

Uzasadnienie potrzeby podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przedstawiam wyniki analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

• Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680).

Przyczyną przygotowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu są liczne uwagi właścicieli nieruchomości do projektu planu miejscowego w trakcie jego uchwalania.

Zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl przeważającą funkcją mają być usługi zdrowia, zabudowa pensjonatowa, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny zieleni w Obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym ze szlakiem turystycznym oraz tereny zieleni półnaturalnej.

Obecnie na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem MP-1 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, granicząca wraz z działką stanowiącą teren oznaczony w planie miejscowym symbolem UZ-1 przez ulicę Uroczysko Pustelnia z istniejącą zabudową letniskową i mieszkaniową jednorodziną. Wolą właścicieli nieruchomości położonych na terenie przeznaczonym pod zabudowę pensjonatową jest zachowanie obecnej funkcji terenu. Zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w strefie A ochrony uzdrowiskowej zabrania się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Z tego względu nie było możliwe ustalenie w planie miejscowym funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei działka przeznaczona pod usługi zdrowia stanowiąca własność Gminy od kilku lat nie cieszy się zainteresowaniem inwestorów pod tę funkcję, która do końca 2024 r. była wymagana z uwagi na uzyskaną dotację na budowę drogi. Obecnie nie ma już takiego obostrzenia i jest możliwe ustalenie innego przeznaczenia tego terenu.

Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS – wody powierzchniowe śródlądowe oraz symbolem ZPN - tereny zieleni półnaturalnej, ZN-tereny zieleni w Obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym i OT-1 – obiekty obsługi technicznej, to teren użytkowany przez Polski Związek Wędkarski Okręg w Białymstoku pod działalność związaną z prowadzeniem gospodarki rybackiej dla której został ustanowiony obręb hodowlany „Cegielnia”. Jest to działalność rolnicza, której prowadzenie w strefie A ochrony uzdrowiskowej jest zabronione. Nie można więc było usankcjonować tej funkcji w planie miejscowym jako niezgodnej z przepisami odrębnymi. Zaprzestanie prowadzonej działalności przez Polski Związek Wędkarski wiązać się będzie z osuszeniem stawów, co będzie skutkowało zmianami w środowisku naturalnym jak i zmianami krajobrazowymi.

Właściciele działek położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ-3 i UZ-4 w procedurze uchwalania planu miejscowego złożyli uwagi

odnośnie rozszerzenia dopuszczalnych funkcji terenu, jak też przebiegu linii zabudowy i innych wskaźników. Wprowadzenie wnioskowanych zmian wiązałoby się z koniecznością ponownienia uzgodnień i opiniowania projektu planu oraz ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu. Takie przedłużenie procedury spowodowałoby utratę dedykowanych środków finansowych na realizację Parku Uzdrawiskowego projektowanego w granicach strefy A Uzdrawiska Supraśl, którego powstanie jest warunkiem utrzymania statusu uzdrawiska. Szybkie umożliwienie realizacji Parku Uzdrawiskowego i zachowanie statusu uzdrawiska jest żywotnym i priorytetowym interesem Uzdrawiska Supraśl. Z tego względu uwagi te nie mogły być uwzględnione na etapie sporządzania planu miejscowego.

To samo odnosi się do przebiegu szlaku turystycznego po gruntach prywatnych oraz wyznaczenia lokalizacji wieży widokowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej. Wszelkie zmiany w tym zakresie na etapie sporządzania planu nie mogły zostać uwzględnione.

Dla działek nr 764/16 i 764/17 położonych terenie MP-3 i ZPN-2 wydane zostały warunki zabudowy na budowę zespołu dwóch pensjonatów. Ze względu na wymagania Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej na działce nr 764/17 nie było możliwe ustalenie możliwości zabudowy.

Wszystkie wyżej wymienione uwagi mogłyby zostać uwzględnione w procedurze zmiany uchwalonego planu miejscowego po uprzedniej zmianie granic strefy A ochrony uzdrawiskowej, co musi mieć odzwierciedlenie w planie ogólnym gminy, oraz wymaganym uzgodnieniu i zaopiniowaniu przez organy i instytucje.

W związku z powyższym, wnioskuję do Rady Miejskiej w Supraślu o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrawiska Supraśl.

- **Przewidywane rozwiązania (funkcje terenu objętego planem):**

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszczona ma być funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, turystyki oraz innych usług, jak też rolnictwa i zieleni.

- **Zakres prac planistycznych:**

Prace planistyczne należy wykonać zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680). Zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan powinien być sporządzony w skali 1:1000 na kopii mapy zasadniczej.