

## UZASADNIENIE

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karakule i Ogrodniczki**

#### **I. Informacja o obszarze planu.**

##### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) oraz Uchwałą Nr XIX/192/2016 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karakule i Ogrodniczki.

##### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 295 ha. Granicami opracowania objęto obszar położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 676 i południową granicą obrębu Karakule (kierunek północ – południe) oraz pomiędzy ulicami Szkolną/Karakule i granicą miasta Białystok (kierunek wschód – zachód). Administracyjnie plan obejmuje część obrębów geodezyjnych Karakule i Ogrodniczki.

##### **3. Cel sporządzenie planu.**

Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania planu było przystąpienie przez Gminę do sporządzania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium wyznaczono rozległe tereny, które zgodnie z kierunkami rozwoju gminy określonymi w nim, zostały przeznaczone na cele inwestycyjne, umożliwiające dalszy rozwój obszarów opracowania. Ze względu na fakt, że w obszarze opracowania obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy, konieczne było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, który umożliwiłby zrównoważony rozwój tej części gminy, w sposób niepowodujący jednocześnie niekorzystnego wpływu na środowisko.

Przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów są w pełni zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w sporządzanym studium, co spełnia określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek nienaruszania przez plan miejscowy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Idąc za studium w obszarze opracowywanego planu zastosowano strefowanie przestrzenne umożliwiające przyjęcie jednolitego standardu dla terenów o podobnym przeznaczeniu, które są skoncentrowane w zwartych strefach funkcjonalnych. Ze względu na znaczny obszar opracowania oraz zróżnicowane uwarunkowania jego dalszego rozwoju, w delimitacji przestrzennej wydzielono kilka stref o znacząco różnych zasadach zagospodarowania. Strefy te to:

- strefa ekologiczna, obejmująca wszystkie kompleksy leśne, siedliska roślinności hydromorfologicznej i napiaskowej oraz tereny podlegające sukcesji siedlisk naturalnych na grunty porolnicze. Tereny znajdujące się w tej strefie zostały wyłączone całkowicie z możliwości realizacji zabudowy. Działania planistyczne w ramach tej strefy mają na celu zachowanie istniejących walorów przyrodniczo – krajobrazowych terenów tworzących system powiązań przyrodniczych gminy (lokalny system). Stanowią one również naturalną izolację pomiędzy strefą mieszkaniową i strefą działalności gospodarczej,

