

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**SPORZĄDZONA DLA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ZAKOPANEGO „KOŚCIELISKA”**

## **ZESPÓŁ AUTORSKI**

OPRACOWANIE:

**mgr inż. Małgorzata GOŁASZEWSKA**

**mgr inż. arch. Maria MODZELEWSKA**

**mgr inż. arch. Katarzyna SALABURA**

OPRACOWANIE GRAFICZNE:

**mgr inż. arch. Agnieszka KAŁWA**

w „Prognozie...” wykorzystano:

opracowanie ekofizjograficzne autorstwa

**mgr Jadwigi MACEK.**

Opracowanie „Zasoby dziedzictwa kulturowego  
i wytyczne konserwatorskie” autorstwa

**mgr inż. arch. Małgorzaty BIEDROŃ**

---

**NOWY SĄCZ – sierpień 2023 r.**

1

Spis treści:

- I. **PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA.**
- II. **PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**
- III. **INFORMACJE O POWIĄZANIACH MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA” Z INNYMI DOKUMENTAMI USTANOWIONYMI NA SZCZEBLU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**
- IV. **INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY - KRYTERIA OCENY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**
- V. **CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA I TERENÓW SĄSIEDNICH ORAZ WYNIKAJĄCE Z NIEJ UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.**
  1. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W STRUKTURACH PRZYRODNICZYCH REGIONU ORAZ OBSZARACH OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY
  2. CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ORAZ ICH WZAJEMNYCH POWIĄZAŃ:
    - 2.1. Budowa geologiczna, geomorfologia i warunki glebowe;
    - 2.2. Warunki klimatyczne;
    - 2.3. Warunki hydrogeologiczne i hydrograficzne;
    - 2.4. Przyrodażywiona;
    - 2.5. Walory krajobrazowe i widokowe
  3. ZASOBY I WALORY PRZYRODNICZE
  4. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
  5. STRUKTURA PRZYRODNICZA OBSZARU OPRACOWANIA
  6. OCENA ZGODNOŚCI UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z WARUNKAMI PRZYRODNICZYMI
- VI. **ANALIZA WPŁYWU REALIZACJI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAKOPANEGO „KOŚCIELISKA” NA ŚRODOWISKO.**
  1. USTALENIA OGÓLNE:
    - 1.1. Uwarunkowania wynikające z przepisów prawnych i dokumentów o charakterze obowiązującym;
    - 1.2. Uwarunkowania wynikające z waloryzacji przyrodniczej obszaru opracowania

2. OCENA WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA” NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA
  - 2.1. Ustalenia dotyczące całego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” mające znaczenie dla zabezpieczenia warunków ochrony środowiska
  - 2.2. Położenie w strukturach przyrodniczych, ewentualne zagrożenia dla funkcjonowania tych struktur, zagrożenia dla środowiska biotycznego;
  - 2.3. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie zabezpieczenia warunków dla ochrony środowiska gruntowo – wodnego;
  - 2.4. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie stworzenia warunków dla ochrony powietrza, ocena skutków zmian stanu higienicznego atmosfery w wyniku realizacji programu inwestycyjnego przewidzianego ustaleniami projektu planu;
  - 2.5. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie zabezpieczenia warunków dla ochrony krajobrazu;
  - 2.6. Prognoza wpływu realizacji ustaleń projektu planu na klimat akustyczny rejonu opracowania.
  - 2.7. Przewidywane znaczące oddziaływanie na zdrowie i warunki życia ludzi
  - 2.8. Przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszarów NATURA 2000
  - 2.9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu
3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ICH WYKONYWANIA
4. OCENA ZMIAN W ŚRODOWISKU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA”
5. PODSUMOWANIE (W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM)

Załączniki:

1. Projekt Uchwały Rady Miasta Zakopanego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” - Załącznik graficzny

## I. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA.

Niniejszą prognozę sporządzono w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

Celem prognozy jest przedstawienie i ocenienie, skutków, jakie wyniknąć mogą dla środowiska po zatwierdzeniu ustaleń proponowanych w projekcie planu. Identyfikacja tych skutków i ewentualnych konfliktów ekologicznych winna stanowić materiał pomocny w procesie podejmowania uchwały o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

***Samorządy tworząc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stają często przed wyborem wykluczających się rozwiązań wynikających ze sprzecznych interesów, a to:***

- presji na tworzenie możliwości inwestowania dla zapewnienia rozwoju gospodarczego i potrzeb mieszkaniowych;
- presji na swobodne dysponowanie własnością poszczególnych osób i instytucji;
- żądań zapewnienia korzystnych warunków życia (uwarunkowanych dobrą jakością środowiska);
- konieczności uwzględnienia interesów ponadlokalnych (np. zapisanych w zadaniach rządowych, wynikających z przypisanych danemu obszarowi funkcji ponadlokalnych itp.);
- zapewnienia warunków dla prawidłowego funkcjonowania przyrody tak w interesie obecnego pokolenia jak i następnych pokoleń.

***Prognoza nie rozważa ekonomicznych, czy kreatywnych dla rozwoju gospodarczego aspektów realizacji ustaleń planu, a jedynie przedstawia samorządom pod rozważę prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze i komfort życia mieszkańców – w celu tworzenia i akceptowania planów, które jak najmniejszymi kosztami środowiskowymi pozwalają na realizację celów mieszkańców.***

## II. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest „Prognoza oddziaływania na środowisko”, wykonana dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopanego „Kościeliska”, sporządzonego przez Biuro Urbanistyczne Maria Modzelewska pod kierunkiem mgr inż. arch. Marii Modzelewskiej i mgr inż. arch. Katarzyny Salabury.

Obszar objęty opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” o powierzchni 115,70 ha, zlokalizowany jest w zachodniej części miasta i obejmuje:

- teren ograniczony od zachodu i od południa granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Reglami” od os. Krzeptówki do ulicy Za Strugiem, wzdłuż ciągu ulicy Krzeptówki, Skibówki, Kościeliska;
- teren po wschodniej stronie ulicy Za Strugiem do granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lipki”
- teren położony na północ od ulicy Ks. Stolarczyka do ul. Kasprusie i na wschód od niej do ul. Kościeliskiej;

- teren zamknięty ulicą Kościeliską od południa i potokiem Młyniska od wschodu, do potoku Cicha Woda;
- teren położony na południe od obszaru ograniczonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gubałówka I” i ul. Powstańców Śląskich, do granicy miasta i granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Krzeptówki” od zachodu.

Obszar opracowania obejmuje tereny zainwestowane, w tym głównie obszary zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, pensjonaty oraz budynki mieszkalne z apartamentami lub pokojami na wynajem. Północna strona ulicy Kościeliskiej obfituje w liczne obiekty znajdujące się w rejestrze WKZ.

Na obszarze opracowania w terenach zainwestowanych znajdują się również obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, w tym służące obsłudze całego miasta: Stacja Energetyczna Enion – na północ od ul. Skibówki oraz liczne stacje trafo.

Cały teren objęty opracowaniem jest w pełni uzbrojony. **Dojazd do terenów zabudowanych** odbywa się z istniejących ulic miejskich oraz dróg wewnętrznych, z których większość jest bardzo wąska, a istniejące na terenach z nimi sąsiadujących zainwestowanie nie pozwala na poprawę parametrów tych dróg. Główne ulice omawianego obszaru to ulica Powstańców Śląskich i Kościeliska przy czym ul. Powstańców Śląskich częściowo jest ulicą dwujezdniową, natomiast ulica Kościeliska jest jednojezdniowa.

Nieliczne **miejsca parkingowe** na analizowanym terenie znajdują się wzdłuż ulicy Kościeliskiej oraz na działkach na których znajdują się domy wczasowe, pensjonaty i hotele. Jedyne parkingi na tym obszarze to place pod estakadą ul. Powstańców Śląskich oraz w widłach potoków Cicha Woda i Młyniska. Istniejące na omawianym terenie miejsca postojowe w okresach dużego nasilenia ruchu turystycznego nie są w stanie zaspokoić potrzeb.

Obszar opracowania jest objęty **zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków**. Do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nie są podłączone jedynie pojedyncze budynki położone w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych lub w sytuacji niekorzystnego ukształtowania terenu. Sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej przebiegają wzdłuż ulic oraz w rejonie dróg dojazdowych do posesji. Sieci kanalizacyjne prowadzone są też wzdłuż cieków wodnych wykorzystując naturalną konfigurację terenu. Ścieki pochodzące z kanalizacji deszczowej są odprowadzane do cieków wodnych.

Sieci wodociągowe biegną wzdłuż ulic: Kościeliskiej, Powstańców Warszawskich, Kasprusie, Kościelna, Droga do Walczaków, Skibówki, Krzeptówki, Bundówki, Droga na Wierch.

Sieci kanalizacji sanitarnej biegną wzdłuż ulic: Kościeliskiej, Powstańców Śląskich, Kasprusie, Kościelna, Ks. Stolarczyka, Droga do Walczaków, Skibówki, Krzeptówki, Bundówki, Droga na Wierch oraz potoków Cicha Woda oraz Zimnik.

Sieci kanalizacji deszczowej biegną wzdłuż ulic: Kościeliskiej, Powstańców Śląskich, Kościelna, Skibówki (częściowo), Krzeptówki.

Cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze objętym lub przewidzianym do objęcia zasięgiem systemu kanalizacji zbiorczej obszaru tworzącego aglomerację, w skład której wchodzi miasto Zakopane i wschodnia część obszaru wsi Kościelisko, w gminie Kościelisko. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne aglomeracje powinny być wyposażone w systemy kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych, zakończone oczyszczalniami ścieków, zgodnie z ustaleniami krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych.

**Gospodarka odpadami** na terenie miasta prowadzona jest zgodnie z ustawą o

utrzymaniu porządku i czystości w gminach i wydanym na jej podstawie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Zakopane na podstawie Uchwały NR XXVIII/361/2021 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 marca 2021 roku.

Obszar objęty opracowaniem nie jest **zgazyfikowany**. W rejonie ulicy Kościeliskiej znajduje się końcówka gazociągu dn125, skąd możliwa jest rozbudowa sieci gazowej, będzie to jednak wynikało z rachunku ekonomicznego i zapotrzebowania. Planowana jest budowa nowego gazociągu w ulicy Kościeliskiej do miejscowości Kościelisko (PEØ 225).

W rejonie ulic Kościeliskiej, Powstańców Śląskich, Kasprusie przebiega sieć ciepłownicza, która jest dobrze rozbudowana w centralnej i wschodniej części obszaru opracowania. Część budynków położonych w rejonach wyposażonych w sieć ciepłą jest z niej zasilana, w szczególności dotyczy to budynków na osiedlu w rejonie ulic Kościeliskiej i Kasprusie oraz Drogi do Rojów i Drogi na Szymoszkową.

Główne źródło ciepła dla budynków zlokalizowanych w analizowanym terenie stanowią własne, indywidualne kotłownie.

Obszar objęty opracowaniem jest w całości **zelektryfikowany**. Prąd do odbiorców dostarczany jest ziemną i napowietrzną siecią niskich napięć poprzez znajdujące się w obszarze opracowania lub w sąsiedztwie stacje transformatorowe SN/NN.

Przez obszar opracowania przebiegają napowietrzne linie SN oraz linie kablowe ziemne SN oraz linia elektroenergetyczna 110 kV, a w rejonie ulicy Skibówki znajduje się stacja energetyczna.

***Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopanego „Kościeliska” ma na celu uporządkowanie funkcjonalne terenu i stworzenie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej.***

Przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest również argumentem natury proceduralnej, a mianowicie stworzeniem aktualnie obowiązującego planu stanowiącego prawo miejscowe w zakresie polityki lokalizacyjnej, jako że dotychczas obowiązujący plan, jak wyżej wspomniano, stracił swoją ważność z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane „Kościeliska”, zawiera szereg ustaleń mających na celu **zabezpieczenie warunków dla ochrony środowiska** zarówno obszaru objętego planem jak i obszarów sąsiadujących. Są to między innymi:

- uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenu opracowania w:
  - a) Otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego, utworzonej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01). – niewielki fragment w południowej części obszar planu;
  - b) Terenie i obszarze górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych – wschodnia część obszaru opracowania;
  - c) Terenie i obszarze górniczym „Szymoszkowa” dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r.- zachodnia część obszaru opracowania;
  - d) Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 (Zbiornik Zakopane) – południowa część obszaru opracowania;
  - e) Złożu wód termalnych „Zakopane” – wschodnia część obszaru opracowania;
  - f) Złożu wód termalnych „Szymoszkowa” – zachodnia część obszaru opracowania;
  - g) Złożu wód termalnych „Furmanowa -PIG”;
  - h) Parku Kulturowym obszaru ulicy Krupówki, utworzonym uchwałą nr XII/183/2015 Rady Miasta w Zakopanem dnia 3 września 2015 r. - północno -wschodnia część opracowania (tereny 7.MW, 6.MN/U, ZC – w całości, 2.UPr, 6.U, 1.M/U, 21.RZ, 6.Lz, 8.WS/ZI, 36.MN/U,2.KDD, 2.KDG/1.KDZ – częściowo);

- i) strefach sanitarnych 50 i 150 metrów od czynnego cmentarza;
  - j) obszarach udokumentowanych osuwisk – osuwiska okresowo aktywne wg opracowania „Mapa osuwisk dla Gminy Miasto Zakopane” (SOPO);
  - k) obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- ograniczenia w zakresie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - określenie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku;
  - rozwiązań infrastrukturalnych w szczególności w zakresie poboru wody i odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, gospodarki cieplnej itp.;
  - ustalenie warunków ochrony terenów i obiektów cennych kulturowo w tym ochrony obiektów zabytkowych;
  - ochrony pomników przyrody;
  - określenie zasad kształtowania architektury.

**III INFORMACJE O POWIĄZANIACH MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA” Z INNYMI DOKUMENTAMI USTANOWIONYMI NA SZCZEBLU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Najistotniejszym dokumentem, którego ustalenia są wiążące dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopanego „Kościeliska” jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane**” (Uchwała Rady Miasta Zakopane Nr XV/140/99 z 15 grudnia 1999 r.) przyjęto w nim iż głównym, strategicznym celem rozwoju miasta będzie osiągnięcie zrównoważonego i trwałego rozwoju miasta, zapewniającego przyjazne dla mieszkańców warunki życia oraz komfortowe dla turystów warunki pobytu - w drodze podnoszenia atrakcyjności Zakopanego jako ośrodka turystyczno-wypoczynkowego o unikalnych walorach środowiska i bogatej tradycji.

Ustalenia studium dotyczą:

- *celów, funkcji i głównych kierunków rozwoju miasta Zakopanego, w tym kierunków ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu,*
- *kierunków zagospodarowania przestrzennego Zakopanego, w odniesieniu do wyznaczonych w studium podstawowych stref polityki przestrzennej oraz specjalnych stref polityki przestrzennej;*
- *kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- *stref w tatrzańskiej części miasta;*
- *strategicznym obszarów rozwoju Zakopanego.*

Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty opracowaniem planu „Kościeliska” znajduje się:

- w części wschodniej w zasięgu **strefy śródmiejskiej – OS**, w obrębie obszaru **OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”**, obejmującego zespoły zabudowy związanej z przedłużeniem głównej osi komunikacyjnej północ – południe;
- w części zachodniej w zasięgu **strefy peryferyjnej - OP**, w obrębie obszaru **OP1 - „Krzeptówki”**;
- w zasięgu **strefy terenów otwartych** w pozatatrzańskiej części miasta tj. **strefy TOw - terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony** oraz **strefy TOs - terenów otwartych o średnim reżimie ochrony**

Przyjęta w studium polityka przestrzenna:

- **w strefie śródmiejskiej OS** polega na „*sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)*”.
- **strefie peryferyjnej OP** polega na „*porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia zespołów zabudowy, głównie w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)*”.

Zgodnie z ustaleniami studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze **OS1 - “Zamoyskiego - Kościeliska”** oraz **OP1 - “ Krzeptówki”** winnym zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności: na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych, na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
- zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
- obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
- w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - × dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
  - × preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - × w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymania dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,



- odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzania i utrzymywania zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzania zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- a) wyposażenia obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji,
- uzupełniania istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną w tym w szczególności podłączenie do miejskiego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków terenów dotychczas nieskanalizowanych w obszarze OP1.

