przekształcanie zabudowy jednorodzinnej w apartamentową.

oraz najważniejsze ryzyko: **osłabienie ochrony terenów zielonych**, w tym presję deweloperów na zagospodarowywanie terenów rekreacyjnych.

Jeżeli model funkcjonalno-przestrzenny:

- nakłada funkcje rozwojowe na jednostki o dużym udziale zieleni,
- dopuszcza rozwój usług turystycznych,
- nie wprowadza silnych ograniczeń krajobrazowych,

to dojdzie do **stopniowej urbanizacji terenów otwartych**, tzw. pełzającej urbanizacji fragmentaryzacji zieleni utraty ciągłości przyrodniczej, zabudowy terenów widokowych oraz **zmian mpzp w kolejnych latach!**

Dokumenty zawierają wyraźną asymetrię:

- bardzo silnie rozwinięto potencjał inwestycyjno-turystyczny,
- znacznie słabiej przedstawiono mechanizmy ochrony przestrzeni.

Jednocześnie **diagnoza**: potwierdza spadek liczby mieszkańców, starzenie się społeczeństwa, odpływ młodych ludzi, problem najmu krótkoterminowego. Mimo tego Strategia nadal koncentruje się głównie na: wzmacnianiu funkcji turystycznej, rozwoju infrastruktury, zwiększaniu atrakcyjności inwestycyjnej. To sugeruje, że rozwój inwestycyjny został potraktowany priorytetowo, a ochrona funkcji mieszkaniowej i krajobrazowej ma charakter deklaracyjny.

Po nałożeniu modelu Strategii na jednostki Studium najbardziej prawdopodobne są

- wzrost zabudowy apartamentowej,
- urbanizacji terenów rekreacyjnych,
- dogęszczania zabudowy,
- utraty panoram i osi widokowych,
- wzrostu ruchu samochodowego
- przekształcania zabudowy mieszkaniowej w turystyczną,
- ograniczania terenów biologicznie czynnych,
- przeciążenia itp.

Jak taki model funkcjonalno- przestrzenny będzie obowiązywał w praktyce i do jakiego chaosu doprowadzi dobrze widać na przykładzie „łak na Skalnym”.

Studium przypadku: kompleks łak na Skalnym: Niepokojące jest przemyślenie w strategii ustaleń dopuszczających powstanie niechcianych inwestycji na tym obszarze. Model struktury funkcjonalno- przestrzennej ze „aspektem użytkowania przestrzeni” jest tam „zieleń trawiasta”. Nie wiadomo, co oznacza „aspekt użytkowania

przestrzeni”. Z kolei na rysunku „Struktury funkcjonalno – przestrzennej” na str. 84 łąka zawiera się w „Strefie aktywności turystycznej” z ustaleniami dla dużych hoteli i zabudowy mieszkaniowej. Trudno powiedzieć która mapa jest ważniejsza. Warto podkreślić, że „Strefa aktywności turystycznej” jest też naniesiona na model struktury funkcjonalno- przestrzennej. Nie będzie nic dziwnego, gdyby jakiś deweloper uznał, że polityka przestrzenna w strategii dopuszcza tam hotele, chociaż „aspektem zagospodarowania przestrzeni” jest też roślinność trawiasta – **są to dwie rozbieżne mapy!** Deweloperzy będą mogli, w celu korzystnego UWZGLĘDNIENIA ustaleń polityki przestrzennej ze strategii np. w przypadku zmiany planu miejscowego wnioskować o hotel z trawnikiem... W jednostce E będą jednocześnie obowiązywały:

- ustalenia modelu struktury funkcjonalno–przestrzennej,
- ustalenie ze str. 71,
- ustalenie ze strony 84-85.

A przypadku kompleksu łąk:

1. model struktury funkcjonalno- przestrzennej przeznaczają ją pod „roślinność trawiastą”,
2. na str. 71 okazuje się, że „zaleca się” utrzymać obecne kierunki zagospodarowania (kierunki, a nie stan istniejący – czyli, chodzi o kierunki ze studium, czyli „obszar wyłączony z zainwestowania kubaturowego”). Na przykład, może powstać park rozrywki, parking, boiska, itp.
3. jednocześnie (chyba) w mocy pozostanie zapis dla strefy E, w której zawierają się te łąki (str. 84-85), który dopuszcza tereny mieszkaniowe i turystyczno -wypoczynkowe. Dobrze byłoby gdzieś w strategii ustalić, co powinien zrobić autor planu ogólnego lub miejscowego, który będzie musiał uwzględnić takie nakładające się ustalenia. Które z nich jest nadrzędne?

Takie są skutki, gdy w jednym dokumencie próbuje się skleić wszystkie dotychczas przyjęte ustalenia i jeszcze dodać nieco nowych treści.

2. Duże wątpliwości budzi rozdział 6.5. „Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia **szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej**”.

Nie ulega wątpliwości, że w takim kształcie strategia będzie przyjmowana po to, aby wskazać w niej "**szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej**" (§ 3 ust 10 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów). To jest wytrych, który umożliwi Gminie Karpacz dowolne projektowanie zabudowy i wypacza cały sens zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Karpacz ma dostateczną ilość działek już przeznaczonych w mpzp pod zabudowę (w tym miejskich) i nie ma żadnego powodu do ich zwiększania oraz żadnych **szczególnych potrzeb** w zakresie zabudowy mieszkaniowej! Tak przedstawiony rozdział będzie argumentem zwiększającym zabudowę apartamentową!

3. Uwzględnienie w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Karpacza zasad wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (PZPWD) może mieć bardzo istotne skutki urbanistyczne, które **w praktyce tworzą**

konflikt pomiędzy ochroną krajobrazu i środowiska przyrodniczego Sudetów, a wzmocnieniem funkcji turystycznej i inwestycyjnej Karpacza.