- strefa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca rozległe tereny porolnicze położone na zapleczu istniejącego układu urbanistycznego wsi Karakule. Główne działania planistyczne w tej strefie mają na celu wytworzenie zespołu zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej o zdecydowanie uspokojonym charakterze. Ograniczenia inwestycyjne w tej strefie dotyczą zarówno obniżenia wskaźników i parametrów urbanistycznych, w tym ograniczenia lokalizowanej zabudowy do zabudowy wolnostojącej, jak również ograniczenia możliwości realizacji zabudowy o funkcji usługowej. Przyjęte zasady zagospodarowania tej strefy nawiązują do rozpoczętych procesów inwestycyjnych, obejmujących nową zabudowę mieszkaniową i wykonaną parcelację gruntów rolnych na działki o charakterze działek budowlanych,
- strefa mieszkaniowo – usługowa, obejmująca wykształcony układ urbanistyczny wsi Karakule i Ogrodniczki oraz tereny przejściowe pomiędzy terenami związanymi z działalnością gospodarczą i terenami mieszkaniowymi bez pełnej izolacji przestrzennej terenami włączonymi do strefy ekologicznej. Przyjętym celem planistycznym w strefie jest umożliwienie kontynuowania zmian funkcjonalnych przebiegających obecnie z zespołach zabudowy zagrodowej, tj. zmiana ich profilu na rzecz zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oraz wykształcenie nowych terenów mających służyć obsłudze mieszkańców powstającego osiedla mieszkaniowego. W przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy gospodarczej celem planistycznym jest również umożliwienie zagospodarowania terenów przejściowych pomiędzy obszarami o różnych zasadach zagospodarowania, mogących powodować wzajemne konflikty przestrzenne, bez szczególnego nasilenia tych konfliktów. Wskaźniki i parametry urbanistyczne przyjęte w strefie są nieco zwiększone w stosunku do strefy mieszkaniowej i są charakterystyczne dla terenów o średniej i wysokiej intensywności zabudowy. W strefie umożliwia się realizację zarówno zabudowy usługowej, mieszkaniowej jak i mieszanej mieszkaniowo – usługowej. Zasadność wyboru ostatecznego modelu zagospodarowania terenów jest tym samym uwarunkowana potrzebami własnymi poszczególnych inwestorów, w omawianej strefie utrzymano funkcję istniejących terenów związanych z usługami publicznymi oraz wskazano rezerwy na nowe tereny o takiej funkcji, tj. teren usług publicznych i teren zieleni urządzonej.
- strefa działalności gospodarczej. Obejmuje ona istniejący cmentarz wraz z rezerwą na rzecz jego powiększenia oraz tereny do niego przyległe i inne tereny położone w południowo – zachodniej części planu. Strefa ta została wyznaczona ze względu na sąsiedztwo cmentarza, które obniża przydatność do realizacji zagospodarowania związanego z mieszkalnictwem oraz ze względu na istniejący deficyt terenów związanych z działalnością gospodarczą w części gminy przylegającej do granic miasta Białystok. W zagospodarowaniu terenów nie występują uwarunkowania utrudniające lub uniemożliwiające realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą. Dobra izolacja przestrzenna od terenów mieszkaniowych w gminie, poprzez rozległą strefę ekologiczną umożliwia dopuszczenie bardzo zróżnicowanych form działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej, usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W ustaleniach dla terenów ograniczono jedynie niepożądane profile działalności (szczególnie uciążliwej) i zapewniono izolację przestrzenną cmentarza poprzez wyznaczenie pasów zieleni izolacyjnej na granicy terenów działalności gospodarczej przylegających do niego bezpośrednio,

W planie wprowadzono również rozbudowane ustalenia umożliwiające uzbrojenie terenów w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej oraz odpowiedni do zapotrzebowania rozwój systemu komunikacji.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Stan zagospodarowania w obszarze opracowania jest typowy dla obszarów wiejskich. Wykształcony zespół zabudowy zlokalizowany jest w pierzei ulic Szkolnej i Karakule i tworzy tzw. ulicówkę. W wykształconym zespole zabudowy zlokalizowana jest zabudowa mieszana zagrodowa, jednorodzinna z niewielkim udziałem zabudowy usługowej, w tym usług produkcyjnych. Istniejąca zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych nie jest w przewadze, a raczej została przekształcona na cele związane wyłącznie z mieszkalnictwem. Skutkuje to tym, że obiekty gospodarcze posadowione na zapleczach działek budowlanych znajdują się w złym stanie technicznym i stanowią element silnie dysharmonizujących przestrzeń w wykształconym zespole urbanistycznym. Elementem dysharmonizującym są również obiekty architektury drewnianej w złym stanie technicznym oraz obiekty produkcyjno – usługowe, związane z kamieniarstwem. Budynki zlokalizowane w tym miejscu są zróżnicowane pod względem stanu technicznego i wyglądu przestrzennego. Dominują jednak obiekty w dobrym stanie technicznym. W centralnej części zespołu zabudowy znajduje się centrum rekreacji (dom spotkań) i położone przy nim boisko.

W zachodniej części opracowania znajduje się zespół cmentarzy. Infrastruktura cmentarza nie jest do końca wykonana. W centralnej części cmentarza znajduje się kościół. Zlokalizowany jest tu również obiekt usługowy związany z obsługą cmentarza.