**W zasięgu strefy TOs - o średnim poziomie reżimu ochrony**, na analizowanym obszarze znajdują się tereny położone na obrzeżach stref osiedleńczych. Najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dla w/w strefy dotyczą:

- utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; ochrony zabudowy o wartościach kulturowych, przy zachowaniu następujących zasad:
  - × dopuszczenia remontów i modernizacji, uzupełniania wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
  - × osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
  - × eliminowania elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
  - × odślaniania wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
- wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,
- utrzymania istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (np. konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, gazowych itp.),
- prowadzenie linii energetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych, a w przypadku konieczności prowadzenia naziemnego, odpowiednie kształtowanie ich tras (poza grzbietami wzniesień, niedopuszczanie do "zadrutowywania" panoram),
- korygowanie przebiegu dysharmonijnych w krajobrazie, naziemnych przewodów i konstrukcji urządzeń infrastruktury technicznej,
- utrzymania zieleni niskiej jako podstawowego zagospodarowania terenów tej strefy, przy zachowaniu istniejących zadrzewień i zakrzewień i uzupełnieniu ich, zwłaszcza w otoczeniu cieków, w obniżeniach terenowych oraz na obrzeżach polan, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i w miejscach, w których mogą wzbogacić walory krajobrazowe terenu,
- dopuszczenia wykorzystania terenów do celów gospodarki hodowlanej jako użytków zielonych (pastwiska, łąki).

**W zasięgu strefy TOW - o wysokim poziomie reżimu ochrony**, na analizowanym obszarze znajdują się tereny w północno – wschodniej jego części oraz tereny położone w sąsiedztwie istniejących cieków wodnych. Najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu

przeznaczenia terenów ustalenia studium dla w/w strefy dotyczą:

- ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- całkowitego wykluczenia wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
  - × ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,
  - × ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych, z zapewnieniem kontroli erozyjnych zagrożeń gleby,
  - × uprawianie narciarstwa zjazdowego i biegowego na wyznaczonych trasach na terenach otwartych nieleśnych oraz w kompleksach leśnych, z dopuszczeniem infrastruktury związanej z uprawianiem narciarstwa (koleje, wyciągi, urządzenia do zaśnieżania), z wykorzystaniem śródleśnych polan i enklaw oraz dopuszczeniem niezbędnych przecinek, jednak nie naruszających ochronnej funkcji drzewostanów, zwłaszcza na stromych zboczach,
  - × na terenach otwartych urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku;
- eliminowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe,
- utrzymania istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (np. konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych itp.),
- prowadzenie linii energetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych,
- korygowanie przebiegu dysharmonijnych w krajobrazie, naziemnych przewodów i konstrukcji infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się:

**w zakresie rozwoju komunikacji drogowej oraz ruchu niezmotoryzowanego:**

- modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowych nr 95 (obecny nr drogi 47) i wojewódzkiej nr 958, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście, przy czym drugi etap przewiduje realizacji ww. inwestycji przewiduje wykonanie odcinka od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki,
- sukcesywne uzupełnianie i modernizację układu dróg dojazdowych w obrębie strefy centralnej, śródmiejskiej i stref peryferyjnych miasta,
- uspokojenie ruchu samochodowego w obrębie strefy centralnej, w powiązaniu z systemem parkingów i komunikacji zbiorowej,
- wytyczenie i budowy systemu tras komunikacji rowerowej wg wskazań rysunku studium,
- wprowadzenie ułatwień dla rowerzystów w obrębie istniejącego układu ulicznego, w postaci:
- utworzenie i odpowiednie wyposażenie układu ciągów pieszych, w obrębie miasta, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ciągi wiążące strefę centralną i śródmiejską z

terenami otwartymi o walorach rekreacyjnych i krajobrazowych, wg wskazań rysunku studium,

- w okresie zimowym, tworzenie układu pasów ruchu dla sań konnych, z ewentualnym wykorzystaniem letnich tras rowerowych i pieszych.

#### **w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę i rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków:**

- modernizacja istniejących sieci, w celu uniknięcia awarii,
- budowa sieci rozdzielczej i podłączeń domowych, w celu uzupełnienia wyposażenia małych zespołów i luźnych grup zabudowy w strefie OP1 (część Krzeptówek, Mrażnica, Buńdówki),
- rozbudowa sieci rozdzielczej w strefie OP1 (Krzeptówki, Mrażnica, Buńdówki),
- sukcesywna rozbudowa miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, co najmniej wzdłuż głównych dróg i ulic,

#### **w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego i zaopatrzenia w gaz:**

- przebudowa istniejących linii 110 kV, na linie kablowe,
- budowa nowych podstacji transformatorowych,
- modernizacja i rozbudowa sieci elektroenergetycznej jako sieci kablowej, z sukcesywną likwidacją istniejących linii napowietrznych, z uwagi na warunki ochrony krajobrazu oraz potrzebę ograniczenia zakłóceń radioelektrycznych i wyeliminowanie awarii sieci napowietrznych w wyniku burz,
- kontynuacja budowy sieci gazowej w mieście, w strefie centralnej i śródmiejskiej oraz w strefach peryferyjnych (niezbędna budowa około 50 km gazociągów),

**w zakresie rozwoju systemu ciepłowniczego** kontynuowanie rozpoczętych prac nad systemem ogrzewania z wykorzystaniem energii wód geotermalnych.

Reasumując, stwierdzić należy, iż zgodnie z zapisami studium **większość obszaru objętego opracowaniem znajduje się w obrębie stref osadniczych – śródmieścia OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”** i strefy peryferyjnej **OP1 – „Krzeptówki”**. Stosunkowo niewielką powierzchnię w obszarze opracowania planu stanowią tereny położone w **strefie terenów otwartych**, chronionych przed zabudową, których większość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych. Przed zabudową ochronie winny podlegać również zgodnie z zapisami studium tereny istniejącej zieleni w obrębie stref osadniczych – śródmieścia **OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”** i strefy peryferyjnej **OP1 – „Krzeptówki”**.

Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Zakopanego „Kościeliska”**, jest zgodny z zasadami i celami następujących dokumentów:

1. Strategią Rozwoju Miasta Zakopane na lata 2017- 2026 przyjętą Uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XLII/621/2017 z dnia 28 listopada 2017 roku.
2. Programem Ochrony Środowiska Gminy Miasto Zakopane na lata 2006 - 2009, z perspektywą do roku 2014.
3. Planem gospodarki odpadami dla Miasta Zakopanego” (Uchwała Nr LXII/1005/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 10 listopada 2010 r.).
4. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Zakopane na podstawie Uchwały NR XXVIII/361/2021 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 marca 2021 roku;
5. Programem Strategicznym Ochrony Środowiska Województwa Małopolskiego na lata 2011-2020 przyjętym uchwałą Nr LVI/894/14 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 27

października 2014 r.

6. Planem Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego na lata 2016-2022 przyjęty uchwałą XXXIV/509/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego dnia 27 marca 2017 r.
7. Strategią Rozwoju Województwa „Małopolska 2030” przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XXXI/422/20 dnia 17 grudnia 2020 r
8. Małopolskim Regionalnym Programem Operacyjnym na lata 2007-2013 przyjętym przez Zarząd Województwa Małopolskiego w dniu 21 sierpnia 2006 r. oraz na lata 2014-2020 przyjętym przez Zarząd Województwa Małopolskiego w dniu 14 stycznia 2016r
9. Planem zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego przyjętym dnia 26 marca 2018 roku Uchwałą Nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego.

#### **IV. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY - KRYTERIA OCENY PLANU I SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

Kierując się zasadami sporządzania prognoz określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094) - analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na funkcjonowanie struktur przyrodniczych i poszczególnych elementów środowiska takich jak: wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy - we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Oceniano również wpływ zagospodarowania terenu na istniejące formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000.

W analizie oceny skutków projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko, brano pod uwagę jego wartość przyrodniczą, jak również odporność środowiska na degradację.

Analiza oceny skutków realizacji ustaleń planu na środowisko nie ograniczała się wyłącznie do obszaru obejmującego ustalenie planu, ale wykraczała poza jego granice stosownie do przedmiotu analizy a w konsekwencji wynikającego z niej przewidywanego zasięgu oddziaływania.

W prognozie analizowano zapisy ustaleń planu w aspekcie skuteczności zabezpieczenia warunków dla ochrony środowiska. Ocenie poddawana jest zarówno trafność zabezpieczeń infrastrukturalnych, jak i inne ustalenia obligujące do działań pozainfrastrukturalnych, takie jak zabezpieczenie stref ekotonowych, ograniczenia architektoniczno -urbanistyczne służące ochronie krajobrazu, itp.).

Dokument „Prognozy” zawiera informacje o uwarunkowaniach wynikających z przepisów prawnych (w tym prawa lokalnego) oraz innych dokumentów o charakterze obowiązujących na terenie opracowania, w szczególności tych wynikających ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, publikowanej sieci powiązań ekologicznych EKONET, NATURA 2000, programów ochrony środowiska itp. W prognozie przedstawia się ocenę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w kontekście w/w dokumentów oraz uwarunkowań ekofizjograficznych.

W prognozie uwzględnia się również skutki dotychczasowego zagospodarowania terenu.

Zakres problemów omawianych w prognozie dostosowano do rodzaju zagospodarowania i specyfiki działalności projektowanej na terenie będącym przedmiotem opracowania oraz terenach sąsiednich.

Prognozę opracowywano jednocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wychodząc z założenia, że **skuteczne działanie na**

**rzecz ochrony środowiska może być realizowane wyłącznie przez stworzenie instrumentów prawnych**, stanowiących podstawę do ich egzekwowania. Autorzy prognozy koncentrowali się na wynegocjowaniu z zespołem projektowym m.p.z.p. (w trakcie przygotowywania planu) stosownych ustaleń i zapisaniu ich w dokumencie planu. Funkcjonują one wtedy jako prawo lokalne, wiążące dla poszczególnych podmiotów gospodarujących na obszarze objętym planem. Sama prognoza nie jest na tyle silnie umocowana prawnie, by stanowiła skuteczne narzędzie ochrony środowiska w praktyce. Wnioski z niej wynikające stanowią de facto opis nie wynegocjowanych ustaleń służących ochronie środowiska oraz nieuchronnych skutków dla środowiska wynikających z realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## V. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA I TERENÓW SĄSIEDNICH ORAZ WYNIKAJĄCE Z NICH UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.

### 1. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W STRUKTURACH PRZYRODNICZYCH REGIONU ORAZ OBSZARACH OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” położony jest w zachodniej części Zakopanego. Obejmuje tereny mieszkaniowe, usługowe (turystyczne), przyrodnicze i w niewielkim stopniu – rolne oraz przemysłowe (przetwórstwo spożywcze).

Zgodnie z podziałem **fizycznogeograficznym** (wg J. Kondrackiego), charakteryzowany obszar leży w Centralnych Karpatach Zachodnich (makroregion), Obniżeniu Orawsko – Podhalańskim (mezoregion), w obrębie Rowu Podtatrzańskiego.

Pod względem **geologicznym** teren ten znajdują się w obrębie Karpat Wewnętrznych, w regionie Podhale. Rów Podtatrzański wypreparowany został w eoceńskich warstwach marglistych łupków (warstwy podhalańskie fliszu karpackiego).

Charakteryzowany obszar położony jest w **zlewni potoku Cicha Woda** oraz w Karpackiej Strefie Źródłiskowo – Alimentacyjnej.

Teren opracowania znajduje się w strefie **występowania wód termalnych**, które zalegają na obszarze całego Podhala w wapieniach środkowego eocenu i w dolomitach triasu - udokumentowane złoża wód termalnych "Zakopane", „Szymoszkowa”, i „Furmanowa -PIG”. **Obszar i teren górniczy „Szymoszkowa”** obejmuje większość obszaru planu, zaś **obszar i teren górniczy „Zakopane”** - jego wschodnią część.

Wyniesienie nad poziom morza (rzędne wysokości wahają się od ok. 830 m n.p.m. do prawie 910 m n.p.m.), zakwalifikowało obszar do **piętra klimatycznego umiarkowanie chłodnego** (wg M. Hessa).

Niewielki fragment w południowej części obszaru planu znajduje się w **otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego**.

Południowa część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 441, genetycznie związanego z utworami trzeciorzędowymi i triasowymi.

Zgodnie z **regionalizacją przyrodniczo-ekologiczną** Polski obszar położony jest w krainie karpackiej, dzielnicy Podhale (klasyfikacja wg T. Trampler, E. Dmyterko, A. Girzda, A. Sierpińska). Wg **podziału geobotanicznego** teren należy do Prowincji Górskiej, Piętra Regła Dolnego. Potencjalnym zespołem roślinnym jest las mieszany.

Obszar opracowania to teren w znacznej części zurbanizowany, w którym struktury przyrodnicze i ekologiczne uległy dość znacznym zmianom.

## 2. CHARAKTERYSTYKA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ICH WZAJEMNYCH POWIĄZAŃ

### 2.1. Budowa geologiczna, geomorfologiczna i warunki glebowe

Charakteryzowany obszar położony jest w obrębie Karpat Wewnętrznych, w regionie Podhale. Podłoże skalne zbudowane jest z trzeciorzędowych warstw fliszowych, wykształconych w postaci naprzemianległych kompleksów łupków, piaskowców i margli (warstwy zakopiańskie). Na podłożu fliszowym lokalnie zalegają autochtoniczne stożki fluwioglacjalne, zawierające pospółkę granitu, wapieni i dolomitu, a na nich holocenijskie utwory aluwialne. W utworach tych występują zaglinione żwiry i pospółki. Pokryte są one cienką (do 0,5 m) warstwą gleby.

Specyficzna budowa geologiczna ma wpływ na **zróznicowane warunki infiltracyjne oraz retencyjność podłoża**. Mało przepuszczalne łupki fliszu podhalańskiego silnie nasiąkają wodą w okresach opadowych i roztopowych i zdecydowanie ograniczają infiltrację wód opadowych w głębsze podłoże. W sytuacjach takich, na obszarach lokalnych wypłaszczeń, w strefach podstokowych oraz w niewielkich obniżeniach terenu (na terenach biologicznie czynnych) może dochodzić do krótkookresowego stagnowania wód. Na obszarach, gdzie występują ławice spękanego piaskowca fliszowego, możliwości infiltracyjne są zdecydowanie większe. W szerszych odcinkach dolinki potoku Cicha Woda, gdzie podłoże wyścielone jest materiałem aluwialnym o zróznicowanej litologii i miąższości, możliwości infiltracyjne są relatywnie najwyższe.

Budowa geologiczna ma wpływ na pozostałe komponenty środowiska przyrodniczego, a w szczególności **morfologię terenu**. Dolinki potoków wypreparowane zostały w mało odpornych łupkach. Jedynie wzdłuż potoku Cicha Woda miejscami zachowały się krawędzie starszych teras holocenijskich o wysokościach dochodzących na 3-4 m. Na obszarze planu dominują stoki o niewielkich kątach nachylenia i ekspozycji generalnie północnej. Jedynie miejscami (patrz załącznik kartograficzny) osiągają one nachylenie większe (do 15° – 20°). Spłaszczenia wierzchowinowo – grzbietowe zbudowane z odporniejszych warstw piaskowca zajmują niewielkie powierzchnie. Deniwelacje nie przekraczają 70-80 m. W terenach osiedleńczych – stokowych występują antropogeniczne skarpy (wzdłuż dróg i terenów plantowanych).

Charakteryzowany obszar znajduje się w zachodniej **części Rowu Podtatrzańskiego**, rzędne wysokościowe wahają się od 830 m n.p.m. w części północno - wschodniej, do 910 m n.p.m. w części południowej. Współczesna rzeźba terenu została ukształtowana w okresie plejstocenijskim. Obszar jest stabilny morfologicznie, nie występują tu aktywne zjawiska osuwiskowe.

**Współczesne czynniki morfotwórcze** ograniczają się jedynie do:

- koryt potoków, w których występuje erozja denudacyjna, a na odcinkach wypłaszczonych – erozja boczna skutkująca podcinaniem brzegów i meandrowaniem koryta;
- naturalnych i antropogenicznych skarp, w obrębie których dochodzi do osuwania, spękania i osypywania się warstw zwietrzelinowych;
- niecek stokowych o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych;
- stoków, na których występują typowe zjawiska denudacyjne skutkujące powolnym przemieszczaniem się wierzchniej warstwy gruntu w dół stoku.

