

UZASADNIENIE

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Supraśl.

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. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XVIII/257/2020 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 8 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Supraśl, zmienioną Uchwałą Nr XLI/520/2022 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 20 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Supraśl. Plan sporządza się z zachowaniem zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/391/2021 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 listopada 2021 r., zmienionego Uchwałą Nr V/043/2024 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 3 października 2024 r.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto część miasta Supraśl położoną po północnej stronie ulicy Białostockiej i zachodniej stronie ulicy Piłsudskiego (ciąg drogi wojewódzkiej 676). Wschodnią granicę opracowania stanowi rzeka Supraśl, a północną granicą osiedla mieszkaniowego w rejonie ulic Brzozówka, Cegielniana i Kodeksu Supraskiego. W układzie przestrzennym miasta Supraśl obszary objęte opracowaniem stanowią jego strefę podmiejską. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 53,56 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Podstawowe działania planistyczne w obszarze opracowania mają na celu uzupełnienie układu przestrzennego miasta w jego strefie podmiejskiej, wraz z umożliwieniem jego rozbudowy. Podstawowy cel planistycznych wskazuje, wykonanie planu ma dostarczyć gminie nowych terenów rozwojowych w jej najbardziej zurbanizowanej części, tj. miasta Supraśla. Do tej pory rozwój tej części miasta odbywał się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgłaszane wnioski wskazywały na dużą presję inwestycyjną występującą w obszarze opracowania. Jednocześnie położenie obszaru opracowania w strefie zewnętrznej historycznego miasta i również miasta pełniącego w regionie istotne funkcje turystyczne i uzdrowiskowe wymaga podjęcia działań ograniczających możliwość powstania funkcji niepożądanych ze względu na wizerunek przestrzenny miasta, jak również działań uniemożliwiających powstawanie zabudowy o standardzie architektonicznym nieodpowiadającym wysokim walorom przestrzennym zespołów zabudowy znajdujących się w nim.

Zastosowane założenia projektowe umożliwiły wyznaczenie w projekcie planu docelowego układu funkcyjnego odpowiadającego zapotrzebowaniu miasta, w tym zakresie gabarytów budynków i ich funkcji, jak również zagospodarowania działek budowlanych i wyłączenie części terenów z zabudowy, ze względu na ich wartość przyrodniczo – krajobrazową lub istniejące warunki geologiczne do posadowienia zabudowy. W projekcie zapewniono powiązania przestrzenne pomiędzy wyznaczonym w projekcie planu kwartałami urbanistycznymi oraz powiązanie obszaru opracowania z pozostałymi obszarami miasta Supraśl. Zostało to zrealizowane poprzez wyznaczenie odpowiedniej sieci ulic publicznych, umożliwiającej te połączenia i jednocześnie zapewniających możliwość parcelacji nieruchomości na działki budowlane. Wyznaczony układ dróg umożliwia również rozbudowę istniejących w tym rejonie miasta układów przestrzennych w sposób uporządkowany i atrakcyjny krajobrazowo.