Centralna część opracowania stanowi mozaikę lasów, zadrzewień i nieużytków. Tylko nieznaczna część gruntów rolnych jest obecnie użytkowana rolniczo. Jest to związane z niskimi klasami bonitacyjnymi gleb oraz postępującą rozbudową cmentarza.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) PUC - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) ZC – teren cmentarza;
- 8) I – teren infrastruktury technicznej;
- 9) WS - teren wód powierzchniowych;
- 10) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 13) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 14) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KPJ – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;
- 17) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

#### **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Supraśl.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl zostało przyjęte na podstawie uchwały Nr XXXVI/236/98 Rady Gminy i Gminy Supraśl z dnia 14 czerwca 1998 r. Długa karencja obowiązywania studium spowodowała znaczącą dezaktualizację tego dokumentu. Studium to straciło swoją aktualność zarówno w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również szeregu innych przepisów prawa. Szczególnie widoczne jest to w zasięgu obszarów podlegających ochronie, w tym strefy

uzdrowiskowej, obszarów Natura 2000 czy otuliny Parku Krajobrazowego i stref ochronnych ujęć wody.

Powyższe argumenty wymusiły konieczność kompleksowej zmiany tego dokumentu. Procedura planistyczna w tym zakresie została zakończona Uchwałą Nr XXXI/391/2021 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 listopada 2021 r. Studium podlegało zmianie, która została przyjęta na podstawie Uchwały Nr V/043/2024 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 3 października 2024 r. Zgodnie ze zmianą studium obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno - przestrzennych:

**MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej intensywności.  
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usługowa, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,
- zabudowa zagrodowa i usługi związane z agroturystyką,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- **wprowadzenie funkcji związanych z realizacją obiektów budowlanych w terenach objętych granicami Obszarów Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej jest możliwe wyłącznie w sporządzanych planach miejscowych po jednoznacznym stwierdzeniu, że ich lokalizacja nie będzie powodować konfliktów z umocowanymi prawnie celami ochronnymi dla tych Obszarów. Na etapie sporządzania studium, ze względu na skalę jego wykonania nie ma możliwości szczegółowego wskazania lokalizacji stanowisk zwierząt i siedlisk roślin podlegających celom ochronnym. W przypadku zlokalizowania w planie miejscowym stanowiska zwierząt lub roślin podlegających wskazanym celom ochronnym obowiązuje nakaz pozostawienia działki, na której umocowano prawnie realizację tego celu lub jej części w dotychczasowym użytkowaniu leśnym lub rolniczym, bez możliwości zmiany przeznaczenia jej na cele nieleśne lub nierolnicze,**
- lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w połączeniu na działce budowlanej z zabudową mieszkaniową,
- wyklucza się realizację zabudowy usługowej jako jedyne przeznaczenia na działce budowlanej,

- w przypadku wyznaczenia w planie miejscowym terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej należy uwzględnić w ich zagospodarowaniu wskaźniki i parametry urbanistyczne wskazane dla całego obszaru,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach koncentracji usług publicznych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>50% powierzchni działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,8</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% powierzchni działki budowlanej i 45% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>9,5 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej</b>

#### **MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.**

##### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowa usługowa,.

##### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usług publicznych,

##### **Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

##### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- wprowadzenie funkcji związanych z realizacją obiektów budowlanych w terenach objętych granicami Obszarów Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej jest możliwe wyłącznie w sporządzanych planach miejscowych po jednoznacznym stwierdzeniu, że ich lokalizacja nie będzie powodować konfliktów z umocowanymi prawnie celami ochronnymi dla tych Obszarów. Na etapie sporządzania studium, ze względu na skalę jego wykonania nie ma możliwości szczegółowego wskazania lokalizacji stanowisk zwierząt i siedlisk roślin podlegających celom ochronnym. W przypadku zlokalizowania w planie miejscowym stanowiska zwierząt lub roślin podlegających wskazanym celom ochronnym obowiązuje nakaz pozostawienia działki, na której umocowano prawnie realizację tego celu lub jej części w dotychczasowym użytkowaniu leśnym lub rolniczym, bez możliwości zmiany przeznaczenia jej na cele nieleśne lub nierolnicze,

- dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach koncentracji usług publicznych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% powierzchni działki budowlanej i 45% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,2 oraz 0,8 dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% powierzchni działki budowlanej i 45% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>9,5 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i zabudowy usługowej, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej</b>

**UP – tereny koncentracji lokalnych centrów usług publicznych oraz usług ogólnobytowych.  
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej, w tym urzędy gmin, obiektów porządku i bezpieczeństwa publicznego, w tym posterunki policji i remizy straży pożarnej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i nauki oraz kultury,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,
- zespoły zieleni urządzonej w formie zespołów parkowych, w tym z dopuszczeniem lokalizacji w ich zasięgu obiektów o funkcji usługowej,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- **wprowadzenie funkcji związanych z realizacją obiektów budowlanych w terenach objętych granicami Obszarów Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej jest możliwe wyłącznie w sporządzanych planach miejscowych po**

jednoznacznym stwierdzeniu, że ich lokalizacja nie będzie powodować konfliktów z umocowanymi prawnie celami ochronnymi dla tych Obszarów. Na etapie sporządzania studium, ze względu na skalę jego wykonania nie ma możliwości szczegółowego wskazania lokalizacji stanowisk zwierząt i siedlisk roślin podlegających celom ochronnym. W przypadku zlokalizowania w planie miejscowym stanowiska zwierząt lub roślin podlegających wskazanym celom ochronnym obowiązuje nakaz pozostawienia działki, na której umocowano prawnie realizację tego celu lub jej części w dotychczasowym użytkowaniu leśnym lub rolniczym, bez możliwości zmiany przeznaczenia jej na cele nieleśne lub nierolnicze,

- funkcje określone w dopuszczalnym kierunku przeznaczenia terenów, wraz z ich zasięgiem i udziałem tych funkcji w podstawowym kierunku przeznaczenia terenów należy określić szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg istniejących potrzeb,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>50% powierzchni działki budowlanej i 30% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej B i C</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,5 i i 0,9 dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej B i C</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% powierzchni działki budowlanej, 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej B i 45% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

**P/UC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.  
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- obiekty produkcyjne, w tym zorganizowane w formę parków przemysłowo – technologicznych, zabudowa usługowa, w tym obsługi komunikacji (stacje paliw, rozlewnie gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe), bazy transportowe i logistyczne, handel hurtowy i detaliczny, składy i magazyny oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- zasięg terenów wskazanych na cele obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, należy wyznaczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu potrzeb gminy w tym zakresie i przy uwzględnieniu warunków do ich lokalizacji, w tym istniejącego i projektowanego sąsiedztwa,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- garaże wielopoziomowe i podziemne,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>70% powierzchni działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,5</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>10% powierzchni działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

**U/UC – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usługowa, w tym z zakresu obsługi komunikacji (stacje paliw, rozlewnie gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe), bazy transportowe i logistyczne, handlu detalicznego i hurtowego, składy i magazyny oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- wprowadzenie funkcji związanych z realizacją obiektów budowlanych w terenach objętych granicami Obszarów Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej jest możliwe wyłącznie w sporządzanych planach miejscowych po jednoznacznym stwierdzeniu, że ich lokalizacja nie będzie powodować konfliktów z umocowanymi prawnie celami ochronnymi dla tych Obszarów. Na etapie sporządzania studium, ze względu na skalę jego wykonania nie ma możliwości szczegółowego wskazania lokalizacji stanowisk zwierząt i siedlisk roślin podlegających celom ochronnym. W przypadku zlokalizowania w planie miejscowym stanowiska zwierząt lub roślin podlegających wskazanym celom ochronnym obowiązuje nakaz pozostawienia działki, na której umocowano prawnie realizację tego celu lub jej części w dotychczasowym użytkowaniu leśnym lub rolniczym, bez możliwości zmiany przeznaczenia jej na cele nieleśne lub nierolnicze,