**Warunki glebowe** na obszarze objętym planem wykazują bezpośrednią zależność od podłoża geologicznego i warunków morfologicznych. Na podłożu fliszowym wytworzyły się **gleby brunatne** wylugowane i kwaśne, wietrzeniowe, o składzie mechanicznym glin średnich, pylastych. Są to gleby średnio i trudno przepuszczalne, o infiltracyjno – retencyjnym i retencyjnym obiegu wody. Należą one do gleb brunatnych właściwych, wylugowanych lub płowych. Profil glebowy w terenach osiedleńczych jest w wielu miejscach silnie przekształcony (grunt nasypowy). W szerszych odcinkach doliny potoku Cicha Woda, lokalnie występują **platy mad**, o znacznym zaglinieniu. W terenach hydrogenicznych oraz

obszarach o cechach źródłiskowych wykształciły się gleby **typu glejowego**, o typowym retencyjnym obiegu wody. W strefach wypłaszczeń wierzchowinowo – grzbietowych oraz w partiach stokowych, w głębszych warstwach gleby występuje znaczna ilość materiału zwietrzelinowego.

Powszechna w terenach górskich i pogórskich **erozja gleb**, występuje w obrębie stoków, a jej intensywność zależna jest od kąta nachylenia stoku oraz charakteru jego użytkowania. Według badań porównawczych (J. Barański), średni roczny **spływ gleb** dla terenów stokowych, zadarnionych, waha się w granicach  $0,4 \text{ m}^3/\text{km}^2$ , zaś dla terenów zalesionych  $0,03 \text{ m}^3/\text{km}^2$ .

## **2.2. Warunki klimatyczne**

Cechy klimatyczne obszaru objętego planem warunkują: wyniesienie nad poziom morza, morfologia terenów sąsiadujących oraz ekspozycja terenu. Według klasyfikacji M. Hessa charakteryzowany teren znajduje się w **obrębie piętra klimatycznego umiarkowanie chłodnego**.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok.  $+5,0^\circ\text{C}$ . Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń z temperaturą  $-4,5^\circ\text{C}$ , zaś najcieplejszym lipiec, ze średnią temperaturą ok.  $+14,5^\circ\text{C}$ . Nie występuje klimatyczne lato (średnia temperatura wyższa niż  $+15^\circ\text{C}$ ). Zima trwa ok. 120 dni. Na charakteryzowanym obszarze wskaźniki insolacyjne są przeciętne.

Warunki morfologiczne terenów sąsiadujących sprzyjają formowaniu się **inwersyjnych zastoisk chłodnego powietrza**. Przyczyną ich powstawania jest adiabatywny spływ zimnego powietrza z otaczających stoków, przy braku właściwej przewietrzalności terenu. Silne inwersje termiczne obejmują swoim zasięgiem całą Kotlinę Zakopiańską (tym obszar planu), a w szczególnych sytuacjach – całe Podhale. Długość ich utrzymywania się jest zróżnicowana, waha się kilku godzin do kilku dni. Najczęściej pojawiają się one w okresie jesiennym i zimowym. Na obszarach inwersyjnych zwiększają się amplitudy roczne i dobowe temperatury, częściej i dłużej zalegają mgły, podwyższeniu ulegają wskaźniki wilgotnościowe powietrza, co sprzyja koncentracji zanieczyszczeń w przy powierzchniowej warstwie troposfery.

Wyniesienie nad poziom morza oraz specyficzna surowość klimatu sprawiają, że pierwsze przymrozki pojawiają się w połowie września, zaś ostatnie nawet na początku czerwca. Okres wegetacyjny, ze średnią temperaturą dobową wyższą niż  $+5^\circ\text{C}$ , jest krótki i trwa tylko ok. 180 – 185 dni. Rozpoczyna się w połowie kwietnia i kończy w trzeciej dekadzie października.

Średnia roczna **suma opadów wynosi około 1100 mm**. Deszczonośne masy powietrza napływają przeważnie z zachodu. Najwięcej opadów przypada na początek lata (czerwiec – lipiec), kiedy bardzo często zdarzają się **opady o charakterze nawalnym**, sprzyjające m.in. intensyfikacji zjawisk erozyjnych i formowaniu się wezbrań powodziowych. Minima opadowe rejestrowane są w lutym, a dodatkowo opady retencjonowane są w postaci pokrywy śnieżnej. Prawie 40% wszystkich opadów to opady śniegu. Średnio, w ciągu roku odnotowuje się ok. 180 dni z opadem.

Przeciętna długość zalegania pokrywy śnieżnej wynosi około 120 dni w roku. Trwała pokrywa śnieżna utrzymuje się od połowy grudnia do pierwszych dni kwietnia. Pierwsze opady śniegu pojawiają się już w październiku, zaś ostatnie przypadają na maj.

**Stosunki anemometryczne** uwarunkowane są ogólną cyrkulacją powietrza, którą modyfikuje orografia terenu, a w szczególności kierunki przebiegu głównych grzbietów. Najczęściej wiatry wieją z kierunku zachodniego (tzw. wiatry orawskie). Średnia roczna prędkość wiatru w Zakopanem to  $1,6 \text{ m/s}$ , co jest wartością niewielką i wynika w dużej mierze z położenia miasta w osłoniętej od wiatru kotlinie. Prawie 300 dni w roku to dni z ciszą lub wiatrami, których prędkość nie przekracza  $3 \text{ m/s}$ .

W sezonie jesiennie – zimowym często występuje **wiatr halny**, wiejący z kierunku południowego, osiągający znaczne prędkości (powyżej 25 m/s), porywisty, powodujący szkody gospodarcze, obniżający zdecydowanie warunki agrometeorologiczne (gwałtowne topnienie lub wywiewanie śniegu skutkujące przemarzaniem gruntu i roślin) oraz warunki bioklimatyczne (wynikające z gwałtownie obniżającego się ciśnienia atmosferycznego).

Klimat obszaru objętego planem charakteryzuje się wysoką bodźcowością bioklimatyczną.

### **2.3. Warunki hydrograficzne i hydrogeologiczne**

Cały obszar planu znajduje się w **zlewni potoku Cicha Woda**. Powierzchniowa sieć hydrograficzna jest tu gęsta i tworzą je potoki odwadniające Tatry Reglowe: Krzeptowski Potok, Potok zza Bramki, Samków Potok, Walczaków Potok, Potok Młyniska (prawe dopływy Cichej Wody); Dziadusiów Potok, Szymoszków Potok (lewe dopływy Cichej Wody); oraz drobne bezimienne ciekły stałe i okresowe.

**Potok Cicha Woda** – jego źródła znajdują się północnych stokach Hrubego Regła. Przyjmuje liczne dopływy, zarówno reglowe, jak i odwadniające południowe stoki Gubałówki. Charakteryzuje się wysoką zmiennością przepływów, co wynika zarówno z rozkładów sum i częstotliwości opadów jak i z kształtu zlewni. Wezbrania pojawiają się już w kilka godzin po wystąpieniu opadów i równie szybko po ich ustąpieniu zanikają. Punktowo zrealizowano betonowo – kamienne umocnienie brzegów (mur). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wykreślony został na rysunku planu.

Potokowi towarzyszy roślinność przypotokowa, stanowiąca jego obudowę, która zachowała się w różnym stopniu, w zależności od intensywności zagospodarowania terenów sąsiadujących.

**Krzeptowski Potok** – swoje źródła ma w Małym Żlebku, na wysokości ok. 1040 m n.p.m. W początkowym biegu jest ciekim okresowym, jako stały pojawia się nieco poniżej wylotu Małego Żlebku przy Drodze pod Reglami. W terenach osiedleńczych płynie w głęboko wyerodowanym korycie, jego przepływy są ściśle uzależnione od warunków pogodowych, na długich odcinkach towarzyszy mu wielowarstwowa roślinność przypotokowa, jego wody wezbraniowe powinny mieścić się w obrębie koryta.

**Potok zza Bramki** – swoje źródła ma w Tatrach Reglowych, charakteryzuje się niewielkimi przepływami oraz znacznym średnim spadkiem w profilu podłużnym. Płynie w dość głębokim korycie, a jego wody powodziowe powinny się w nim mieścić. Towarzyszy mu obudowa biologiczna, która w terenach zabudowanych uległa znacznemu uszczupleniu.

**Samków Potok, Walczaków Potok** – ich obszary źródłiskowe znajdują się w rejonie Buńdówek oraz „Księżego Lasu”. Średnie przepływy tych potoków są niewielkie, a wahania poziomu wód uzależnione od wielkości opadów lub intensywności roztopów. Płyną w niezbyt głębokich korytach. Na obszarze opracowania towarzyszy im silnie zubożona obudowa biologiczna.

**Potok Młyniska** - jego źródła znajdują się w Małej Dolince u podnóża Giewontu, na wysokości ok. 1140 m n.p.m. (nazywa się wtedy Potok Strążyński). Jest zasilany prawie wyłącznie przez źródła krasowe. Średni przepływ wynosi 150-200 l/s i charakteryzuje się znacznymi wahaniami. Po wypłynięciu z masywu tatrzańskiego „gubi” około 20% wody. Tuż po wypłynięciu z Tatr Potok Strążyński zmienia swoją nazwę na Potok Młyniska. Dla tego ciekłu wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze planu posiada znacznie zubożoną obudowę biologiczną.

**Szymoszków Potok**, mający źródła w strefie podgrzbietowej Gubałówki. Płynie w głęboko wyerodowanym korycie, którego głębokość w rejonie Uboczu przekracza 8 metrów. W górnym biegu dolinka potoku ma charakter wciosowy, występują w nim progi skalne. Wielkość przepływu jest ściśle uzależniona od aktualnych warunków pogodowych, pory roku i stopnia nasiąknięcia gruntu wodą. Wody powodziowe mieszczą się w korycie ciekłu. Na obszarze planu towarzyszy mu praktycznie pełna roślinność przypotokowa.



**Dziadusiów Potok** - jego źródła również znajdują się w strefie podgrzbietowej Gubałówki, na wysokości około 1000 m n.p.m. Wielkości przepływów są ściśle uzależnione od warunków pogodowych, pory roku i stopnia nasiąknięcia gruntu wodą. Wody powodziowe mieszczą się w korycie. Na obszarze opracowania towarzyszy mu zubożona obudowa biologiczna.

Na obszarze planu lokalnie występują **trwałe i okresowe podmokłości**. Najczęściej pojawiają się w strefie stokowej, w płaskodennych nieckach zboczowych użytkowanych rolniczo (w terenach zabudowanych, na skutek realizacji odwodnień uległy degradacji) oraz w szerokich dolinkach potoków – patrz załącznik kartograficzny. Genetycznie związane są z wysiękami wód gruntowych i ich stagnowaniem na obszarach o nieprzepuszczalnym, gliniastym podłożu. Ich wydajność hydrologiczna jest ściśle uwarunkowana ilością i intensywnością opadów oraz stopniem nasiąknięcia gruntu wodą. Niektóre z drobnych obszarów hydrogenicznych mają **cechy obszarów źródliskowych**, dając początek niewielkim, bezimiennych ciekom. Towarzyszy im typowa fitocenoza charakterystyczna dla siedlisk wilgotnych.

**Wody podziemne** na terenie objętym opracowaniem występują w **dwóch horyzontach: trzeciorzędowym oraz czwartorzędowym**. Pierwszy z nich związany jest z utworami fliszowymi. Warstwą wodonośną są tu spękane cienko i średnioławicowe piaskowce warstw podhalańskich, które są zasilane infiltracyjnie. Zwierciadło wód ma charakter nieciągły, występuje na głębokości od kilku do kilkunastu metrów. Alimentacja tego poziomu wodonośnego (na obszarze planu), z uwagi na obecność w podłożu materiałów łupkowych o niskim wskaźniku infiltracji, jest relatywnie niewielka.

**Poziom czwartorzędowy** wód podziemnych występuje głównie w pokrywach zwietrzelinowych i akumulacyjnych. Również ma charakter nieciągły. Ponieważ wody te są zasilane głównie infiltracyjnie, co w zestawieniu z krótką drogą migracji skutkuje dużymi wahaniami zwierciadła. Głębokość do zwierciadła wody waha się od 1 m do 2,5 m. W szerokiej dolince potoku Cicha Woda, wody poziomu czwartorzędowego wykazują lokalnie związek hydrauliczny z wodami potoku.

Cały teren objęty planem położony jest w obszarze występowania **wód termalnych**. Zalegają one na obszarze całego Podhala w wapieniach środkowego eocenu i domeru oraz dolomitach triasu. Prawie cały charakteryzowany obszar znajduje się w **obszarze i terenie górnym „Szymoszkowa”** (koncesja nr 4/2009 z dnia 4.03.2009 r.), zaś jego wschodnia część w **obszarze i terenie górnym „Zakopane”** utworzonym decyzją Nr GK/hg/TS/487-2607/98 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1.07.1998 r.

Charakteryzowany teren w **części południowej znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 441 "Zakopane"** o, genetycznie związanym z utworami trzeciorzędowymi i triasowymi. Wody występują w ośrodkach szczelinowo – krasowych.

## **2.4. Przyroda ożywiona**

Zgodnie z **regionalizacją przyrodniczo-leśną** Polski obszar planu położony jest w krainie karpackiej, dzielnicy Podhale, w piętrze regla dolnego. Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu w znacznym stopniu przekształciło naturalne struktury biotyczne oraz ekologiczne.

Na obszarze opracowania **nie zachowały się żadne kompleksy leśne**. Większe zespoły roślinności tworzą:

- **obudowa biologiczna cieków** – tworzą je m.in. jesion, jawor, świerk, wierzba, olcha, leszczyna oraz zespoły roślinności zielonej (lokalnie zespoły lepiężnika). Większość roślinności przypotokowej jest pochodzenia naturalnego, część pochodzi z nasadzeń;
- **zadrzewienia (Lz i drobne zagajniki)** w strefach stokowych. Tworzą je silnie przekształcone drobne zespoły leśne, z dominacją świerka i stosunkowo ubogim podszytem i runem;

- **tereny zieleni urządzonej** – w sąsiedztwie obiektów usługowych. Struktura gatunkowa roślinności jest mało zróżnicowana: dominują świerki, modrzewie, jawory oraz typowe gatunki krzewów ozdobnych (w tym egzotyki);
- **drobne zadrzewienia i zakrzaczenia**, powstałe głównie w wyniku nasadzeń, o charakterze kępowym i szpalerowym. Pełnią funkcje ekologiczne, jako płyty i mikropląty o zróżnicowanych warunkach siedliskowych, funkcje krajobrazotwórcze i estetyczne wzbogacając bioróżnorodność tego zurbanizowanego obszaru. W wielu przypadkach pełnią również funkcje izolacyjne (np. wzdłuż dróg, wzdłuż granic działek). Nasadzenia te tworzą zarówno gatunki drzew rodzimych, jak i drzew i krzewów egzotyków (świerk, jesion, modrzew, sosna, krzewy ozdobne);
- **fitocenozy hydrogeniczne** - na wilgotnych siedliskach. W składzie gatunkowym dominuje sit rozpięzchły, trawy turzycowe, niezapominajka błotna, kaczeniec żółty oraz liczne gatunki mchów. Punktowo pojawia się roślinność wysoka, w tym wierzba i olcha.

Na przedpolu Tatr (południowa część obszaru opracowania), wśród zadrzewień i na otwartych terenach rolnych można spotkać jelenie, sarny, dziki, lisy, kuny leśne, zające, wiewiórki – czyli gatunki typowe dla lasów regla dolnego. Z gryzoni występują nornice, ryjówki. Świat awifauny reprezentują m.in.: orlik krzykliwy, kania ruda, myszołów, kobuz, pelzacz, kowalik, pliszki, dzięcioł pstry. Z płazów i gadów zaobserwować można: traszkę górską, traszkę karpacką, kumaka górskiego, żabę trawną, salamandrę, jaszczurkę żyworodną, zaskrońca (gatunki te występować będą również w terenach hydrogenicznych). W wodach potoków spotkać można m.in. pstrąga potokowego, klenia, głowacza, strzeblę potokową, śliza, jelca.