Dominującym przeznaczenie terenów w projekcie planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem jej realizacji w formie wielofunkcyjnej połączonej z zabudową usługową, związaną z funkcją jaką pełni miasto, tj. obsługa ruchu turystycznego i uzdrowiskowego. Zabudowa usługowa została dopuszczona jedynie na tej części opracowania, której jeszcze nie został wykształcony w pełni kwartałowy układ zabudowy jednorodzinnej (nowe tereny inwestycyjne). Działanie takie pozwoli na uniknięcie konfliktów pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową o uspokojonym charakterze, a nową zabudową mieszkaniowo – usługową o nieco bardziej inwestycyjnym charakterze. Inne rodzaje przeznaczenia terenów zostały przyjęte dla terenów znajdujących się w pierzei ulicy Piłsudskiego. Tereny te znajdują się już w zasięgu strefy miasta bezpośrednio związanej z obsługą ruchu turystycznego, w sąsiedztwie obiektów zabytkowych stanowiących największą atrakcję turystyczną miasta, tj. zespołu przestrzennego monastynu. Tereny te poza istniejącymi zespołami zabudowy mieszkaniowej nie powinny pełnić funkcji rezerw terenowych na potrzeby rozwoju funkcji zabudowy jednorodzinnej. W projekcie planu przyjęto, że powinny one zostać włączone w rozwój inwestycji bezpośrednio związanych z podstawową funkcją miasta, w tym zachowanie użytkowania obecnie występującego na gruncie, tj. usług sportu, rekreacji i turystyki. Największe inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego zostały przewidziane w części opracowania stanowiącej wyjście drogi wojewódzkiej 676 poza obszar miasta, przy rzece Supraśl. Projekt planu zakłada tu rozwój nowych form usług związanych z turystyką z jednoczesnym zapewnieniem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa dla obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Tereny objęte celami ochronnymi zostały wyłączone z terenów inwestycyjnych i pozostawione w użytkowaniu dotychczasowym, tj. zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych. Ograniczenie to dotyczy w szczególności zapewnienia ochrony terenów podlegających celom ochronnym wskazanym w odpowiednich zarządzeniach dla Obszarów Natura 2000 PLH200006 Ostoja Knyszyńska (działanie ochronne A1, B1 i D1 dla siedliska 6510 wyznaczone na działkach: 139, 140, 141, 142 Supraśl) oraz PLB200003 Puszcza Knyszyńska (działanie ochronne B2 i B3 dla Orlika krzykliwego *Aquila pomarina* na działkach 140, 141, 142, 143, 144/1, 144/2, 147/1, 172 Supraśl. Szczegółowe opisy celów ochronnych wraz z zadaniami ochronnymi wskazano w opisie tych Obszarów. Wydaje się, że wyłączenie tych obszarów poza strefę inwestycyjną wraz z przyporządkowaniem im silnych obostrzeń do zagospodarowania terenów wypełnia możliwości ochronne, jakie mogą być uwzględnione w umocowanym prawnie zakresie planu miejscowego. Przepisy prawa obowiązujące dla obszarów chronionych zostały uwzględnione w projekcie planu również dla Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej. Obostrzenia w zagospodarowaniu terenów obowiązujące dla Parku mają największe oddziaływanie również dla terenów gdzie planowane są największe inwestycje w infrastrukturę turystyczną. W projekcie planu uwzględnienie obostrzeń wynikających z ochrony Parku jest realizowane głównie poprzez zapewnienie odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od rzeki Supraśl. Odległość 100 m wskazana w przepisach obowiązujących dla Parku została zachowana, z zastosowaniem dopuszczonych w przepisach prawa odstępstw. Odstępstwa te są wymielone w Uchwale Nr XXIII/201/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego, (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 1502 oraz Uchwale Nr XIV/149/19 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 5177). W projekcie planu zmniejszono dopuszczoną w nich odległość zabudowy od rzeki Supraśl po zastosowaniu odstępstwa wskazanego w Uchwale z 2019 r., tj., że nie dotyczy on obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz odstępstwo od zakazu wskazane w § 4 ust. 3 pkt. 2 Uchwały z 2016 r. odnoszące się do obszarów zwartej zabudowy miejscowości w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej,

usługowej i letniskowej od warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo w projekcie planu zastosowano odstępstwo wynikające bezpośrednio z przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami), tj. art. 17 ust. 2 pkt. 4, w którym wskazano, że zakaz zabudowy w odległości 100 m od wód powierzchniowych nie dotyczy inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu uszczegółowienia konieczności uwzględnienia w realizacji obiektów budowlanych przepisów obowiązujących dla Parku w ustaleniach szczegółowych dla nowych terenów inwestycyjnych położonych przy rzece Supraśl w projekcie planu wskazano, że w pasie szerokości określonej w przepisach odrębnych od linii brzegu rzeki dopuszczenie realizacji wyłącznie obiektów służących turystyce wodnej oraz inwestycji celu publicznego. Wprowadzone ustalenie warunkuje możliwość realizacji zabudowy wyłącznie jeżeli wskazane powyżej przepisy ochronne dla Parku zostaną spełnione, w tym wymienione odstępstwa. W innym przypadku w pasie terenu 100 m od rzeki Supraśl możliwe będzie realizowanie wyłącznie zabudowy zagospodarowanie terenów związanych wyłącznie z celami publicznymi oraz obiektami służącymi turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Wyłączenie doliny rzeki Supraśl z zasięgu terenów inwestycyjnych pozwoliło spełnić cel dla Parku Krajobrazowego ustanowiony w planie jego ochrony dla strefy D obszary dolin rzecznych. Natomiast uwzględnienie w projekcie planu ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wskazanych w statucie Uzdrowiska Supraśl spełnia cel ochronny ustanowiony w Planie ochrony Parku Krajobrazowego dla strefy E obszary lecznictwa uzdrowiskowego. W projekcie planu uwzględniono również ochronę walorów krajobrazowo – kulturowych miasta Supraśl. Jest objęcie ochroną osi widokowych na monastyr oraz ograniczenie gabarytów zabudowy do parametrów umożliwiających wkomponowanie jej w historyczny krajobraz miasta.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- U - teren usług;
- US – tereny usług sportu i rekreacji;
- U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;
- KDG - teren drogi głównej;
- KDL – tereny dróg lokalnych;
- KDD – tereny dróg dojazdowych;
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- KP – tereny komunikacji pieszo - rowerowej;
- KOP – teren parkingu;
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- ZN – tereny zieleni naturalnej;
- ZP – teren zieleni urządzonej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Na obszarze opracowania nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Sposób zagospodarowania terenów w obszarze opracowania posiada charakterystyki specyficzne dla stref podmiejskich małych miast. Przy wschodniej opracowania rozwinęło się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w przewadze wolnostojącej) w typie podmiejskim. Jest obszar uspokojony, gdzie inne formy