- zasięg terenów wskazanych na cele obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, należy wyznaczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu potrzeb gminy w tym zakresie i przy uwzględnieniu warunków do ich lokalizacji, w tym istniejącego i projektowanego sąsiedztwa,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk,
- garaże wielopoziomowe i podziemne,
- funkcje określone w dopuszczalnym kierunku przeznaczenia terenów, wraz z ich zasięgiem i udziałem tych funkcji w podstawowym kierunku przeznaczenia terenów należy określić szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg istniejących potrzeb,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% powierzchni działki budowlanej i 40% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0 i 1,5 dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>15% powierzchni działki budowlanej i 45% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej C</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

#### ZC – tereny cmentarzy.

##### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- cmentarze,

##### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- **wprowadzenie funkcji związanych z realizacją obiektów budowlanych w terenach objętych granicami Obszarów Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej jest możliwe wyłącznie w sporządzanych planach miejscowych po jednoznacznym stwierdzeniu, że ich lokalizacja nie będzie powodować konfliktów z umocowanymi prawnie celami ochronnymi dla tych Obszarów. Na etapie sporządzania studium, ze względu na skalę jego wykonania nie ma możliwości szczegółowego wskazania lokalizacji stanowisk zwierząt i siedlisk roślin podlegających celom ochronnym. W przypadku zlokalizowania w planie**

miejscowym stanowiska zwierząt lub roślin podlegających wskazanym celom ochronnym obowiązuje nakaz pozostawienia działki, na której umocowano prawnie realizację tego celu lub jej części w dotychczasowym użytkowaniu leśnym lub rolniczym, bez możliwości zmiany przeznaczenia jej na cele nieleśne lub nierolnicze,

- rezerwy terenowe na rzecz nowych cmentarzy położonych w obrębie Supraśl należy traktować jako rezerwy alternatywne, których realizacja będzie uzależniona od celów ochronnych określonych dla Obszarów Natura 2000 i Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej oraz statucie Uzdrowiska Supraśl. W przypadku stwierdzenia konfliktu przestrzennego z przepisami obowiązującymi dla tych obszarów należy odstąpić od ich urzędzenia na całym terenie lub ograniczyć realizację cmentarzy do części terenów wskazanych w studium na ten cel. W tym przypadku grunty takie należy pozostawić w użytkowaniu leśnym lub rolniczym. Wystąpienie konfliktu lub jego brak należy określić w sporządzanym planie miejscowym.
- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplice i inne obiekty kultu religijnego, grobowce, lapidaria, pomniki, domy pogrzebowe, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej dla potrzeb cmentarzy.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>10% powierzchni działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% powierzchni działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

#### **ZL – tereny lasów.**

##### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- lasy zakwalifikowane w ewidencji do gruntów leśnych, grunty rolnicze zadrzewione,

##### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- zagospodarowanie gruntów leśnych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi operatami urządzania lasu,
- grunty rolnicze zadrzewione wskazuje się do prac pielęgnacyjnych umożliwiających wytworzenie siedlisk leśnych specyficznych dla warunków ekofizjograficznych występujących w regionie. W przypadku zadrzewień z siedliskami negatywnymi wskazuje się je do zalesienia, zgodnie ze skaldem gatunkowym drzewostanów występujących w regionie,
- w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym administracyjnych i technicznych,

- dopuszcza się realizację obiektów związanych z infrastrukturą techniczną oraz turystyką, w tym tras rowerowych oraz pieszych i miejsc obsługi turystów, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym w zakresie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia. Lokalizację tych obiektów każdorazowo należy wyznaczyć w planie miejscowym.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,5</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>50% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>9,5 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