## **2.5. Walory krajobrazowe i widokowe**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części miasta Zakopanego. Jego **ekspozycja krajobrazowa jest zróżnicowana**. Z uwagi na morfologię terenu oraz charakter i intensywność zagospodarowania, za najbardziej eksponowaną można uznać część południową, która wraz z otwartymi terenami rolno –zadrzewieniowymi współtworzy krajobraz przedpola Tatr.

Z wielu punktów (i ciągów komunikacyjnych) na obszarze planu otwierają się **panoramy widokowe**, głównie w kierunku Tatr i Pasma Gubałowskiego – patrz załącznik kartograficzny. Południową dominantę krajobrazową stanowi masyw Giewontu.

Ciekawe wnętrza **krajobrazu seminaturalnego** występują w otoczeniu potoków, na odcinkach gdzie towarzyszy im naturalna roślinność przypotokowa; w terenach łąkowych – hydrogenicznych, gdzie występuje typowa i charakterystyczna dla siedlisk wilgotnych fitocenoza.

**Krajobraz kulturowy** tworzą liczne obiekty zabytkowe o tradycyjnej dla Podhala architekturze wraz z towarzyszącą im zielenią.

Plan obejmuje najstarszą część Zakopanego, skupioną wokół ulic: Kościeliskiej, Skibówki i Krzeptówki.

Wzdłuż doliny potoku Cicha Woda i równolegle biegnących do niego ulic, zwłaszcza wzdłuż ulicy Kościeliskiej, skoncentrowana jest zabudowa o bardzo wysokich wartościach kulturowych. Na terenie zwanym „zakopiańską starówką” zachowało się wiele chałup góralskich i zabudowy gospodarczej jeszcze z 2 poł. XIX w., w znacznej części wpisanej do rejestru zabytków.

Wzdłuż wschodniego odcinka ulicy, bliżej centrum miasta, występują obiekty publiczne, o unikalnych cechach:- Stary Kościół p.w. św. Klemensa i cmentarz na Pęksowym Brzysku, karczma „U Wnuka” i pierwszy budynek zrealizowany w stylu zakopiańskim-willa „Koliba” pełniąc funkcję muzeum stylu zakopiańskiego.

Poza pasmowo rozciągającą się zabudową wzdłuż ulic: Kościeliskiej, Skibówki i Krzeptówki, przy drogach odchodzących od nich, powstały osiedla z tradycyjną zabudową góralską,

willami w stylu zakopiańskim i współczesną zabudową mieszkalną i letniskową. Stopień nasycenia obiektami o cechach odpowiadających określonym stylom jest zróżnicowany. Współczesna zabudowa to głównie budynki mieszkalne z pomieszczeniami dla obsługi ruchu turystycznego, o różnych gabarytach i formach. W kilku rejonach nowe budynki dominują w przestrzeni, głównie za sprawą ich dużej kubatury.

### **W rejestrze zabytków ujęte są:**

1. wschodnia części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS), w której za obiekty zabytkowe, posiadające wartość artystyczną, kulturalną i historyczną określono zagrody: ul. Kościeliska: 12, 23, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 52, 56, 66, 76, 78 oraz Droga do Rojów 2 i 6;
2. stary kościół p.w. św. Klemensa z otoczeniem, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, L.AK.I/349/121/31(NS);
3. Stary cmentarz, kaplica murowana, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-130/31(NS);
4. willa drewniana „Koliba”, ul. Kościeliska 18, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-346/83(NS);
5. chałupa drewniana, ul. Kościeliska 52, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-436/86(NS);
6. karczma „U Wnuka”, ul. Kościeliska 8, zgodnie z wpisem do rejestru WUOZ, KL.V.-115/4/54;
7. dom drewniany, Droga na Buńdówki 8, nr rejestru zabytków A-438/86 (NS);
8. willa drewniana „Malinówka” ul. Sobczaków 9, nr rejestru zabytków decyzją WUOZ z 23.07. 1987 r., A-251;
9. willa drewniana „Pod Wykrotem”, os. Szymoszkowa 4, wraz z otoczeniem, wpisana do rejestru zabytków decyzją WUOZ z 18.11. 1957 r., A-265;
10. dom drewniany Sabaly oraz zabudowania gospodarcze, ul. Stare Krzeptówki 17, wpisany do rejestru zabytków decyzją WUOZ z 3. 03. 1956 r. (NS), nr rejestru A-140.

**Na obszarze planu znajdują się 122 obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, a północno - wschodnia część opracowania znajduje się w Parku Kulturowym obszaru ulicy Krupówki, utworzonym uchwałą nr XII/183/2015 Rady Miasta w Zakopanem dnia 3 września 2015 r.**

Zróżnicowana pod względem funkcji i architektury zabudowa, skupiona w mniejszych lub większych zespołach stylowo jednorodnych, pozwala na wydzielenie w miarę jednorodnych fizjonomicznie terenów:

- **teren koncentracji zabudowy o najwyższych wartościach kulturowych wzdłuż ulicy Kościeliskiej** to obszar od Starego Cmentarza na Pęksowym Brzysku i Starego Kościoła po potok Młynkowiec oraz po przeciwległej stronie ulicy - od Drogi na Wierch do działek naprzeciw karczmy „U Wnuka”. Na tym stosunkowo niewielkim terenie do rejestru zabytków wpisane są chałupy góralskie i zagrody a także Stary Kościół i cmentarz, witkiewiczowska willa „Koliba” i karczma „U Wnuka”. Obok nich występuje szereg tradycyjnych chałup i willi w stylu zakopiańskim posiadających cechy zabytkowe. Tak duża koncentracja obiektów o wysokich walorach kulturowych, dokumentujących krajobraz dawnego Zakopanego, nadaje obszarowi szczególną rangę w przestrzeni miasta.
- **tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych** występują w kilku rejonach obszaru, przy wylotach dróg z ulicy Kościeliskiej i obejmują zespoły: przy ul. Kaszelewskiego, ul. Kościelnej, S.

Kamockiego i Kasprusie, przy ulicy Za Strugiem, założenie związane z Drogą do Rojów i Sobczakówką, przy Drodze na Wierch, przy Drodze na Szymoszkową, przy ul. Kościeliskiej naprzeciw wylotu Drogi na Szymoszkową i Drogi Do Rojów, przy Drodze na Buńdówki, , przy ul. Skibówki obok Drogi do Walczaków i przy Drodze do Walczaków, zespoły na Starych Krzeptówkach.

W terenach tych tradycyjne, drewniane domy mieszkalne, zagrody i wille w stylu zakopiańskim są przemieszane. Część z nich jest w nienajlepszej kondycji technicznej, wiele jest przebudowanych. Często sąsiadują ze współczesnymi budynkami, o większej od nich kubaturze i architekturze pozbawionej cech rodzimego budownictwa tradycyjnego.

Sposób ich zagospodarowania ma jednak duże znaczenie dla przestrzeni miasta głównie dlatego, że stanowią historycznie ukształtowane osiedla w bezpośrednim otoczeniu ulicy Kościeliskiej a także, zwłaszcza w części południowej, graniczą z otwartymi przestrzeniami u podnóża gór i zamykają tereny osiedleńcze.

- **tereny zabudowy współczesnej z występującymi budynkami o cechach zabytkowych** sąsiadują z terenami o dużym stopniu nasycenia obiektami zabytkowymi w rejonie: osiedla Sobczakówka, zabudowy Drogi do Rojów i potoku Cicha Woda, Stare Krzeptówki.

Tereny z pojedynczą tradycyjną zabudową zagrodową bądź willami w stylu zakopiańskim, stosunkowo późno zainwestowane, stopniowo wypełniały się budynkami, w ostatnim okresie w sposób intensywny. Współczesne budynki, w zależności od okresu w którym powstały, posiadają różne formy. Obecnie popularne są dwa kierunki w kształtowaniu architektury – wzorowanie się na „stylu zakopiańskim”, jednak bez pełnego zrozumienia jego istoty ('kluchowate” belki, maszynowy detal) lub realizacje w technologii murowanej brył o proporcjach i geometrii dachów nawiązujących do budynków tradycyjnych, tyle, że o znacznie większej kubaturze.

Tereny, mimo stosunkowo nielicznych zabytkowych budynków, ze względu na swoje położenie kształtują bezpośrednie otoczenie najstarszych i najbardziej charakterystycznych dla Zakopanego obszarów.

- **tereny współczesnej zabudowy degradującej krajobraz miasta** przede wszystkim wielorodzinne osiedle mieszkaniowe przy ul. Kościelnej, budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Za Strugiem, obiekty mleczarni przy ul. Skibówki, wielokubaturowe budynki szkoły przy ul. Kościeliskiej. Szereg innych budynków - mieszkaniowych, letniskowych i usługowych, również zaburza harmonię krajobrazu kulturowego tej części miasta, posiadają one jednak zdecydowanie mniejsze kubatury i z reguły nie tworzą większych skupisk.
- **tereny przyrodnicze - potoki z zielenią przyrzeczną, parki leśne, tereny otwarte,** użytkowane jako łąki.

Zabudowa ulicy Kościeliskiej rozwinęła się wzdłuż doliny Cichej Wody. Meandrujący potok o kamienistym korycie i dużym spadku, z brzegami porośniętymi roślinnością o specyficznych formach i zapachu jest ważnym elementem krajobrazu najstarszej części miasta.

Elementem identyfikującym obszar, podobnie jak potoki, są występujące w różnych miejscach lasy, pozostawione w stanie naturalnym. Usytuowane między terenami zabudowanymi lub towarzyszące obiektom pełnią rolę parków.

Na obrzeżach zabudowy, w wielu rejonach obszaru objętego opracowaniem rozciągają się tereny niezabudowane, użytkowane głównie jako łąki. Za sprawą podziałów własnościowych tereny pokrywa charakterystyczny układ szachownicowy. Niezależnie od urody tkwiącej w samym pokryciu terenu, stanowią one przestrzeń, z której otwierają się rozległe panoramy na otaczające miasto góry.

Ze względu na wartość kulturową obszaru, „Studium...” wyznacza zasięg obszaru podwyższonej ochrony wartości kulturowych „A”.

Za obszary podwyższonej ochrony wartości kulturowych „A” uznany został teren ograniczony od wschodu podnóżem skarpy cmentarza na Pęksowym Brzysku i odcinkiem ulicy Kasprusie, od południa ulicą Ks. Stolarczyka i granicami działek wzdłuż ulicy Kościeliskiej, do wysokości Drogi do Rojów. Od zachodu obszar zamyka Droga do Rojów, od północy brzeg potoku Biała Woda. Jako ważniejsze obiekty zabytkowe wskazane zostały w ww. dokumencie wpisane do rejestru zabytków: zespół kościoła p.w. św. Klemensa i cmentarz zasłużonych na Pęksowym Brzysku, oraz najcenniejsze kulturowo budynki przy ul. Kościeliskiej, w tym willa „Koliba”.

### 3. ZASOBY I WALORY PRZYRODNICZE

Pod pojęciem zasoby przyrodnicze rozumie się wartościowe (z punktu widzenia przyrodniczego oraz możliwości wykorzystania przez człowieka), elementy środowiska przyrodniczego oraz całokształt walorów przyrodniczo – ekologicznych, mających istotne znaczenie dla jakości życia mieszkańców.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, **najcenniejszymi zasobami i walorami przyrodniczymi są:**

- wysokie walory widokowe i krajobrazowe;
- obecność wartościowych wnętrz krajobrazu kulturowego;
- cenne elementy struktury biotycznej i ekologicznej (w tym m. in.: strefy ciągów ekologicznych, obudowy biologiczne cieków, płyty i mikropląty ekologiczne, siedliska hydrogeniczne);
- zasoby wód termalnych;
- gęsta sieć powierzchniowych elementów hydrograficznych;
- wysoka bodźcowość klimatyczna.

Na obszarze planu **jakość oraz różnorodność naturalnych walorów środowiska przyrodniczego, została w różnym stopniu uszczuplona.** Dalsze użytkowanie i zagospodarowanie obszaru powinno zagwarantować zachowanie pozostałych wartości jego struktury oraz rewitalizację terenów, które mogą ją wzbogacić.

### 4. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Charakter dotychczasowych procesów urbanizacyjnych, odporność środowiska na degradację, zdolność do regeneracji, zgodność dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania z cechami oraz uwarunkowaniami przyrodniczymi są czynnikami, które warunkują aktualny stan antropopresji środowiska przyrodniczego obszaru opracowania.

**Czynnikami przyrodniczymi mogącymi niekorzystnie wpływać na jakość powietrza atmosferycznego charakteryzowanego obszaru są:**

- **występowanie inwersji termicznych**, podczas których dochodzi do stagnacji powietrza (zastoiska chłodnego powietrza) oraz koncentracji zanieczyszczeń w dolnych partiach troposfery. Zasięg wielkich inwersji może obejmować całą Kotlinę Zakopiańską i Podhale i wtedy cały obszar opracowania znajdzie się w ich zasięgu;
- występowanie najczęstszych **okresów bezwietrznej pogody** (cisze) w okresie zimowym, co zbiega się z sezonem grzewczym o zwiększonej wielkości emisji zanieczyszczeń i zwiększonym natężeniem ruchu samochodowego (sezon narciarski);
- **położenie obszaru opracowania w Kotlinie Zakopiańskiej**, która charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami wentylacyjnymi;
- czynnikiem anemologicznym **obniżającym okresowo walory bioklimatyczne** jest występowanie wiatru halnego (wiatr fenowy), któremu zawsze towarzyszy gwałtowny spadek ciśnienia atmosferycznego.

Poprawa jakości powietrza atmosferycznego może nastąpić m.in. poprzez: zamianę

czynników grzewczych w całej Kotlinie Zakopiańskiej na bardziej ekologiczne oraz ograniczenie ruchu samochodowego i poprawę jego płynności

Na terenie miasta Zakopane WIOŚ – Kraków, prowadzi monitoring jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie pomiarów prowadzonych w centrum miasta **określono wskaźniki jakości powietrza atmosferycznego**, które osiągają następujące wartości:

- średnioroczne stężenie SO<sub>2</sub> wynosi 13 µg/m<sup>3</sup> (przy wartościach dopuszczalnych 20 µg/m<sup>3</sup>). Przekroczenie wartości występuje w okresie od grudnia do marca;
- średnioroczne stężenie NO<sub>2</sub> wynosi 21 µg/m<sup>3</sup> (przy wartościach dopuszczalnych 40 µg/m<sup>3</sup>). W żadnym okresie nie odnotowana przekroczenia wartości;
- średnioroczne stężenie tlenków azotu NO<sub>x</sub> wynoszą 20 µg/m<sup>3</sup> (przy wartościach dopuszczalnych 30 µg/m<sup>3</sup>). Przekroczenie wartości występuje w okresie od grudnia do marca;
- średnioroczne zawartość pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> (wartości dopuszczalne 40 µg/m<sup>3</sup>) nie są przekroczone. Przekroczenie wartości występuje w okresie od listopada do kwietnia.

W/w zanieczyszczenia atmosferyczne powstają głównie w wyniku energetycznego spalania paliw (niepalne składniki mineralne, sadza, popioły, żużel) oraz w wyniku ogromnego natężenia ruchu samochodowego.

Niski wskaźnik infiltracji wód opadowych i roztopowych, który **ogranicza alimentację trzeciorzędowych oraz głębszych poziomów wodonośnych czwartorzędowych, jednocześnie chroni je przed zanieczyszczeniem.**

Relatywnie najbardziej zagrożone infiltracją powierzchniowych zanieczyszczeń jest strefa dolina potoku Cicha Woda, gdzie występują utwory aluwialne.

Powszechne utwardzanie powierzchni (asfaltowanie, betonowanie), realizacja odwodnień wzdłuż zabudowań, dróg i parkingów, ogranicza, i tak już niewielki, wskaźnik infiltracji i zwiększa wskaźnik odpływu powierzchniowego.

**Pozbawienie naturalnych i antropogenicznych skarp naturalnej roślinności**, w tym darni, zmniejsza ich stabilność, może uruchamiać procesy morfodynamiczne – splezywanie, osuwanie się gruntu, tworzenie zerw, itp. Dla ograniczenia tych procesów wskazane jest utrwalenie skarp roślinnością o silnie rozwiniętych systemach korzeniowych lub w skrajnych przypadkach – obudową kamienną.

Bardzo szybko na zmianę warunków gruntowo – wodnych reagują **siedliska hydrogeniczne**. Odwodnienie terenu skutkuje zanikiem tych cennych przyrodniczo terenów.