W obecnej sytuacji prawnej strategia gminy nie musi być zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, więc nie należy przepisywać ustaleń PZPW do strategii, zwłaszcza że część z nich jest wątpliwa i szkodliwa dla miasta. Gmina Karpacz nie ma obowiązku uwzględniać opinii Zarządu Województwa ponieważ nie jest to stanowisko wiążące. **Nie ma w ustawie wymogu spójności między politykami przestrzennymi województw zawartych w PZPW a nowymi politykami przestrzennymi gmin zawartymi w strategiach.**

Plan wojewódzki określa ponadlokalne kierunki polityki przestrzennej, wskazuje obszary rozwoju turystyki, definiuje systemy przyrodnicze, chroni krajobraz kulturowy i przyrodniczy, wyznacza korytarze ekologiczne oraz określa kierunki infrastrukturalne i transportowe. Dla Karpacza szczególnie ważne są:

- funkcja turystyczna i uzdrowiskowo-rekreacyjna,
- położenie w obszarze górskim o wysokiej wartości krajobrazowej,
- sąsiedztwo Karkonoskiego Parku Narodowego,
- ograniczenia środowiskowe i klimatyczne,
- ochrona panoram i osi widokowych.

Po uwzględnieniu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego w modelu funkcjonalno-przestrzennym **powstają dwa równoległe kierunki polityki przestrzennej:**

1. Kierunek ochronny wynikający z: ochrony krajobrazu, środowiska, terenów zielonych, korytarzy ekologicznych i ograniczeń budowy w terenach górskich oraz
2. Kierunek rozwojowy wynikający z wzmocnienia funkcji turystycznej, rozwoju infrastruktury, zwiększania atrakcyjności inwestycyjnej i rozwoju usług i bazy noclegowej

Problem polega na tym, że Strategia Karpacza wydaje się znacznie mocniej eksponować drugi kierunek.

Najważniejszymi skutkami przestrzennymi będzie legitymizacja dalszego rozwoju turystyki w sytuacji, gdy Strategia powołuje się na PZPW i wskazuje Karpacz jako regionalny ośrodek turystyczny, ważny punkt rozwoju usług rekreacyjnych i centrum sportów i turystyki górskiej, tworząc bardzo silne uzasadnienie dla nowych inwestycji turystycznych, rozbudowy infrastruktury i rozbudowy apartamentowej.

W praktyce doprowadzi to do dalszej urbanizacji, zwiększenia intensywności zabudowy oraz presji na tereny zielone.

Jednym z najważniejszych skutków jest **presja na tereny krajobrazowe.**

W modelu funkcjonalno-przestrzennym atrakcyjne krajobrazowo tereny stają się jednocześnie atrakcyjne inwestycyjnie.

W konsekwencji może dojść do zabudowy stoków, fragmentacji terenów otwartych, zabudowy panoram widokowych, utraty charakteru miasta górskiego. Strategia może deklarować ochronę krajobrazu, zrównoważony rozwój i ochronę środowiska, ale równocześnie dopuszczać rozwój infrastruktury turystycznej, rozwijać funkcje inwestycyjne oraz zwiększać intensywność zagospodarowania.

W praktyce oznacza to często ochronę deklaratywną, przy jednoczesnym stopniowym osłabianiu terenów zielonych, czyli przestrzeni biologicznie czynnych.

Uwzględnienie ustaleń wojewódzkich może być później wykorzystywane jako argument do: zmiany MPZP, zwiększania parametrów zabudowy, rozszerzania funkcji usługowych i turystycznych. To bardzo ważny mechanizm. Strategia sama nie zmienia przeznaczenia terenów, ale tworzy polityczne i planistyczne uzasadnienie przyszłych zmian.

Po uwzględnieniu ustaleń PZPWD, model funkcjonalno-przestrzenny Strategii będzie: wzmacniać inwestycyjną interpretację rozwoju Karpacza, tworzyć podstawę do dalszej urbanizacji, osłabiać praktyczną skuteczność ochrony krajobrazu, zwiększać presję na tereny zielone i rekreacyjne. W efekcie: **Strategia może formalnie mówić „zrównoważonym rozwoju”, ale praktycznie prowadzi do dalszej intensyfikacji zagospodarowania przestrzennego miasta**

4. Bardzo niejasne jest zamieszczenie podrozdziału 6.2 w podrozdziale 6. „Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej”. W podrozdziale 6.2 opisano **historię dokumentów planistycznych w Karpaczu**. Takie treści należałoby zamieścić w diagnozie przestrzennej do strategii, a nie w strategii. Zamieszczone w strategii spowodują, że po jej uchwaleniu, wszystkie te wymienione dokumenty staną się częścią polityki przestrzennej gminy. Wszystkie jednocześnie? Co w sytuacjach, gdy ich ustalenia są ze sobą sprzeczne (a są)? Mapa na stronie 84 i opis jednostek strukturalnych jest rozbieżny z rysunkiem modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej, ale obowiązywać będą jednocześnie.

Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów powinny być określone jednoznacznie! Podział, jaki zastosowano w niepoprawionej Diagnozie (na str.55) w rozdziale 3.3 Struktura funkcjonalno- przestrzenna, na tereny zainwestowane – ok.837 ha oraz tereny otwarte ok. 3 tys. ha przyczynił do powstałego chaosu interpretacyjnego.

Karpacz, 19.05.2026 r.

Stowarzyszenie Ochrony Krajobrazu i Architektury Sudeckiej

Składam na ręce Przewodniczącego Komisji Ładu Przestrzennego, Gospodarki Komunalnej i Spraw Społecznych Rady Miejskiej Karpacza