#### **ZN – tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych.**

##### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zielen naturalna i półnaturalna o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w skali gminy, obejmująca kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej, obszary zieleni hydrogenicznej położonej w dolinach głównych rzek gminy, siedliska napiaskowe o znacznej powierzchni oraz inne obszary niezbędne do zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy, w tym wody powierzchniowe stojące i płynące,

##### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- dopuszcza się realizację obiektów związanych z infrastrukturą techniczną oraz turystyką, w tym tras rowerowych oraz pieszych i miejsc obsługi turystów, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym w zakresie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia. Lokalizację tych obiektów każdorazowo należy wyznaczyć w planie miejscowym.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,5</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>50% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>9,5 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

II. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

Obszar planu znajduje się w granicach:

**Strefa C ochrony uzdrowiskowej** obejmuje obszar stanowiący otulinę strefy „B” i „A” ochrony uzdrowiskowej i stanowi zarys uzdrowiska. Strefa ta przebiega po granicach sołectw gminy tj. sołectwa: Jałówka, Woronicze – Międzyrzecze, Sokołda, Łażnie, Surażkowo, Cieliczanka, Ogrodniczki oraz miasta Supraśl (obręb Krasne Ciasne).

Statut Uzdrowiska Supraśl został ustanowiony na podstawie Uchwały Nr V/27/2015 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 stycznia 2015 r. Uzdrowisko, zgodnie ze statutem obowiązuje w obszarze granic miasta Supraśl oraz następujących sołectw: Sokołda, Łażnie, Surażkowo, Cieliczanka, Woronicze - Międzyrzecze, Jałówka, Ogrodniczki. W ramach uzdrowiska wydzielono 3 strefy ochrony uzdrowiskowej – A, B i C. Obszar całkowity Uzdrowiska Supraśl wynosi 10 722,00 ha, w tym powierzchnia strefy „A” ochrony uzdrowiskowej – 431,6 ha, strefy „B” – 1401,34 ha, strefy „C” – 8890,60 ha. Najistotniejsze obostrzenia dotyczące zagospodarowania obszaru planu wprowadzone w statucie uzdrowiska to zakaz realizacji zakładów przemysłowych oraz nakaz utrzymania wskaźnika powierzchni terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 45 % powierzchni strefy. Dla **strefy C ochrony Uzdrowiska Supraśl** zgodnie z projektem planu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych określonych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych i statucie Uzdrowiska Supraśl, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

**Strefa ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie. Strefa została powołana do życia** na podstawie Rozporządzenia nr 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 24 lipca 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 2921). Przepisy ochronne dla strefy podlegały również zmianie na podstawie Rozporządzenia nr 25/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 października 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 3450).

W strefie wprowadzono ograniczenia w w zagospodarowaniu terenów warunkujące ochronę zasobów wody pitnej. Dla **terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie** zgodnie z projektem planu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. W procedurze planistycznej wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zarówno będących własnością Skarbu Państwa, jak i niebędących tą własnością. Stosowne decyzje zostały uzyskane od Ministra Klimatu i Środowiska oraz Marszałka Województwa Podlaskiego, wg własności gruntów. Zgoda została wyrażona na wszystkie wnioskowane grunty. W zakresie gruntów rolnych w granicach opracowania brak jest gruntów rolnych I – III klas bonitacyjnych, które na podstawie cytowanej ustawy podlegają szczególnej ochronie przez przeznaczeniem na cele nierolnicze.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 14 pkt 6 lit. c, lit. d i lit. e planu,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, za wyjątkiem przedsięwzięć wskazanych w § 20 pkt 2 lit. d;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 7) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) dla terenów ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W granicach planu na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami) ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP 36/87-8, AZP 36/87-9, AZP 36/87-10, AZP 36/87-11. Zgodnie z ustaleniami planu w zasięgu granic stanowisk archeologicznych, wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają

postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Największe zagrożenie dla zdrowia i mienia ludzi w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza do 50 m i od 50 m do 150 m oraz do 500 m.