Obszar objęty opracowaniem stanowi fragment **JCWPD 165** (identyfikator UE- PLGW 2000165), która obejmuje powierzchnię ok. 930 km<sup>2</sup>. W zasilaniu tej jednostki, a szczególnie na wody płytkiego krążenia o zwierciadle swobodnym, znaczący wpływ oprócz infiltracji wód opadowych i roztopowych, ma region tatrzański. Wody płytkiego krążenia na terenie Kotliny Orawsko -Nowotarskiej (gdzie wydzielono piętro Qd), zmieniają kierunek swojego przepływu z północnego na północno – wschodni (a w rejonie obszaru opracowania - na wschodni), gdyż system krążenia wód podziemnych determinowany jest przez silnie drenujący charakter Dunajca. **Na stan i jakość wód tego poziomu wodonośnego istotny wpływ ma antropopresja w terenach położonych w zachodniej i centralnej części ww. JCWPD.**

Wg **Karty Informacyjnej JCWPD 165:**

- nie występują tu leje depresyjne (regionalne i lokalne) związane z poborem wód podziemnych, odwodnieniami kopalnianymi, wpływem aglomeracji, itp.;
- pobór wód (2011) wynosił 2,962,85 tys.m<sup>3</sup>/rok;
- zasoby wód podziemnych dostępnych do zagospodarowania – 107 634 m<sup>3</sup>/d;
- % wykorzystania zasobów – 7,5;
- nie występują obszary szczególnie narażone na zanieczyszczenia azotanami pochodzenia rolniczego (obszarowe źródła zanieczyszczeń);

- ocena stanu JCWPd (2017); stan ilościowy – dobry; stan chemiczny – dobry; ogólna ocena stanu JCWPd – dobry; ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych – niezagrażona.

**Badania monitoringowe przeprowadzone dla JCWPd 165 (2016)** obejmowały cztery punkty pomiarowo – kontrolne: Dębno, Szaflary, Niedzica, Falsztyn. Wyniki tych badań przedstawiana poniższa tabela.

	Dębno (Q)	Szaflary (J)	Niedzica (K2)	Falsztyn (J2+K1)
Nr MONBADA	512	514	518	521
Zwierciadło wody	źródło	źródło	źródło	źródło
Typ osrodka	porowy	porowo - szczelinowy	porowo - szczelinowy	szczelinowo - krasowy
Rodzaj monitoringu	diagnostyczny	diagnostyczny	diagnostyczny	diagnostyczny
Temperatura – wartość terenowa	10,3	14,1	16,6	10,1
Odczyn pH – wartość laboratoryjna	6,95	7,85	7,78	7,18
Azotany (mgNO <sub>3</sub> /l)	10,00	7,63	5,67	22,30
Chlorki (mgCl/l)	4,07	6,85	3,61	19,30
Magnez (mgMg/l)	6,1	2,8	21,7	3,1
Siarczany (mgSO <sub>4</sub> /l)	14,70	20,00	28,40	15,10
Wapń (mgCa/l)	27,2	78,6	94,9	120,4
Wodorowęglany (mgHCO <sub>3</sub> /l)	87,0	211,0	346,0	331,0
Wskaźniki fizykochemiczne w zakresie stężeń II klasy jakości	temperatura	HCO <sub>3</sub> , Ca	Zn, HCO <sub>3</sub> , Ca	temperatura, HCO <sub>3</sub> , NO <sub>3</sub>
Wskaźniki fizykochemiczne w zakresie stężeń III klasy jakości	-	temperatura	-	Ca
Wskaźniki fizykochemiczne w zakresie stężeń IV klasy jakości	-	-	temperatura	-
Klasa jakości wskaźniki fizyko - chemiczne	II	III	IV	III
Końcowa klasa jakości	I	II	III	III
Przyczyna zmiany klasy jakości	Tylko temp. wskazuje na II klasę jakości (parametr wrażliwy na warunki atm.	Tylko temp. wskazuje na II klasę jakości (parametr wrażliwy na warunki atm.	Tylko temp. wskazuje na II klasę jakości (parametr wrażliwy na warunki atm.	-

Południowa część obszaru opracowania znajduje się w **obszarze GZWP nr 441**. Z uwagi na specyficzną budowę geologiczną podłoża, **wody tego zbiornika można uznać za dość skutecznie zaizolowane** i chronione przed infiltracją ewentualnych zanieczyszczeń.

**Wody aluwialne czwartorzędowe (płytkie)** mogą charakteryzować się niższymi wskaźnikami jakości z uwagi na łatwość infiltrowania ewentualnych zanieczyszczeń wgłąb (zanieczyszczenia gleb, spływy z dróg i parkingów, itp.).

Na charakteryzowanym obszarze nie prowadzi się stałego monitoringu jakości powierzchniowych elementów hydrograficznych. Można jednak założyć, iż potoki wpływając na obszar planu (z Tatr) charakteryzują się wysokimi standardami jakości wód – może to być nawet I klasa czystości. Przepływając przez tereny osadnicze o nieuregulowanej w pełni gospodarce wodno – ściekowej, przy małych przepływach i niewielkim spadku w profilu podłużnym (co nie sprzyja właściwemu napowietrzaniu się wody), **jakość wód ulega obniżeniu**.

Teren objęty projektem planu odwadniany jest przez Biały Dunajec. **JCWP Biały Dunajec do Porońca PLRW200001214127** zgodnie z oceną stanu na pdst. oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej posiada słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego oraz ogólny zły stan wód:

Ocenę stanu jednolitych części wód powierzchniowych dokonuje się przez porównanie wyników klasyfikacji stanu ekologicznego lub potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, wykonanych na podstawie badań w reprezentatywnym punkcie pomiarowo-kontrolnym, a określa go gorszy ze stanów. Wody mają dobry stan, jeżeli mają dobry lub powyżej dobrego stan/potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Stan wód płynących ma kluczowe znaczenie dla jakości życia ludzi i prawidłowego funkcjonowania wodnych i lądowych ekosystemów przyrodniczych. Głównym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych są niekontrolowane zrzuty ścieków oraz nieszczelne zbiorniki bezodpływowe, a także dzikie wysypiska odpadów.

Na obszarze planu nie prowadzono monitoringu jakości gleb. Wysokie zakwaszenie środowiska glebowego (naturalne), wynika bezpośrednio z typu litologicznego skał, z którego te gleby powstały.

Ocena **jakości walorów krajobrazowych** obarczona jest znaczną dozą subiektywizmu. Walory krajobrazowe obszaru planu są wynikiem zarówno uwarunkowań przyrodniczych, jak i dotychczasowych kierunków i intensywności zagospodarowania.

Walory krajobrazowe i widokowe są jednym z cenniejszych elementów środowiska. Obszar opracowania cechuje się przede wszystkim dużym **nasyceniem obiektów o dużych wartościach kulturowych**. Występują tu również ciekawe wnętrza **krajobrazu seminaturalnego** w otoczeniu potoków, w terenach łąkowych – hydrogenicznych. Z wielu punktów otwierają się **panoramy widokowe**, głównie w kierunku Tatr i Pasma Gubałowskiego

Na charakteryzowanym obszarze, działalność człowieka spowodowała **uszczerpienie walorów krajobrazowych i estetycznych** głównie poprzez:

- uszczuplanie walorów biotycznych drobnych zagajników i zadrzewień;
- realizację chaotycznej zabudowy – przy nieuwzględnianiu (lub braku należytej dbałości o kształtowanie) układu przestrzennego;
- dogęszczanie zabudowy w terenach zainwestowanych (małe powierzchnie działek budowlanych, realizacja obiektów o architekturze przeskalowanej i niedostosowanej do tradycji regionalnych, znikome powierzchnie przeznaczone pod realizację zieleni towarzyszącej);
- przemieszanie stylów architektonicznych, niedostosowanie architektury, kubatury, kolorystyki obiektów do walorów otoczenia i tradycji regionalnych;
- realizację obiektów prowizorycznych;
- brak należytej dbałości o stan techniczny i otoczenie wszystkich obiektów starych.

Charakter oraz intensywność dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu uszczupliły naturalne wartości biotyczne. **Teren został wylesiony** w związku z rozwojem funkcji osadniczej. Naturalne samoodtworzenie się kompleksów leśnych lub realizacja dolesień, przy aktualnej intensywności zagospodarowania jest procesem niemożliwym.

**Roślinność przypotokowa charakteryzuje się wysoką ekspansywnością**. Pozostawienie stref ekologicznych wolnych od zabudowy (najlepiej w ekstensywnym użytkowaniu rolniczym), zachowanie naturalności koryta, utrzymanie wysokich standardów jakości wód – pozwala na rekonstrukcję fitocenoz przypotokowych.

**Siedliska hydrogeniczne** szybko reagują na zmianę lokalnych warunków gruntowo – wodnych, w tym odwodnień. Następuje zanik charakterystycznych fitocenoz, zmieniają się



stosunki wilgotnościowe w glebie. Powierzchnia terenów podmokłych uległa zdecydowanemu zmniejszeniu, w związku z rozwojem osadnictwa. Zatamowanie naturalnego, śródglinowego spływu wód, przy obecności nieprzepuszczalnego podłoża może natomiast spowodować rozwój siedlisk wilgotnych.

Ze składu gatunkowego zadrzewień przydomowych powoli **znika jodła oraz świerk**, co jest po części wynikiem znacznego zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Pojawiają się natomiast gatunki obce – dotyczy to zarówno drzew jak i krzewów. Wzrasta również liczebność gatunków synantropijnych.

Znaczne zainwestowanie obszaru planu, w tym dość szczelna zabudowa wzdłuż ulicy Kościeliskiej, przerwało naturalne połączenia ze strukturami ekologicznymi Tatr i Pasma Gubałowskiego. Ich odtworzenie jest obecnie niemożliwe.

Cieki ze swoim otoczeniem stanowią **naturalną drogę migracyjną** dla wielu gatunków. Na obszarze planu funkcja ekologiczna cieków w wielu miejscach została silnie ograniczona. Za trwałe ograniczenie można uznać zawężenie strefy ekologicznej poprzez lokalizację w niej zabudowy, dróg, obetonowanie brzegów koryta, degradację roślinności przypotokowej. W przypadku pozostawienia strefy ekologicznej wolnej od zabudowy istnieje jeszcze możliwość rekonstrukcji obudowy biologicznej, a tym samym wzmocnienia funkcji migracyjnych cieku. Zróżnicowane siedliska stref przywodnych, głównie potoku Cicha Woda, stanowią naturalne płyty ekologiczne i sprzyjają bytowaniu drobnych gatunków zwierząt.

## 5. STRUKTURA PRZYRODNICZA OBSZARU OPRACOWANIA

Naturalne struktury przyrodnicze i ekologiczne na obszarze opracowania, na skutek dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania uległy uszczupleniu. Wyznaczona osnowa ekologiczna obszaru ma na celu ochronę istniejących jeszcze struktur oraz ich sukcesywne wzmocnianie.

**Osnowę ekologiczną** obszaru planu tworzą:

- **obudowa biologiczna potoków**, którą tworzą głównie olchy, wierzby, jesiony, jawory, świerki oraz zespoły roślinności zielnej. Wzmacniają one funkcje ekologiczne cieków, sprzyjając, dzięki zróżnicowaniu siedliskowemu, funkcjonowaniu **lokalnych ciągów migracyjnych związanych z potokami** i ich otoczeniem;
- **strefy ekologiczne potoków** – ich szerokość została wyznaczona w zależności od funkcji hydrologicznych i ekologicznych cieku. Dla zapewnienia warunków prawidłowego funkcjonowania ciągów migracyjnych powinny one zostać wyłączone z dalszego zainwestowania. Najbardziej pożądanym jest: ekstensywne użytkowanie rolnicze, odtworzenie pełnej obudowy biologicznej i poprawa standardów jakości środowiska gruntowo – wodnego;
- **płyty i mikroplały ekologiczne** – które na obszarze planu reprezentowane są przez: tereny zieleni urządzonej; zagajniki (Lz); drobne zadrzewienia oraz zakrzaczenia kępowe i szpalerowe (przydomowe, przydrożne). Ich zróżnicowanie gatunkowe wzbogaca bioróżnorodność obszaru. Są także seminaturalnymi siedliskami sprzyjającymi bytowaniu drobnych gatunków zwierząt, głównie owadów, chrząszczy, gryzoni i ptaków. Wskazane jest ich utrzymanie w jak największym zakresie oraz wzmocnienie, poprzez m.in. realizację kolejnych nasadzeń drzewiasto – krzewiastych (w tym również pełniących funkcje estetyczne i izolacyjne). Nasadzenia powinny w większym stopniu uwzględniać zastosowanie gatunków rodzimych, w tym np. jodły, buka, jesionu, kosodrzewiny, cisa;
- **siedliska hydrogeniczne** - występujące punktowo w strefach stokowych oraz na wypłaszczeniach dolinnych. Charakteryzują się wysoką wartością biotyczną (cenne fitocenozy, różne gatunki płazów i gadów), ekologiczną oraz hydrologiczną (lokalna retencja wód).

## 6. OCENA ZGODNOŚCI UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z WARUNKAMI PRZYRODNICZYMI

**Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie na obszarze opracowania, w różnym stopniu uwzględniło warunki środowiska przyrodniczego.**

Na charakteryzowanym obszarze występuje funkcja mieszkaniowa, usługowa (w tym obsługa turystyki), przyrodnicza oraz w nieznacznym stopniu rolna i przemysłowa (przetwórstwo spożywcze).

**Oprócz czynników społeczno – historycznych rozwojowi tej części Zakopanego sprzyjało m.in.:**

- ukształtowanie terenu, które było jednym z najważniejszych czynników sprzyjających funkcji osiedleńczej. Łagodnie nachylone stoki, wypłaszczenia dolinne sprzyjały najpierw realizacji funkcji rolnej, a wraz z rozwojem Zakopanego – zabudowie. Czynnikiem sprzyjającym funkcji mieszkaniowej są m.in. brak aktywnych zjawisk morfodynamicznych oraz dostępność komunikacyjna;
- budowa geologiczna podłoża, w tym dość płytkie zaleganie wód podziemnych, które umożliwiała pozyskiwaniu wody bezpośrednio z przydomowych studni. Dzisiaj potencjał wód geotermalnych może być wykorzystywany do pozyskiwania czystej energii;
- gęsta sieć hydrograficzna;
- wysokie walory krajobrazowe i widokowe wynikające m.in. z położenia w bliskim sąsiedztwie Tatr;
- położenie w cieniu wiatrowym, co chroniło mieszkańców przed silnymi i deszczonośnymi wiatrami (głównie z kierunku zachodniego).

**Postępująca urbanizacja obszaru objętego planem nie uwzględniła w pełni wszystkich warunków środowiska przyrodniczego, w związku z czym doszło do ich uszczuplenia. W szczególności dotyczy to:**

- całkowitej likwidacji cennych pod względem przyrodniczym siedlisk leśnych, znacznego zmniejszenie powierzchni siedlisk łąkowych, przypotokowych i hydrogenicznych;
- zawężenia stref ekologicznych potoków poprzez m.in. degradację roślinności, dogęszczanie zabudowy, realizację dróg, budowę szczelnych grodzień, niewłaściwy kierunek użytkowania terenu;
- uszczuplenia walorów krajobrazowych i widokowych poprzez poszerzanie terenów budowlanych w obszary o wysokich walorach przyrodniczych, ekologicznych oraz wysokiej ekspozycji krajobrazowej; niedostosowanie charakteru i intensywności zagospodarowania do walorów istniejących wewnątrz krajobrazowych;
- uszczuplenia walorów ekologicznych potoków (degradacja obudowy biologicznej, zawężenie strefy ekologicznej, obniżona jakość wód), co wpłynęło niekorzystnie na warunki funkcjonowania lokalnych ciągów migracyjnych związanych z ciekami i ich otoczeniem;
- pozbawienie naturalnych skarp zadrzewienia, co skutkuje uruchamianiem płytkich procesów morfodynamicznych, w tym osypywania i zsuwania się wierzchnich warstw gruntu. Niewłaściwym z punktu widzenia ochrony stabilności skarp jest także lokalizacja zabudowy z bezpośrednim sąsiedztwem ich krawędzi;
- wprowadzenie znacznej ilości gatunków drzew i krzewów obcych, które aktualnie stanowią bazę gatunkową dla terenów zieleni urządzonej oraz drobnych nasadzeń roślinności towarzyszącej zabudowie. Niepokojące jest znaczne rozprzestrzenienie się występowania barszczu kaukaskiego, szczególnie wzdłuż cieków i dróg;
- ograniczenie retencji poprzez m.in. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, powszechne betonowanie i asfaltowanie powierzchni oraz zwiększanie się wskaźnika odpływu powierzchniowego;
- pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego, na skutek ograniczonej

przewietrzalności, dużego udziału cisz, występowania zastoisk chłodnego powietrza – przy ustawicznym wzroście stężenia zanieczyszczeń wynikających ze stosowania nieekologicznych czynników grzewczych oraz znacznego natężenia ruchu komunikacyjnego. Szczelna zabudowa ogranicza warunki mikrowentylacyjne obszaru;

- pogorszenie jakości wód potoków – na skutek braku pełnego systemu ochrony wodno – ściekowej w obrębie zlewni, sporej ilości dzikich wysypisk śmieci, zanieczyszczenia przypowierzchniowej warstwy gruntu.