zagospodarowania, np. usługi występują jedynie punktowo. Układ przestrzenny zabudowy jest rozlokowany w formie kwartałowej. Kwartały położone bliżej centrum miasta są już w całości zagospodarowane, a w kwartałach położonych dalej znajdują się jeszcze luki w zabudowie. Układ ten otoczony jest rozległymi terenami otwartymi, które obecnie występują głównie w formie nieużytków, w tym podlegających sukcesji roślinności hydrogenicznej związanej z doliną rzeki Supraśl i gatunków leśnych pochodzących z siedlisk kompleksów leśnych Puszczy Knyszyńskiej położonych w pobliżu obszaru opracowania. Poza istniejącym osiedlem jest to dominująca forma użytkowania terenów w obszarze opracowania. Tereny zabudowane to jeszcze znajdujący się przy przejściu drogi wojewódzkiej przez rzekę Supraśl zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz teren usługowo – rekreacyjny położony przy ulicy bp. Jaworowskiego (związany również z rekreacją konną). W obszarze opracowania (południowa granica, skrzyżowanie ulic Białostockiej i Piłsudskiego) znajduje się również zbiorczy parking służący głównie obsłudze ruchu turystycznego. Cechą charakterystyczną w obszarze opracowania jest również występowanie zabudowy wyłącznie w dobrym i bardzo dobrym stanie architektoniczno – przestrzennym. Istniejąca zabudowa jest również dobrze wkomponowana w układ przestrzenny miasta i nie powoduje przesłaniania jego panoramy i głównych obiektów zabytkowych w tym monastyru.

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. Po uchwaleniu tej zmiany studium podlegało jeszcze jednej zmianie, która została przyjęta Uchwałą Nr V/043/2024 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 3 października 2024 r. Zgodnie ze studium obszar opracowania znalazł się w całości w terenach funkcjonalno - przestrzennych:

UCB - tereny koncentracji funkcji centrotwórczych gminy oraz funkcji uzdrowiska Supraśl.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa, w tym usług publicznych z zakresu handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe (hotele, motele, pensjonaty), usługi rzemieślnicze, bezpieczeństwo powszechne, w tym w zakresie związanym funkcjonowaniem posterunku policji oraz remizy straży pożarnej,
- zabudowa usługowa o charakterze rzemiosła produkcyjnego, związana z produkcją regionalnych wyrobów, w tym spożywczych, rękodzieła i alkoholowych związanych z gorzelnictwem i browarnictwem,

- zabudowa usług związanych z kultem religijnym, w tym obiekty sakralne, lokale mieszkalne i obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa i lokale usługowe związane z prowadzeniem pracy duszpasterskiej,
- zabudowa usług związanych z funkcją uzdrowiska Supraśl, w tym szpitale uzdrowskowe i sanatoria, zakłady leczenia specjalistycznego, zakłady przyrodolecznicze,
- zespoły zieleni urządzonej w formie zespołów parkowych, w tym z dopuszczeniem lokalizacji w ich zasięgu obiektów o funkcji usługowej
- stacje paliw lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 500 m od granicy stref ochrony uzdrowskowej A.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa zagrodowa i usługi związane z agroturystyką,
- ogrody działkowe, w tym istniejące **zespoły do zachowania lub realizacja nowych terenów o funkcji ogrodów działkowych**,