W granicach stref sanitarnych zgodnie z planem obowiązuje:

- 1) w granicach strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefę o której mowa w pkt. 1 można zmniejszyć do granic strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;
- 3) w granicach strefy sanitarnej w odległości do 500 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się zakładania lub korzystania z ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Pewne ograniczenia inwestycyjne stwarza również sąsiedztwo lasów. Dla terenów przylegających do lasów w planie wprowadzono strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania, związanego z odległością od lasu, w której obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami) oraz dodatkowo dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, PU, PUC. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy

na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych, rozwój terenów zieleni urządzonej o funkcji ogólnodostępnej, czy wreszcie rozwój usług o charakterze publicznym. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu będzie zabezpieczona realizacją jego ustaleń. Ilość planowanych dochodów przekracza zgodnie z tą prognozą wydatki na cele publiczne przewidziane do realizacji w obszarze planu, ze środków własnych gminy. Nadwyżka dochodów budżetowych gminy może zostać wykorzystana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz gruntów związanych z usługami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnym, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia będzie konieczne pozyskanie gruntów osób fizycznych oraz częściowo gruntów Skarbu Państwa. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz zespołów zieleni rekreacyjnej.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią głównie działki drogowe oraz działki leśne, które głównie znajdują się w zarządzie Lasów Państwowych. Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów. W planie przyporządkowano również dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię działki budowlanej z podziałów nieruchomości.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz dalszym rozwojem opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia inwestycji związanych z usługami publicznymi i terenami zieleni rekreacyjnej.. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie również z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

Część obszarów objętych granicami planu stanowi wyznaczone w studium obszary przestrzeni publicznych.

Dla obszarów przestrzeni publicznych w planie określono nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej, kompozycji zieleni i nawierzchni dróg oraz oświetlenia w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

**9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Ograniczony przestrzennie zasięg gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL. Drogi publiczne służące bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL (pełniące również funkcję połączeń z zewnętrznym systemem komunikacyjnym gminy) i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne i piesze. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

**10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Supraśla sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.



Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Supraślu, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W wyniku złożenia uwag w trakcie wyłożenia oraz dodatkowych wniosków procedura została ponowiona, w tym zakresie dodatkowego opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwagi złożone w ponownym wyłożeniu zostały rozstrzygnięte pozytywnie jedynie w części nie powodującej zmian w zagospodarowaniu terenów nieobjętych nimi. Pozostałe uwagi, których przyjęcie skutkowałoby ponowieniem procedury planistycznej zostały odrzucone, co umożliwiło skierowanie projektu planu do uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Supraśl i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Supraśla uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, w tym handlu wielkopowierzchniowego i produkcyjną oraz funkcją krajobrazowo – ekologiczną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i rekreacyjno – krajobrazowych z zachowaniem walorów przyrodniczych istniejących kompleksów leśnych i zieleni ekologicznej) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

#### **12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDL umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii

autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów leśnych i zieleni ekologicznej. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych, zieleni ogólnodostępnej oraz innych terenach publicznych znajdujących się w gestii gminy Supraśl. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Supraśl.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Gmina Supraśl pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na powierzchni ok. 780 ha. W wyniku rozpatrywania ciągle wpływających wniosków właścicieli nieruchomości, na bieżąco opracowywane są nowe plany, a już obowiązujące są sukcesywnie zmieniane. Opracowywane plany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl uchwalonego w dniu 29 listopada 2021 r. Studium gminy jest aktualne.

**16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

**III. Procedura**


**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie wyłożenia spowodował konieczność ponowienia procedury planistycznej,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie ponownego wyłożenia umożliwił skierowanie projektu planu do uchwalenia.

## 2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Gminy Supraśl z dnia ..... Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).



**BURMISTRZ**  
*dr Radosław Dobrowolski*