## VI. ANALIZA WPŁYWU REALIZACJI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA” NA ŚRODOWISKO

### 1. USTALENIA OGÓLNE

#### 1.1. Uwarunkowania wynikające z przepisów prawnych i dokumentów o charakterze obowiązującym

- Na obszarze opracowania ochronie prawnej z mocy ustaw i ustanowionych dla nich aktów wykonawczych podlegają:
  - **Ochrona powietrza** – Obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U.2021 poz.845);
  - **Ochrona wód powierzchniowych** - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo wodne (Dz.U. 2022 poz. 2625).;
  - **Ochrona klimatu akustycznego** – Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 2625); Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz.112);
  - **Ochrona gatunków dziko występujących roślin** (Rozporządzenie Ministra Środowiska, z dnia 9 października 2014 r. - Dz. U. z dnia 16.10.2014, poz.1409)
  - **Ochrona gatunków dziko występujących grzybów** (Rozporządzenie Ministra Środowiska, z dnia 9 października 2014 r. - Dz. U. z dnia 16.10.2014, poz.1408);
  - **Ochrona gatunków dziko występujących zwierząt** (Rozporządzenie Ministra Środowiska, z dnia 16 grudnia 2016 r. - Dz. U. z dnia 28.12.2016, poz.2183) oraz Rozp. Ministra Klimatu z 18 grudnia 2019r, zmieniające rozp. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U.2020 poz.26).
  - **ochrona pola magnetycznego** – Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dn. 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U.2019 poz.2448).

Ponadto na terenie opracowania **szczególne zasady użytkowania obowiązują również w obrębie:**

- **Złoża wód termalnych oraz obszaru i terenu górniczego „Zakopane”** (granice obszaru i terenu pokrywają się), utworzony decyzją Nr GK/hg/TS/487-2607/98 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 01.07.1998 r.,

dla złoża wód termalnych z utworów eocenu i domeru na terenie miasta Zakopane i gminy Tatrzańskiej.

- **Obszaru i terenu górniczego „Szymoszkowa”** dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r.- zachodnia część obszaru opracowania
- **Złoża wód termalnych "Furmanowa -PIG"**
- **Udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 441** – Zbiornik Zakopane,
- **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obejmujących oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- **obszarów udokumentowanych osuwisk** – osuwiska okresowo aktywne wg opracowania „Mapa osuwisk dla Gminy Miasto Zakopane” (SOPO);
- **stref sanitarnych 50 i 150 metrów od czynnego cmentarza;**
- **pomników przyrody** - sosna limba przy ulicy Sobczakówka 10, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XI/155/2015 z 30.07.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 6.08.2015 r. poz. 4796), grupa drzew (5 szt.) - klon jawor, przy ulicy Sobczakówka 9a, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XII/1176/2015 z 3.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 15.09.2015 r. poz. 5374);
- **otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego** (niewielki fragment w południowej części obszar planu), utworzonej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01);
- **Parku kulturowym obszaru ulicy Krupówki** (niewielki fragment w północno - wschodniej a części obszar planu) - utworzonym uchwałą nr XII/183/2015 Rady Miasta w Zakopanem dnia 3 września 2015 r.;
- obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - o wschodnia części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS), w której za obiekty zabytkowe, posiadające wartość artystyczną, kulturalną i historyczną określono zagrody: ul. Kościeliska: 12, 23, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 52, 56, 66, 76, 78 oraz Droga do Rojów 2 i 6;
  - o stary kościół p.w. św. Klemensa z otoczeniem, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, L.AK.I/349/121/31(NS);
  - o Stary cmentarz, kaplica murowana, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-130/31(NS);
  - o willa drewniana „Koliba”, ul. Kościeliska 18, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-346/83(NS);
  - o chałupa drewniana, ul. Kościeliska 52, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ, nr rejestru A-436/86(NS);
  - o karczma „U Wnuka”, ul. Kościeliska 8, zgodnie z wpisem do rejestru WUOZ, KL.V.-115/4/54;
  - o dom drewniany, Droga na Buńdówki 8, nr rejestru zabytków A-438/86 (NS);
  - o willa drewniana „Malinówka” ul. Sobczaków 9, nr rejestru zabytków decyzją WUOZ z 23.07. 1987 r., A-251;
  - o willa drewniana „Pod Wykrotem”, os. Szymoszkowa 4, wraz z otoczeniem, wpisana do rejestru zabytków decyzją WUOZ z 18.11. 1957 r., A-265;
  - o dom drewniany Sabały oraz zabudowania gospodarcze, ul. Stare Krzeptówki 17, wpisany do rejestru zabytków decyzją WUOZ z 3. 03. 1956 r. (NS), nr

rejestr A-140

- 122 obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

## **1.2. Uwarunkowania przyrodnicze wynikające z waloryzacji przyrodniczej obszaru opracowania**

Uwarunkowania ekofizjograficzne określone zostały przy uwzględnieniu przedmiotu oraz skali sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego.

O przydatności funkcjonalno – przestrzennej obszaru objętego planem zdecydowały:

- uwarunkowania prawne obowiązujące na w/w obszarze
- konieczność zachowania i ochrony walorów i zasobów przyrodniczych, w tym walorów krajobrazowych i widokowych
- aktualny charakter i wielkość zainwestowania.

Na obszarze objętym planem wydzielono 4 kompleksy przyrodniczo – funkcjonalne.

### **A – kompleks osadniczo – przyrodniczy.** Obejmuje on:

- potoki wraz z ich strefami ekologicznymi (obszary funkcjonowania lokalnych ciągów migracyjnych);
- obudowę biologiczną cieków (zarówno naturalną, jak i pochodzącą z nasadzeń).

### **W obrębie kompleksu A wskazane są:**

- utrzymanie priorytetu dla funkcji przyrodniczych i ekologicznych;
- utrzymanie istniejącej obudowy biologicznej cieków oraz jej rekonstrukcja w miejscach, gdzie strefa ekologiczna pozostała jeszcze wolna od zainwestowania, przy preferencji dla gatunków o wymaganiach zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- poprawa jakości wód powierzchniowych m.in. w celu poprawy warunków dla funkcjonowania lokalnych warunków migracyjnych związanych z ciekami i ich otoczeniem;
- utrzymanie istniejącej zieleni drzewiasto – krzewiastej (zarówno naturalnej, jak i pochodzącej z nasadzeń) w jak największym zakresie;
- utrwalenie naturalnych i antropogenicznych skarp roślinnością o silnie rozwiniętych systemach korzeniowych;
- utrzymanie istniejących siedlisk hydrogenicznych z zakazem zmian warunków gruntowo – wodnych w ich obrębie;
- utrzymanie istniejącej zabudowy oraz zdecydowane ograniczenie w realizacji nowej zabudowy w strefach ekologicznych potoków;
- bezwzględna ochrona środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.

### **B – kompleks osadniczy o wysokich walorach krajobrazu kulturowego**

Obejmuje wschodnią część obszaru opracowania, w tym m.in. zabudowę mieszkaniową o tradycyjnej architekturze Podtatrza, obiekty zabytkowe, zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na występowanie cennych wnętrz krajobrazu kulturowego kompleks ten prawie w całości znajduje się w obszarze „*podwyższonej ochrony wartości kulturowych A*” - wg Studium.

### **W kompleksie B wskazane są:**

- utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych;
- ochrona obiektów o dużych wartościach kulturowych;
- utrzymanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów, ze szczególnym uwzględnieniem ciągu ul. Kościeliskiej;
- utrwalenie skarp (naturalnych i antropogenicznych) roślinnością o silnie rozbudowanych systemach korzeniowych;
- korygowanie (przy remontach modernizacyjnych) formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonizującym z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź

- eliminacja tych obiektów;
- dostosowywanie nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, gabarytów, form architektonicznych oraz pełnionych funkcji;
- eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych, a także w celu odzyskiwania wolnych terenów;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu właściwego wyeksponowania tych obiektów;
- ochrona istniejącej zieleni, w tym zadrzewień i terenów zieleni urządzonej, jako cennych elementów biotycznych o zróżnicowanych warunkach siedliskowych;
- realizacja zieleni o funkcjach izolacyjnych w sąsiedztwie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, przy preferencji dla roślinności wielowarstwowej, rodzimej, zimozielonej;
- zakaz realizacji funkcji uciążliwych;
- zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, prowizorycznych;
- utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry i Pasma Gubałowskie, poprzez dostosowanie nowej zabudowy i intensywności nasadzeń roślinności drzewiasto – krzewiastej;
- ochrona środowiska gruntowo – wodnego przed skażeniem, poprzez m.in., uzupełnienie braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną oraz oczyszczanie wód z rejonów dróg i parkingów;
- preferencja dla ekologicznych nośników energii, w tym wykorzystania do celów gospodarczych wód geotermalnych.

### **C – kompleks osadniczy o dominacji funkcji mieszkaniowej**

Obejmuje przeważającą część obszaru planu, tj. tereny znajdujące się w jego centralnej i zachodniej części. Znajdują się w nim pojedyncze obiekty zabytkowe o tradycyjnej architekturze Podtatrza, zabudowa mieszkaniowa, obiekty usługowe, w tym związane z obsługą turystyki, zabudowa zagrodowa. Funkcja przemysłowa – to zakład grupy „Mlekwita” zajmującej się wyrobem produktów mleczarskich. Ekspozycja terenu jest zróżnicowana, najbardziej eksponowane są fragmenty terenu znajdujące się w południowej części – patrz załącznik kartograficzny. Znaczna część zabudowy wkomponowana jest w zieleń. Punktowo występują siedliska hydrogeniczne.

#### **W obrębie kompleksu C wskazane są:**

- utrzymanie istniejącej struktury biotycznej, w tym zadrzewień i zakrzaczeń, pełniących funkcje ekologiczne, krajobrazotwórcze, izolacyjne, estetyczne, p/erozyjne w jak największym zakresie oraz jej wzmocnienie przy preferencji dla gatunków rodzimych;
- utrzymanie istniejących siedlisk hydrogenicznych, z zakazem zmian warunków gruntowo – wodnych w ich obrębie;
- utrwalenie naturalnych i antropogenicznych skarp roślinnością o silnie rozwiniętych systemach korzeniowych;
- ochrona walorów krajobrazowych, szczególnie w terenach eksponowanych, poprzez m.in. dostosowanie form i intensywności zagospodarowania do walorów otoczenia;
- utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem zabudowy zagrodowej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi wraz z towarzyszącą im zielenią;
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów;
- korygowanie przy remontach modernizacyjnych formy architektonicznej obiektów trwale dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych;

- realizacja nowej zabudowy (głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i obsługą turystyki) przy zachowaniu następujących standardów: preferencja dla architektury nawiązującej do tradycji Podtatrza; kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym; dostosowanie wielkości gabarytów obiektu do powierzchni działki; realizacja zieleni wielowarstwowej w stopniu adekwatnym do wielkości i funkcji obiektu; zachowanie istniejących otwarc widokowych na Tatry i Pasma Gubałowskie;
- zakaz realizacji funkcji uciążliwych;
- ochrona środowiska gruntowo – wodnego przed skażeniem, poprzez m.in., uzupełnienie braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną oraz oczyszczanie wód z rejonów dróg i parkingów;
- preferencja dla ekologicznych nośników energii, w tym wykorzystania do celów gospodarczych wód geotermalnych.

### **D – kompleks osadniczo – rolny**

Obejmuje tereny położone w północno – zachodniej części obszaru planu. Są to stoki o ekspozycji południowej, pozostające w użytkowaniu rolniczym. Przy drodze zlokalizowane są parkingi. Występują tu siedliska hydrogeniczne oraz antropogeniczne skarpy.

#### **W obrębie kompleksu D wskazane są:**

- utrzymanie jak największych powierzchni pozostających w ekstensywnym użytkowaniu rolniczym – łąki, pastwiska;
- utrzymanie istniejących siedlisk hydrogenicznych, z zakazem zmian warunków gruntowo – wodnych w ich obrębie;
- utrwalenie skarp roślinnością o silnie rozwiniętych systemach korzeniowych, z ograniczeniem w realizacji roślinności wysokiej w celu zachowania istniejących otwarc widokowych na Tatry;
- zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych;
- ochrona środowiska gruntowo – wodnego przed skażeniem, poprzez m.in. oczyszczanie wód z rejonów dróg i parkingów.

W obrębie kompleksu D możliwa jest realizacja funkcji turystyczno – rekreacyjnej na warunkach nieuszczipających powyższych wskazań.

## **2. OCENA WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA” NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA**

### **2.1. Ustalenia dotyczące całego obszaru mpzp „Kościeliska” mające znaczenie dla zabezpieczenia warunków ochrony środowiska**

- W celu **zabezpieczenia warunków dla ochrony środowiska** zarówno obszaru objętego planem jak i obszarów sąsiadujących - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopanego „Kościeliska” – w swych ustaleniach ogólnych zakłada między innymi:
  - uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenu opracowania w granicach wskazanych na rysunku planu w :
    - × **złożu wód termalnych oraz obszarze i terenie górniczego „Zakopane”** (granice obszaru i terenu pokrywają się), utworzonym decyzją Nr GK/hg/TS/487-2607/98 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 01.07.1998 r.;

- × **złożu wód termalnych oraz obszarze i terenie górniczym „Szymoszkowa”** (granice obszaru i terenu pokrywają się) dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r.;
- × **złożu wód termalnych "Furmanowa -PIG";**
- × **udokumentowanym Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 441 – Zbiornik Zakopane,**
- × **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego obejmujących oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- × **obszarach udokumentowanych osuwisk** – osuwiska okresowo aktywne wg opracowania „Mapa osuwisk dla Gminy Miasto Zakopane” (SOPO)
- × **strefach sanitarnych 50 i 150 metrów od czynnego cmentarza;**
- × **otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego,** utworzonej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01);
- × **Parku kulturowym obszaru ulicy Krupówki** - utworzonym uchwałą nr XII/183/2015 Rady Miasta w Zakopanem dnia 3 września 2015 r.;
- **ochronę:**
  - × pomników przyrody - sosna limba przy ulicy Sobczakówka 10, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XI/155/2015 z 30.07.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 6.08.2015 r. poz. 4796), grupa drzew (5 szt.) - klon jawor, przy ulicy Sobczakówka 9a, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Zakopane Nr XII/1176/2015 z 3.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 15.09.2015 r. poz. 5374);
  - × obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz GEZ.
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na środowisko lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu. Zakazy ww. nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, ciągów komunikacyjnych, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych, sieci infrastruktury technicznej. Obowiązuje zakaz zasypywania cieków naturalnych oraz nadsypywania ich brzegów w celu powiększania powierzchni działki. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, a także zabezpieczeniem nieruchomości przed zalewaniem i podmywaniem brzegów posesji;
- zakaz lokalizacji: lądowisk dla śmigłowców, a także obiektów tymczasowych, kontenerów, obiektów typu glamping, domów mobilnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych
- w terenach, w których ustalenia szczegółowe dopuszczają możliwość lokalizacji funkcji usługowej lub produkcyjnej, ustala się zakaz lokalizacji:
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - *hoteli;*
  - *wiatraków;*
  - *punktów do zbierania i przetładunku złomu;*
  - *składow węgla i koksu jako nieopakowanych materiałów na otwartych przyzmacach;*