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,
- dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowskowej A należy uwzględnić powierzchnię terenów zieleni, wskazanej w statucie uzdrowska, tj. minimalnie 65% powierzchni strefy A i 50% powierzchni strefy B. Bilans udziału terenów zieleni w zagospodarowaniu stref należy wykonać w opracowywanych planach miejscowych, z uwzględnieniem realnego zapotrzebowania na lokalizację obiektów budowlanych,
- dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
- w ramach terenu należy zapewnić odpowiednią ekspozycję obiektów zabytkowych oraz historycznych układów przestrzennych, w tym w zakresie kalenicowego ustawienia zabudowy od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem innej lokalizacji zabudowy pod warunkiem wykazania w planach miejscowych uzasadnienia do lokalizacji zabudowy w ten sposób, wynikającego z warunków przestrzennych działki budowlanej podlegającej analizie,
- obowiązuje zakaz podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na historyczny układ założenia urbanistycznego miasta Supraśla, szczególnie w zakresie zachowania otwarc widokowych na tereny położone w dolinie rzeki Supraśl, historyczne zespoły zieleni urządzonej oraz obiekty zabytkowe. Wymienione obostrzenia mają na celu ochronę zabytkowego układu urbanistycznego miasta Supraśl,

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- obowiązuje nakaz kształtowania nawierzchni i wyposażenia technicznego dróg publicznych w sposób spójny dla całego obszaru, z użyciem rozwiązań technicznych, przestrzennych i materiałowych gwarantujących wysoki standard przestrzenny ulic,
- obowiązuje nakaz odbudowy i urządzenia obszarów zieleni urządzonej o znaczeniu historycznym, ze szczególnym uwzględnieniem ogrodów opackich,
- w obszarze należy utrzymać funkcję turystyki jednodniowej związanej z funkcjonowaniem bulwarów supraskich i istniejącego zbiornika wodnego,
- dopuszcza się realizację nowego zbiornika wodnego, którego lokalizację należy wyznaczyć w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia braku wpływu na Supraski System Melioracyjny wpisany do rejestru zabytków,
- w przypadku wyznaczenia w planie miejscowym terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej należy uwzględnić w ich zagospodarowaniu wskaźniki i parametry urbanistyczne wskazane dla całego terenu funkcjonalno - przestrzennego,
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach koncentracji usług publicznych, przy zastosowaniu wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych dla całego terenu funkcjonalno przestrzennego.
- 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,
- za wyjątkiem obszaru, na którym dopuszczalne jest zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej do 12 m, oznaczonego na załączniku nr 4 do studium, obowiązuje maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym - 4.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (realizowanej w terenach bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz rzemiosła produkcyjnego, 10% powierzchni ogrodu działkowego
maksymalna intensywność zabudowy	0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 0,7 dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (realizowanej w terenach bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz rzemiosła produkcyjnego, 0,2 dla ogrodu działkowego
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej realizowanej w zespołach zieleni urządzonej, 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (realizowanej w terenach bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz rzemiosła produkcyjnego,

	65% powierzchni działki budowlanej dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej A, 80% powierzchni ogrodu działkowego
maksymalna wysokość zabudowy	9,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej, 10 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (realizowanej w terenach bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), za wyjątkiem obszaru, na którym dopuszczalne jest zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej do 12 m, oznaczonego na załączniku nr 4 do studium, dla których dopuszcza się utrzymanie tej wysokości, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3 oraz maksymalny poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,6 m licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku, dla ogrodów działkowych 5 m przy zastosowaniu dachów spadzistych i 4 m przy zastosowaniu dachów płaskich
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	700 m ² i 1500 m ² dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej A

UT – tereny zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług turystyki, w tym zbiorowego zakwaterowania turystów (hotele pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, ośrodki szkoleniowe i związane ze sportem kwalifikowanym, pola biwakowe i kempingowe), gastronomii, publicznych, sportu i rekreacji (w tym związanego ze sportami wodnymi i konnymi) oraz kultury, nauki i ochrony zdrowia (w tym opieki społecznej i sanatoryjnej) *(oraz dla terenów objętych pierwszą zmianą studium obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem parku wodnego i poborem wód geotermalnych)*¹,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa usługowa, w tym usług publicznych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii,
- zespoły zieleni urządzonej w formie zespołów parkowych, w tym z dopuszczeniem lokalizacji w ich zasięgu obiektów o funkcji usługowej,
- lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,

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,
- *(dla terenów objętych zmianą studium i położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10% (terenów UT) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej))¹.*

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej (25% dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej A i B)
maksymalna intensywność zabudowy	0,9
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni działki budowlanej (65% dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej A i B)
maksymalna wysokość zabudowy	12 m <i>(dla terenów objętych pierwszą zmianą studium dopuszczalne jest zwiększenie wysokości urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem parku wodnego do zapotrzebowania wynikającego z uwarunkowań technicznych)¹</i>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m ² i 1500 dla terenów położonych w zasięgu granic stref ochrony uzdrowiskowej A

ZN – tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zielen naturalna i półnaturalna o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w skali gminy, 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 oraz drobnopowierzchniowe kompleksy leśne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- grunty leśne należy wyodrębnić z terenu funkcjonalno – przestrzennego i przeznaczyć w planie miejscowym na cele lasów, skala studium uniemożliwia wydzielenie w studium ich zasięgu,
- 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,

- na działce nr ewid. 147/1 w obrębie Supraśl, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z pozyskiwaniem wód geotermalnych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką
maksymalna intensywność zabudowy	0,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i turystyką
maksymalna wysokość zabudowy	9,5 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m²

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, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. 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 wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy. Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku sporządzanego planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji bezpośrednio związanych z funkcją turystyczno – uzdrowiskową miasta. Wszystkie działania planistyczne zostały podporządkowane tym celom. Dotyczy to również uzupełnienia istniejących terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych. Przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne mają umożliwić wkomponowanie tych zespołów w przestrzeń miasta Supraśl i warunkują ich rozwój brakiem negatywnego ich rozwoju na główne cele rozwoju miasta, a więc utrzymanie funkcji ośrodka turystyczno – uzdrowiskowego funkcjonującego w historycznym układzie przestrzennym. W celu zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych miasta z terenów inwestycyjnych w całości wyłączono terenu istotne dla jego funkcjonowania, które są objęte równocześnie celami ochronnymi wynikającymi z przepisów prawa obowiązujących dla Obszarów Natura 2000 i Parku krajobrazowego.

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

Obszar opracowania znajduje się w granicach Parku Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej im. profesora Witolda Sławińskiego, Obszaru Natura 2000 PLH 200006

Ostoja Knyszyńska, Obszaru Natura 2000 PLB200003 „Puszcza Knyszyńska”, strefy B ochrony Uzdrowiska Supraśl oraz strefy ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie.

Ochrona zasobów Parku krajobrazowego w obszarze opracowania Najistotniejsze ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające przepisów obowiązujących dla Parku, w tym Planu ochrony Parku. dotyczą zakazu zabudowy od cieków i zbiorników wodnych – zakaz zabudowy w odległości 100 m od rzeki Supraśl. Inne ograniczenia w obszarze opracowania wynikają z Planu Ochrony Parku dla stref D obszary dolin rzecznych i E obszar lecznictwa uzdrowskiego. Natomiast szczegółowe zadania ochronne dla obszaru Natura 2000 PLB200003 zostały określone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 1967). W Zarządzeniu wskazano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk będących przedmiotem ochrony. W Rozporządzeniu wskazano również cele działań ochronnych oraz działań ochronnych na wyznaczonych obszarach wdrażania i podaniem podmiotem odpowiedzialnych za ich wykonanie.

Wymienione w Zarządzeniu cele ochronne zostały zidentyfikowane w obszarze opracowania na działkach 140, 141, 142, 143, 144/1, 144/2, 147/1, 172 Supraśl - działania ochronne B2 i B3 dla Orlika krzykliwego *Aquila pomarina*. Szczegółową charakterystykę zagrożeń i celów ochronnych przedstawiono poniżej:

Gatunek

A089 Orlik krzykliwy *Aquila pomarina*

Zagrożenia istniejące – A02.01 – intensyfikacja rolnictwa, A02.03 – usuwanie trawy pod grunty orne, A03.01 – intensywne koszenie lub intensyfikacja, B02.06. – przerzedzenie warstwy drzew, K03.04 – drapieżnictwo, E01.03 – zabudowa rozproszona, J02.01 – zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie ogólnie, A03.03 – zaniechanie/brak koszenia,