- *składow budowlanych, betoniarni, zakładów produkcji kruszywa, tartaków;*
  - *otwartych składow dla magazynowania materiałów sypkich;*
  - *stolarni o zdolności produkcyjnej większej niż 300 m<sup>3</sup> drewna na rok;*
  - *zakładów ciesielskich;*
  - *instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli;*
  - *lakierni samochodowych powyżej 1 stanowiska warsztatowego;*
  - *stacji naprawy pojazdów powyżej 3 stanowisk warsztatowych;*
  - *otwartych myjni samochodowych, z dopuszczeniem myjni w budynkach;*
  - *stałych pól kempingowych i karawaningowych;*
  - *parków rozrywki, strzelnic.*
- *w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:*
    - *MW, Uh - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;*
    - *MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
    - *M/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;*
    - *UPo - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;*
  - *realizacja zieleni niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);*
  - *w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej;*
  - *w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:*
    - *odprowadzanie ścieków ustala się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;*
    - *w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
    - *obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.*
  - *w zakresie odprowadzenia wód opadowych:*
    - *obowiązuje budowa rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;*
    - *obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi;*
    - *zaleca się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego;*
    - *w celu retencji wód opadowych i roztopowych zaleca się ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania szczelnych utwardzeń terenu; zakaz utwardzeń w terenach rolnych, zielni i wód;*
    - *na stanowiskach postojowych, placach magazynowych, drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;*
  - *w zakresie gospodarki odpadami:*
    - *obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zakopane, ustalone w stosownej uchwale Rady Miasta Zakopane;*
    - *postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;*

- *obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.*
- w zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:
  - *dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne;*
  - *dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.*
- w zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło oraz energię elektryczną:
  - *zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie sieci ciepłowniczej lub kotłowni indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.*
  - *preferowanym źródłem ogrzewania jest sieć ciepłownicza geotermalna, gaz i energia elektryczna, pompy ciepła;*
  - *dopuszcza się zaopatrzenie w energię na bazie odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem przepisów odrębnych;*
  - *obowiązuje montaż paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych równoległe do połaci dachu oraz dostosowanie kolorystyki montowanych urządzeń do kolorystyki połaci dachu, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z wpisu obiektów i obszarów do rejestru WUOZ;*
  - *w przypadku instalacji fotowoltaicznej i kolektorów słonecznych jako wolnostojących, powierzchnia terenu instalacji w sumie nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>.*
- w zakresie ochrony wartości środowiska kulturowego:
  - × *ustala obowiązek ochrony wymienionych w tekście planu i pokazanych na rysunku planu **obiektów wpisanych do rejestru WUOZ,***
  - × *ustala obowiązek ochrony i zasady obowiązujące w obszarze wpisanym do rejestru zabytków WUOZ, obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie,*
  - × *ustala obowiązek ochrony obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zasady prowadzenie przy ww. prac budowlanych;*
  - × *dla ochrony obiektów wpisanych do GEZ, a położonych poza granicą Parku Kulturowego ulicy Krupówki oraz obszarem pokazanym na rysunku planu zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ z 29.05.1957 r. w granicach działek na których są one zlokalizowane :*
    - *wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki winny tworzyć jednorodną architektonicznie całość pod względem formy, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych, kolorystyki połaci dachowych;*
    - *utrzymanie zieleni towarzyszącej przy obiekcie zabytkowym wpisanym do GEZ, w stanie który nie wpływa na pogorszenie kondycji technicznej obiektów;*
  - × *ustala dla terenów przeznaczonych do zabudowy szczegółowe zasady jej kształtowania w tym:*
    - *wysokość zabudowy,*
    - *maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,*
    - *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,*
    - *szczegółowe zasady kształtowania architektury budynków*

## **2.2. Położenie w strukturach przyrodniczych, ewentualne zagrożenia dla funkcjonowania tych struktur, zagrożenia dla środowiska biotycznego.**

- Naturalne struktury przyrodnicze i ekologiczne na obszarze opracowania, na skutek dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania uległy znacznemu uszczupleniu. Ich odtworzenie, z uwagi aktualny stan urbanizacji, jest niemożliwe.
- Osnowę ekologiczną obecnie tworzą:
  - **Ciągi ekologiczne związane z ciekami (obejmujące potoki wraz z ich obudową ekologiczną).** Najbardziej pożądanym gospodarowaniem jest tu ekstensywne użytkowanie rolnicze, odtworzenie pełnej obudowy biologicznej i poprawa standardów jakości środowiska gruntowo – wodnego;
  - **płaty i mikropląty ekologiczne** – które na obszarze planu reprezentowane są przez: tereny zieleni urządzonej; zagajniki (Lz); drobne zadrzewienia oraz zakrzaczenia kępowe i szpalerowe (przydomowe, przydrożne). Ich zróżnicowanie gatunkowe wzbogaca bioróżnorodność obszaru. Są także seminaturalnymi siedliskami sprzyjającymi bytowaniu drobnych gatunków zwierząt, głównie owadów, chrząszczy, gryzoni i ptaków. Wskazane jest ich utrzymanie w jak największym zakresie oraz wzmocnienie, poprzez m.in. realizację kolejnych nasadzeń drzewiasto – krzewiastych (w tym również pełniących funkcje estetyczne i izolacyjne). Nasadzenia powinny w większym stopniu uwzględniać zastosowanie gatunków rodzimych, w tym np. jodły, buka, jesionu, kosodrzewiny, cisa;
  - **siedliska hydrogeniczne** - występujące punktowo w strefach stokowych oraz na wypłaszczeniach dolinnych. Charakteryzują się wysoką wartością biotyczną (cenne fitocenozy, różne gatunki płazów i gadów), ekologiczną oraz hydrologiczną (lokalna retencja wód).
- **Projekt planu wyłącza z zabudowy praktycznie wszystkie znaczące w skali opracowania tereny przyrodnicze, zapisując dla nich stosowne ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu.** Są to:
  - **Tereny wód śródlądowych płynących wraz ze strefą ekologiczną i terenami zieleni,** oznaczone symbolami **WS/ZI o łącznej powierzchni 8,42 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
    - × *przeznaczenie podstawowe terenów – wody śródlądowe płynące wraz ze strefą ekologiczną i terenami zieleni;*
    - × *zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem;*
      - a) *obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z realizacją mostów i kładek dla przekraczania wód śródlądowych,*
      - b) *budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową).*
      - c) *budowli technicznych służących ochronie nieruchomości indywidualnych przed powodzią i osuwaniem się terenu,*
      - d) *w przypadkach, o których mowa w pkt b) i c) preferowane są systemy umocnień przy użyciu materiałów naturalnych i ekologicznych (typu kaszyce drewniane, kosze wypełnione kamieniami, roślinność), sprzyjające zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych rzek;*
  - **Tereny zieleni** oznaczone symbolem **Lz o łącznej powierzchni 4,06 ha.** Obowiązuje zakaz budowy nowych urządzeń i obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przekraczanie terenów drogami i ciągami komunikacyjnymi, trasami rowerowymi i ciągami pieszymi.

- **Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZU o łącznej powierzchni 2,19 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - × *zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;*
  - × *dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i odbudowę historyczną istniejących budynków;*
  - × *zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę budynków;*
  - × *dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku (bez zabudowy kubaturowej), urządzeń turystycznych realizowanych jako trawiaste boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, ciągi spacerowe (ścieżki piesz, ścieżki zdrowia, siłownie plenerowe, ścieżki rowerowe).*
  
- **Tereny rolne oznaczone symbolem RZ o łącznej powierzchni 18,51 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - × *Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki, pastwiska oraz sady, ogrody przydomowe;*
  - × *tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych;*
  - × *dopuszcza się modernizację, odbudowę historyczną i przebudowę istniejących budynków o różnych funkcjach oraz jednorazową rozbudowę budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrolapów, tarasów, łazienek. W przypadku rozbudowy budynków, zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 15 m<sup>2</sup>, zakaz przekraczania istniejącej wysokości zabudowy budynków podlegających rozbudowie, zakaz przekraczania istniejącej wysokości zabudowy budynków podlegających rozbudowie, zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków;*
  
- Reasumując, projekt planu, **w terenach uznanych za najcenniejsze przyrodniczo wprowadza zakaz budowy nowych obiektów budowlanych**, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury. **Dopuszcza się jedynie odbudowę i przebudowę istniejących budynków o różnych funkcjach oraz rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania**, poprzez realizację m.in.: wiatrolapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia.
  
- Projekt chroni również jedyny na obszarze opracowania pomniki przyrody jakimi są: sosna limba przy ulicy Sobczakówka 10 oraz grupa drzew (5 szt.) - klon jawor, przy ulicy Sobczakówka 9a.
  
- Ponieważ praktycznie cały pozostały teren jest intensywnie zainwestowany, projekt planu w ograniczonym zakresie dopuszcza uzupełnienie zabudowy, w obrębie terenów już obecnie przekształconych antropogenicznie, bądź w przypadkach zaistniałych przesądzeń lokalizacyjnych (wydane decyzje o warunkach zabudowy, czy pozwolenia na budowę).

### **2.3. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie zabezpieczenia warunków dla ochrony środowiska gruntowo – wodnego, ocena skutków zmian w środowisku gruntowo wodnym w wyniku realizacji programu inwestycyjnego przewidzianego ustaleniami projektu planu.**

- Do działań na rzecz ochrony warunków gruntowo-wodnych obligują:
  - Położenie w karpackiej strefie źródłiskowej
  - konieczność **uzyskania wysokich standardów jakości wód**;
  - położenie w zasięgu **obszarów zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 441** (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania;
  - położenie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - położenie w obszarze górniczym „Zakopane” i „Szymoszkowa” dla złóż wód termalnych
  - ustalenia różnych dokumentów o charakterze obowiązującym ((ypu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) narzucających obowiązków racjonalnej gospodarki wodnej.
- **Projekt planu uwzględni zasady zagospodarowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obejmujących oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ obszary w zasięgu wezbrań powodziowych, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Na ww. obszarach obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.
- **Projekt planu zapisuje obowiązek oczyszczania wód opadowych z wszystkich parkingów zlokalizowanych w terenach zalewowych bez względu na ich wielkość.**
- Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu **obszarów zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441** (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) oraz w obrębie obszaru górniczego „Zakopane” i „Szymoszkowa”. Projekt planu stwarza podstawowe warunki dla ochrony zbiornika i złoża wód termalnych. Na terenie opracowania brak jest obiektów usługowych czy produkcyjnych szczególnie uciążliwych dla środowiska gruntowo-wodnego. Projekt planu nie przewiduje realizacji tego typu uciążliwych obiektów, jak również zakłada kompleksowe uporządkowanie gospodarki ściekowej, poprzez zapisane w zakresie ustaleń planu obowiązki w zakresie inwestycji infrastrukturalnych (opisane poniżej).
- **Źródłem wytwarzania ścieków i odpadów** (głównych źródeł zagrożeń jakości wód) w granicach opracowania mogą być:
  - Budynki mieszkalne i usługowe, będące źródłem wytwarzania ścieków i odpadów głównie o charakterze bytowym. Zawierają one **zanieczyszczenia bakteriologiczne**, powodujące podwyższenie w wodach wartości Miana Coli, oraz **związki organiczne biogenne**, powodujące między innymi zwiększenie wartości związków azotowych, fosforu, zmianę bilansu tlenowego, eutrofizację środowiska wodnego.
  - wody opadowe z rejonów miejsc postojowych, dróg, placów manewrowych, będące źródłem zanieczyszczeń zawiesziną i substancjami ropopochodnymi.
  - ścieki o charakterze przemysłowym z dopuszczonej ustaleniami projektu planu działalności usługowej.
- **Dla ochrony wód przed zanieczyszczeniem ściekami** z projektowanej strefy zainwestowania **przewiduje się następujące rozwiązania**:
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych na komunalną oczyszczalnię ścieków w Zakopanem,
  - w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej,

- odprowadzenie wód opadowych i ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zakopane ustalone w stosownej uchwale, zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

Zdecydowana większość ścieków z usług prawdopodobnie nadawała będzie się do wprowadzenia do miejskiego systemu oczyszczania. Obowiązek oczyszczanie ścieków przemysłowych, które z uwagi na swe parametry nie mogą być przyjęte do miejskiego systemu kanalizacji nie leży w kompetencji gminy i winny być one unieszkodliwiane przez właściciela instalacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- Reasumując, fakt **pełnego uzbrojenia terenu objętego planem w miejską sieć kanalizacyjną odprowadzającą ścieki na oczyszczalnię miejską stwarza optymalne warunki ochrony środowiska gruntowo-wodnego.**
- Projekt planu uwzględnia zasady gospodarowania i ograniczenia w zakresie poboru wody w strefach sanitarnych od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.
- **Nadzwyczajne zagrożenie środowiska** wystąpić może w wyniku naruszenia ustaleń planu. Mogą to być przypadki zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub podziemnych wskutek zakazanego w projekcie planu składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych, odprowadzania do wód i gleby nieoczyszczonych ścieków wszelkiego rodzaju awarii itp. **Terenami podwyższonego ryzyka jeżeli chodzi o możliwość zanieczyszczenia wód są zainwestowane tereny w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.**

#### **2.4. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie stworzenia warunków dla ochrony powietrza, ocena skutków zmian stanu higienicznego atmosfery w wyniku realizacji programu inwestycyjnego przewidzianego ustaleniami projektu planu.**

- Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu **inwersji termicznych, zastoisk chłodnego powietrza**, które są skutkiem adiabatyicznego spływu chłodnego powietrza z otaczających stoków przy braku odpowiedniej przewietrzalności terenu (patrz załącznik graficzny). Najczęściej występują w okresie jesiennym i zimowym. W okresach zalegania zimnych mas powietrza zwiększeniu ulega wilgotność powietrza, dłużej utrzymują się mgły, co sprzyja koncentracji zanieczyszczeń atmosferycznych. W sezonie jesienno – zimowym często występuje **wiatr halny**, wiejący z kierunku południowego,.  
Klimat obszaru objętego planem charakteryzuje się wysoką bodźcowością bioklimatyczną.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” mając na uwadze ochronę warunków aerosanitarnych obszaru opracowania zakłada między innymi:
  - zaopatrzenie w ciepło, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
  - Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

- Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko.
- Na terenie opracowania nie ma punktów pomiarowych jakości powietrza. Podobnie jednak jak w całej kotlinie **istnieje tu prawdopodobieństwo występowania przekroczeń dopuszczalnych parametrów zanieczyszczeń w miesiącach od grudnia do marca.**
- Niezwykle trudno jest prognozować skutki realizacji całego programu zainwestowania terenu objętego planem, z uwagi na brak jakichkolwiek informacji, co do rodzaju stosowanych czynników grzewczych jak również charakteru zainwestowania: rodzaju usług itp., z czego można byłoby wnioskować o strukturze i wielkości emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. Jednakże **z uwagi na zakres i rodzaj nowo uruchamianych terenów inwestycyjnych wzrost emisji zanieczyszczeń atmosferycznych będzie niewielki.**
- Niebezpieczeństwo nadzwyczajnego zanieczyszczenia powietrza może być spowodowane wszelkiego rodzaju awariami, jak kolizje pojazdów, pożary itp.

## **2.5. Ocena ustaleń projektu planu w zakresie zabezpieczenia warunków dla ochrony krajobrazu.**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” obejmuje najstarszą część Zakopanego, skupioną wokół ulic: Kościeliskiej, Skibówki i Krzeptówki. W dużej części jest on przekształcony antropogenicznie istniejącą zabudową. W dużej mierze jest to o bardzo wysokich wartościach kulturowych. Na obszarze planu znajdują się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków WUOZ, fragment Parku Kulturowego obszaru ulicy Krupówki oraz 122 obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ),

- Ciekawe wnętrza **krajobrazu seminaturalnego** występują w otoczeniu potoków, na odcinkach gdzie towarzyszy im naturalna roślinność przypotokowa; w terenach łąkowych – hydrogenicznych, gdzie występuje typowa i charakterystyczna dla siedlisk wilgotnych fitocenoza.
- Za najbardziej eksponowaną można uznać część południową, która wraz z otwartymi terenami rolno –zadrzewieniowymi współtworzy krajobraz przedpola Tatr. Z wielu punktów (i ciągów komunikacyjnych) na obszarze planu otwierają się **panoramy widokowe**, głównie w kierunku Tatr i Pasma Gubałowskiego Południową dominantę krajobrazową stanowi masyw Giewontu.
- Teren opracowania podzielić można na kilka w miarę jednorodnych fizjonomicznie terenów:
  - **teren koncentracji zabudowy o najwyższych wartościach kulturowych wzdłuż ulicy Kościeliskiej** to obszar od Starego Cmentarza na Pęksowym Brzysku i Starego Kościoła po potok Młynkowiec oraz po przeciwległej stronie ulicy - od Drogi na Wierch do działek naprzeciw karczmy „U Wnuka”. Na tym stosunkowo niewielkim terenie do rejestru zabytków wpisanych jest 17 chałup góralskich i zagród a także Stary Kościół i cmentarz, witkiewiczowska willa „Koliba” i karczma „U Wnuka”. Obok nich występuje szereg tradycyjnych chałup i willi w stylu zakopiańskim posiadających cechy zabytkowe. Tak duża koncentracja obiektów o wysokich walorach kulturowych, dokumentujących

krajobraz dawnego Zakopanego, nadaje obszarowi szczególną rangę w przestrzeni miasta.