Zagrożenia potencjalne – C03.03 – produkcja energii wiatrowej, J02.01 – zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie ogólnie, K03.04 – drapieżnictwo, D02.01 – linie energetyczne i telefoniczne, D04.01 – lotnisko, F03.02.03 – chwytanie, trucie, kłusownictwo, G01.02 – turystyka piesza, jazda konna i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych, B02.02 – wycinka lasu,

Opis największych zagrożeń – intensyfikacja rolnictwa, usuwanie łąk i pastwisk pod grunty orne, intensywne koszenie lub intensyfikacja, zaniechanie/brak koszenia (w obrębie dolin rzecznych w szczególności położonych w obrębie kompleksu leśnego), osuszanie terenów bagiennych (podmokłe łąki), wycinka lasu (starodrzewów w potencjalnych drzewostanach lęgowych, odsłanianie drzew gniazdowych w wyniku trzebieży, a w szczególności w wyniku usuwania tzw. drzew kornikowych, zabudowa rozproszona (na terenach otwartych, a szczególności w pobliżu dolin rzecznych), zagrożenia potencjalne: farmy wiatrowe, zasypywanie terenu, melioracje, osuszanie ogólnie, lotnisko (w przypadku niewłaściwie wybranej lokalizacji lub organizacji ruchu lotniczego, zbyt intensywne zabiegi gospodarcze w strefie ochrony okresowej, chwytanie, trucie, kłusownictwo, turystyka piesza, jazda konna, i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych, rajdowe kierowanie pojazdami zmotoryzowanymi, drogi, ścieżki i rogi kolejowe oraz linie elektryczne i telefoniczne (w przypadku rozbudowy fragmentującej siedliska),

Cel działań ochronnych – Uzyskanie stanu siedlisk i takiego gospodarowania w nich, aby gwarantowały one utrzymanie właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze Puszcza knyszyńska oraz utrzymanie liczebności populacji na poziomie najmniej 50 par, poprzez – najpierw zatrzymanie spadku udziału powierzchni dogodnych żerowisk, a następnie dążenie do zwiększenia ich powierzchni.

Działania ochronne:

B2 – Działania obligatoryjne. Zachowanie siedlisk żerowiskowych gatunku, położonych na trwałych użytkach zielnych. Użytkowanie kośne, pastwiskowe lub kośno – pastwiskowe. Termin realizacji: okres obowiązywania planu.

B3 – Działania fakultatywne. Użytkowanie kośne, pastwiskowe lub kośno – pastwiskowe. Zalecenia ogólne: ograniczenie przeorywania, wałowania, podsiewu, wapnowania, stosowania ścieków i osadów ściekowych, włókowania w okresie od 1 kwietnia do 1 października; ograniczenie budowy i rozbudowy urządzeń melioracji szczegółowych tworzących system melioracji wodnych (nie dotyczy bieżącej konserwacji), z wyjątkiem urządzeń mających na celu utrzymanie lub poprawę mozaiki krajobrazu; rezygnacja z usuwania remiz i zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych i innych elementów zróżnicowanej mozaiki krajobrazu; rezygnacja ze środków ochrony roślin; rezygnacja z nawożenia azotem na obszarach nawożonych przez namuły rzeczne, a na innych obszarach – powyżej poziomu 60 kg/ha w danym roku; ograniczenie prowadzenia zabiegów agrotechnicznych i pielęgnacyjnych w terminie od 1 kwietnia do terminu pierwszego pokosu. Zalecenia dotyczące użytkowania kośnego: koszenie w terminie od 1 kwietnia do 1 czerwca, wysokość koszenia 5 – 15 cm, pozostawienie 5 – 10% działki nieskoszzonej, przy czym w każdym roku powinno dotyczyć to innej powierzchni; usunięcie lub złożenie w stogi usuniętej biomasy; zakaz koszenia okrężnego od zewnątrz do środka koszonej powierzchni. Zalecenia dotyczące użytkowania pastwiskowego: wypasanie w okresie od 1 maja do 15 października na obszarach poniżej 300 m n.p.m. przy obsadzie zwierząt wynoszącej 0,5 – 1,0 DPJ/ha i obciążeniu pastwiska wynoszącym nie więcej niż 5t/ha (10 DPJ/ha), przy czym wypasanie w terenach zalewowych rozpoczyna się nie wcześniej niż w terminie 2 tygodni po ustąpieniu wód, z wyłączeniem koników polskich, koni huculskich, które jest dopuszczalne przez cały rok; niewykasanie niedojadów poza okresem od 1 sierpnia do 30 września. Zalecenia dotyczące użytkowania kośno – pastwiskowego: koszenie w terminie od 1 czerwca, wysokość koszenia 5 – 15 cm; pozostawienie 5 – 10 % działki nieskoszzonej, przy czym w każdym roku powinno to dotyczyć innej powierzchni; usunięcie lub złożenie w stogi usuniętej biomasy; zakaz koszenia okrężnego od zewnątrz do środka koszonej powierzchni; wypasanie w okresie od 1 maja do połowy października na obszarach poniżej 300 m n.p.m. przy obsadzie zwierząt wynoszącej nie więcej niż 0,3 DJP/ha i obciążeniu pastwiska wynoszącym nie więcej niż 5t/ha (10 DJP/ha), przy czym wypasanie na terenach zalewowych rozpoczyna się nie wcześniej niż w terminie 2 tygodni po ustąpieniu wód, z wyłączeniem koników polskich i koni huculskich, które jest dopuszczalne przez cały rok; niewykasanie niedojadów poza okresem od 1 lipca do 30 października. Należy mieć na uwadze konieczność uwzględnienia zmian w siedliskach związanych z działalnością bobrów – nie wszystkie obszary będą możliwe do wykaszania. Termin realizacji: okres obowiązywania planu.

Odpowiednio dla Obszaru Natura 2000 PLH200006 szczegółowe zadania ochronne zostały określone w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Knyszyńska PLH200006 (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 2431), zmienionego zarządzeniem z dnia 4 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r., poz. 844) oraz zarządzeniem z dnia 1 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r., poz. 1480). W Zarządzeniu wskazano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk będących przedmiotem ochrony. W Rozporządzeniu wskazano również cele działań ochronnych oraz działań ochronnych na wyznaczonych obszarach wdrażania i podaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie. Wymienione w Zarządzeniu cele ochronne zostały zidentyfikowane w obszarze opracowania na działkach: 139, 140, 141, 142 Supraśl - działania ochronne A1, B1 i D1 dla siedliska 6510. Szczegółową charakterystykę zagrożeń i celów ochronnych przedstawiono poniżej:

Siedliska
6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie

Zagrożenia istniejące – A02 – zmiana sposobu uprawy, K02 – ewolucja biocenotyczna, sukcesja, I01 – obce gatunki inwazyjne, A03.01 – intensywne koszenie lub intensyfikacja, Zagrożenia potencjalne – A02 – zmiana sposobu uprawy, B01 – zalesianie terenów otwartych, E01.03 – zabudowa rozproszona,

Opis największych zagrożeń – zaniechanie koszenia, co prowadzi do sukcesji leśnej, nadmierna intensyfikacja koszenia, często połączona z podsiewaniem użytkowanych gatunków traw, wkraczanie obcych gatunków inwazyjnych,

Cel działań ochronnych - zachowanie powierzchni siedliska i utrzymanie w nie pogorszonym stanie wszystkich stwierdzonych płatów siedliska. Uzupełnienie stanu wiedzy o przedmiocie ochrony, celem oceny stanu ochrony wszystkich płatów siedliska i zaplanowanie działań ochronnych,

Działania ochronne:

B1 – Działania obligatoryjne. Zachowanie siedliska przyrodniczego, położonego na trwałych użytkach zielonych. Ekstensywne użytkowanie kośne, pastwiskowe lub kośno – pastwiskowe. Termin: stale w okresie obowiązywania planu.

A1 – Działania fakultatywne. Użytkowanie kośne lub pastwiskowe. Koszenie w terminie od 15 czerwca do 30 września, do dwóch razy w roku z usunięciem biomasy do 2 tygodni po skoszeniu. Należy pozostawić 5 – 10 % powierzchni niekoszonej, każdego roku inną. Wysokość koszenia 5 – 15 cm. Wypas od 1 maja do 15 października (0,2 DJP/ha) przy obciążeniu pastwiska nie większym niż 5 t/ha, ponieważ nadmierny wypas grozi przekształceniem łąk w pastwiska Cynosurion. Zakaz przeorywania, wałowania i posiewania, włókowania w okresie od 1 kwietnia do 1 września, zakaz stosowania ścieków i osadów ściekowych. Termin 1 – 2 razy/rok w okresie obowiązywania planu.