- **tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych** występują w kilku rejonach obszaru, przy wylotach dróg z ulicy Kościeliskiej i obejmują zespoły: przy ul. Kaszelewskiego, ul. Kościelnej, S. Kamockiego i Kasprusie, przy ulicy Za Strugiem, założenie związane z Drogą do Rojów i Sobczakówką, przy Drodze na Wierch, przy Drodze na Szymoszkową, przy ul. Kościeliskiej naprzeciw wylotu Drogi na Szymoszkową i Drogi Do Rojów, przy Drodze na Buńdówki, przy ul. Skibówki obok Drogi do Walczaków i przy Drodze do Walczaków, zespoły na Starych Krzeptówkach.

W terenach tych tradycyjne, drewniane domy mieszkalne, zagrody i wille w stylu zakopiańskim są przemieszane. Część z nich jest w nienajlepszej kondycji technicznej, wiele jest przebudowanych. Często sąsiadują ze współczesnymi budynkami, o większej od nich kubaturze i architekturze pozbawionej cech rodzimego budownictwa tradycyjnego.

Sposób ich zagospodarowania ma jednak duże znaczenie dla przestrzeni miasta głównie dlatego, że stanowią historycznie ukształtowane osiedla w bezpośrednim otoczeniu ulicy Kościeliskiej a także, zwłaszcza w części południowej, graniczą z otwartymi przestrzeniami u podnóża gór i zamykają tereny osiedleńcze.

- **tereny zabudowy współczesnej z występującymi budynkami o cechach zabytkowych** sąsiadują z terenami o dużym stopniu nasycenia obiektami zabytkowymi w rejonie: osiedla Sobczakówka, zabudowy Drogi do Rojów i potoku Cicha Woda, Stare Krzeptówki.

Tereny z pojedynczą tradycyjną zabudową zagrodową bądź willami w stylu zakopiańskim, stosunkowo późno zainwestowane, stopniowo wypełniały się budynkami, w ostatnim okresie w sposób intensywny. Współczesne budynki, w zależności od okresu w którym powstały, posiadają różne formy. Obecnie popularne są dwa kierunki w kształtowaniu architektury – wzorowanie się na „stylu zakopiańskim”, jednak bez pełnego zrozumienia jego istoty (‘kluchowate’ belki, maszynowy detal) lub realizacje w technologii murowanej brył o proporcjach i geometrii dachów nawiązujących do budynków tradycyjnych, tyle, że o znacznie większej kubaturze.

Tereny, mimo stosunkowo nielicznych zabytkowych budynków, ze względu na swoje położenie kształtują bezpośrednie otoczenie najstarszych i najbardziej charakterystycznych dla Zakopanego obszarów.

- **tereny współczesnej zabudowy degradującej krajobraz miasta** przede wszystkim wielorodzinne osiedle mieszkaniowe przy ul. Kościelnej, budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Za Strugiem, obiekty mleczarni przy ul. Skibówki, wielokubaturowe budynki szkoły przy ul. Kościeliskiej. Szereg innych budynków - mieszkaniowych, letniskowych i usługowych, również zaburza harmonię krajobrazu kulturowego tej części miasta, posiadają one jednak zdecydowanie mniejsze kubatury i z reguły nie tworzą większych skupisk.
- **tereny przyrodnicze- potoki z zielenią przyrzeczną, parki leśne, tereny otwarte,** użytkowane jako łąki.

Elementem identyfikującym obszar, podobnie jak potoki, są występujące w różnych miejscach lasy, pozostawione w stanie naturalnym. Usytuowane między terenami zabudowanymi lub towarzyszące obiektom pełnią rolę parków.

Na obrzeżach zabudowy, w wielu rejonach obszaru objętego opracowaniem rozciągają się tereny niezabudowane, użytkowane głównie jako łąki. Za sprawą podziałów własnościowych tereny pokrywa charakterystyczny układ szachownicowy. Niezależnie od urody tkwiącej w samym pokryciu terenu, stanowią one przestrzeń, z której otwierają się rozległe panoramy na otaczające miasto góry.

- Projekt planu mając na uwadze ochronę walorów krajobrazowych i widokowych ustala:



- × obowiązek ochrony wymienionych w tekście planu i pokazanych na rysunku planu **obiektów wpisanych do rejestru WUOZ**,
  - × obowiązek ochrony i zasady obowiązujące w obszarze wpisanym do rejestru zabytków WUOZ, obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie,
  - × obowiązek ochrony obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zasady prowadzenie przy ww. prac budowlanych,
  - × dla ochrony obiektów wpisanych do GEZ, a położonych poza granicą Parku Kulturowego ulicy Krupówki oraz obszarem pokazanym na rysunku planu zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WUOZ z 29.05.1957 r. w granicach działek na których są one zlokalizowane :
    - wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki winny tworzyć jednorodną architektonicznie całość pod względem formy, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych, kolorystyki połączeń dachowych;
    - utrzymanie zieleni towarzyszącej przy obiekcie zabytkowym wpisanym do GEZ, w stanie który nie wpływa na pogorszenie kondycji technicznej obiektów.
  - × ustala dla terenów przeznaczonych do zabudowy szczegółowe zasady jej kształtowania w tym:
    - wysokość zabudowy,
    - maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
    - określa maksymalną wysokość zabudowy, szerokość traktu budynku, maksymalną wysokość usytuowania okapu dachu oraz jego minimalną szerokość,
    - nawiązywanie w architekturze budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych typu: drewno, gont, kamień (granit, piaskowiec), tynk, z uwzględnieniem stosowania regionalnych: elementów architektury i detalu architektonicznego; w terenach położonych poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków WUOZ dopuszcza się także stosowanie nowoczesnych materiałów typu: szkło, stal, beton architektoniczny, pod warunkiem, że nie mogą one być materiałem wiodącym lecz uzupełniającym, wzbogacającym architekturę budynku
    - nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 49<sup>o</sup> do 54<sup>o</sup>, z dopuszczeniem stosowania przyszytych oraz utrzymaniem dachów płaskich w istniejących budynkach willowych z okresu modernizmu międzywojennego;
    - stosowanie materiałów pokrycia dachów: drewno (w tym gont naturalny), dachówka ceramiczna lub cementowa (betonowa), blacha (blachodachówka w kolorach: grafitowym, czarnym matowym oraz ciemny brąz;
    - kolorystyka elewacji: tynki w odcieniach bieli i jasnej szarości, naturalna kolorystyka drewna, kamienia i betonu architektonicznego;
  - × zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych (tzw. siding); szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka;
  - × chroni tereny zieleni: strefy obudowy ekologicznej cieków, zadrzewienia, tereny łąk);
  - × wprowadza zapis o stosowaniu gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity, przy realizacji zieleni niskiej i wysokiej).
- Na etapie planu zagospodarowania przestrzennego trudno jest zawrzeć konkretniejsze dyspozycje dotyczące kształtowania krajobrazu poza tymi, które są już zawarte w ustaleniach projektu planu. Na kolejnych etapach przygotowania i realizacji inwestycji

należy szczególnie zadbać o ład i względy estetyczne.

## **2.6. Prognoza wpływu realizacji ustaleń projektu planu na klimat akustyczny rejonu opracowania**

- Jednoznacznie definiowalnym na obecnym etapie opracowania źródłem hałasu jest zwiększony lokalnie ruch komunikacji samochodowej. Najbardziej obciążone emisją dźwięków są obecnie tereny zlokalizowane wzdłuż dróg. Projekt planu nie wyznacza terenów usługowych, czy produkcyjnych o charakterze uciążliwym. W tym kontekście hałas związany z prowadzoną działalnością gospodarczą nie będzie miał znaczenia dla jakości klimatu akustycznego.
- W celu ochrony przed hałasem, projekt planu zakłada zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - MW, Uh - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - M/U - jak dla terenów mieszkaniowo –usługowych;
  - UPo - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- Ograniczeniu emisji hałasu winny służyć również ustalenia projektu planu wykluczające możliwość realizacji bardziej uciążliwych przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, oraz przepisy z zakresu ochrony środowiska ograniczające uciążliwość obiektu do obszaru, do którego właściciel instalacji ma tytuł władania.

## **2.7. Przewidywane znaczące oddziaływanie na zdrowie i warunki życia ludzi**

- Dla ochrony terenów mieszkaniowych a tym samym zapewnienia prawidłowych warunków życia mieszkańców projekt planu „Kościeliska” ustala:
  - ochronę terenów mieszkaniowych przed nadmiernym hałasem ustalając obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu: dla terenów oznaczonych symbolami MW, Uh - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, MN/U i - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, M/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo –usługowe, UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
  - uwzględnić zasady określone w przepisach dotyczące ochrony przeciwpożarowej, zagrożenia pożarowego (obowiązek realizacji hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciwpożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów itp.).
  - uwzględnić zasad zagospodarowania terenu w strefach sanitarnych od cmentarza (dotyczących zabezpieczenia warunków zdrowotnych ludności jak: zakaz poboru wody ze studni, zakaz lokalizacji obiektów związanych z produkcją i dystrybucją artykułów spożywczych.
  - wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Obowiązuje również zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko.
  - chroni tereny przyrodnicze służące ludziom jako tereny rekreacyjne.

- Jak wynika z powyższego **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” w ramach swoich kompetencji zapewnia warunki dla ochrony zdrowia i warunków życia ludzi.**

## **2.8. Przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszarów NATURA 2000.**

- W granicach objętych ustaleniami projektu planu brak jest obszarów objętych ochroną w ramach systemu NATURA 2000. Najbliższy obszar „Tatry” znajdują się w odległości minimum 147 metrów od granic obszaru opracowania. Obszary te oddziela otulina Tatrzańskiego Parku Narodowego. W obszarze otuliny na terenie opracowania nie dopuszcza się żadnej zabudowy
- **Dopuszczone w projekcie planu „Kościeliska” zagospodarowanie terenów nie wpłynie znacząco na cele i przedmiot ochrony sąsiadujących z opracowaniem obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000.**

## **2.9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu**

- Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu.

## **3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ WYKONYWANIA**

- Proponuje się ustalenie częstotliwości wykonywania analizy skutków realizacji planu na środowisko **raz na cztery lata**. Powyższe umotywowane jest:
  - faktem, że proces realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko trwa zwykle kilka lat, co związane jest między innymi z przygotowaniem inwestycji (opracowaniem projektu, jego uzgodnieniem, uzyskaniem pozwolenia na budowę), oraz wykonaniem inwestycji (pracami budowlanymi) i formalnym oddaniem do użytku.
  - wskazane jest połączenie w/w obowiązku z obowiązkiem wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (co byłoby podstawą do sporządzania analizy skutków realizacji planu na środowisko) - raz na cztery lata - czyli co najmniej raz w trakcie kadencji rady, która zatwierdzając plan jest odpowiedzialna za jego skutki w tym wynikające dla środowiska.
- Analiza skutków realizacji planu na środowisko w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” winna obejmować:
  - opis i ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
  - ocenę zgodności tych zmian z ustaleniami planu

- analizę konsekwencji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla środowiska. W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” analizować należy przede wszystkim:
  - Spełnienie obowiązku pozostawienia określonego w ustaleniach projektu planu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach budowlanych
  - Realizację zabezpieczeń infrastrukturalnych zawartych w ustaleniach planu: sposobu i skuteczności rozwiązania gospodarki ściekowej, realizacji kanalizacji w systemie rozdzielczym, respektowanie zakazu składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych itp.
  - Przestrzeganie zapisanych w planie zasad kształtowania architektury
  - Ochronę przed zabudową terenów zielonych wytypowanych w planie jako zieleń podlegająca ochronie
  - Ochronę obiektów zabytkowych i pomników przyrody
- Analizę zmiany stanu zanieczyszczenia środowiska (dokonywaną w oparciu o raporty o stanie środowiska Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska) w kontekście zmian w zagospodarowaniu terenu.
- Wnioski wynikające z dokonanej analizy dotyczące skutków zagospodarowania dla środowiska, z ewentualnymi wnioskami do kolejnej edycji planu.

#### 4. OCENA ZMIAN W ŚRODOWISKU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA”.

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska” ma na celu generalnie porządkowanie funkcjonalne terenu opracowania poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i architektury, ale przede wszystkim ochronę tego terenu poprzez wyeliminowanie przypadkowych przesądzeń lokalizacyjnych.
- W przypadku braku realizacji planu, głównych zagrożeń upatruje się w dalszym wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które **fragmentarycznie rozpatrują zasadność lokalizacji inwestycji**. Gospodarowanie przestrzenią wyłącznie w oparciu o w/w decyzje, zgodnie z obowiązującym prawem praktycznie dopuszcza realizację niezliczonej ilości obiektów, **bez liczenia się np. z polityką przestrzenną miasta ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Jak wynika z praktyki polityka lokalizacyjna oparta na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy **wyraża również wiele szkód środowisku przyrodniczemu**, między innymi dlatego że **nie poparta jest tak licznymi i szczegółowymi analizami planistycznymi** jakie obowiązują w trakcie przygotowywania planu. Między innymi **nie ma obowiązku wykonania opracowania ekofizjograficznego**, którego zadaniem jest waloryzacja terenu i dostarczenie zespołowi urbanistycznemu argumentów gdzie można inwestować i w jakim zakresie, a gdzie wartość przyrodnicza jest na tyle istotna, że wymaga szczególnej ochrony. W przypadku obszaru objętego planem wadliwość takiej polityki przejawia się głównie niekorzystnymi zmianami w krajobrazie.

#### 5. PODSUMOWANIE (w języku niespecjalistycznym).

**Projekt planu „Kościeliska” jest spójny funkcjonalnie i zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

**Projekt planu nie uruchamia nowych terenów inwestycyjnych w otwartych terenach przyrodniczych, a wyłącznie proponuje uzupełnienie istniejącej zabudowy bądź przeznacza do zainwestowania tereny o mniejszej wartości biotycznej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Zakres i intensywność działalności inwestycyjnej jest stosunkowo niewielki i ogranicza się do możliwości realizacji budynków mieszkalnych, z usługowych zaś: pensjonatów obiektów gastronomicznych**

**Projekt planu chroni wszystkie cenne przyrodniczo tereny, stanowiące również ważne elementy struktury przyrodniczej (strefy obudowy ekologicznej cieków, tereny rolne, płaty ekologiczne w postaci tereny zieleni urządzonej; drobne zadrzewienia i zakrzaczenia, łąki).**

**Zmiany w zagospodarowaniu terenu proponowane w projekcie planu „Kościeliska” nie wpłyną znacząco na cele i przedmiot ochrony obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000.**

**Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu.**

**Projekt planu zakłada realizację infrastruktury ekologicznej, bądź określa inne obowiązki mające na celu zabezpieczenia środowiska przed uciążliwościami jakie niesie za sobą funkcjonowanie istniejących jak i projektowanych obiektów. Zakres zabezpieczeń, należy uznać za wystarczający dla tego rodzaju programu inwestycyjnego i na tym etapie projektowania.**

## **6. WYKORZYSTANE MATERIAŁY**

1. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościeliska”*
2. *Opracowanie ekofizjograficzne –Biuro Urbanistyczne Maria Modzelewska mgr Jadwiga Macek.*
3. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zakopanego - Pracownia Urbanistyczno – Architektoniczna PLAN s.c. ;*