D1 – Inwentaryzacja przyrodnicza. Wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej, mającej na celu wyznaczenie wszystkich płatów siedliska, ocenę stanu ich ochrony, i zaplanowanie działań ochronnych. Termin: jednorazowo w okresie obowiązywania planu.

Ochrona uzdrowiska Supraśl odbywa się na podstawie jego statutu ustanowionego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 stycznia 2015 r. (ze zmianami na podstawie Uchwały X/142/2019 z dnia 9 lipca 2019 r.). Strefa B ochrony uzdrowiskowej (obejmująca granicami tereny położone w mieście Supraśl) ze względów ochronnych obejmuje znaczną część obszaru miasta przylegającą do obszaru strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Strefa ta ze względu na zagospodarowanie i sposób użytkowania ma charakter ochronny dla podstawowej strefy ochrony uzdrowiskowej „A”. Przeznaczona jest dla budownictwa mieszkaniowego, usług dla mieszkańców stałych, budowy zaplecza techniczno-gospodarczego niezbędnego dla funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej oraz dla lokalizacji urządzeń sportowych, turystycznych itp. Jest to strefa wzbogacona obszarami cennymi przyrodniczo (planowany użytek ekologiczny doliny rzeki Supraśl) oraz cennych historycznie i kulturowo obiektów architektonicznych, urbanistycznych i technicznych w tym projektowany Park Kulturowy: „Osada tkaczy”, oraz „Supraski System Wodny”.

Główne obostrzenia wynikające ze statutu uzdrowiska dla ustaleń planu miejscowego obejmują:

- zakaz budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:
 - zakładów przemysłowych,
 - obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,
 - urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, ze zmianami), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości

parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz 150, z późn. zm.),

- parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych
- zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, o ile nie ma możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej
- utrzymanie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek w granicach minimalnej pow.700 m2, z tolerancją 10%
- wskaźnik powierzchni terenów zieleni nie mniejszy niż 50% powierzchni strefy.

Strefa ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie 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 zagospodarowaniu terenów warunkujące ochronę zasobów wody pitnej.

Zgodnie z projektem dla obszarów chronionych ustalono:

- Dla Obszaru Natura 2000 PLH 200006 Ostoja Knyszyńska, Obszaru Natura 2000 PLB200003 „Puszcza Knyszyńska” i Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. profesora Witolda Sławińskiego; zgodnie z projektem planu obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie;
- strefy B ochrony Uzdrowiska Supraśl, zgodnie z planem 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;
- strefy ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie, zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych powołujących do życia strefę, odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.
W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:
Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:
 - w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - nakaz , w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędach, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, w tym instalacji geotermalnych;
- zakaz lokalizowania parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - US, U-ZP, ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

W obszarze opracowywanego planu nie występują gleby podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia, realizowanej na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają:

- historyczny układ Supraśla wpisany do rejestru zabytków, obejmujący w obszarze opracowania jedynie działkę nr ewid. 164/22,
- stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr 9, AZP 37-88/17 – obozowisko – mezolit - epoka brązu, ślad osadnictwa IV okres epoki brązu – wczesna epoka żelaza, osada otwarta - późne średniowiecze – początek XVI w., miasto – nowożytność - XVI-XIX w,
- budynki dawnego sanatorium Złotego Krzyża, wykazujące wysokie walory kulturowo – historyczne,
- osie widokowe.
- Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z planem, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Dla stanowiska archeologicznego, zgodnie z planem należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
- Dla osi widokowych, zgodnie z planem, obowiązuje:
 - obowiązuje nakaz zachowania perspektyw widokowych,
 - obowiązuje zakaz wprowadzania elementów i obiektów dysharmonizujących oraz przesłaniających widoki na obiekty zabytkowe.
- Dla budynków dawnego sanatorium Złotego Krzyża, objętych ochroną na podstawie planu, obowiązuje:
 - nakaz zachowania wysokości budynków, formy dachu i nachylenia głównych połaci dachowych, zachowanie osiowości rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie bądź odtworzenie historycznego wystroju zewnętrznego budynków oraz podziałów okiennych,
 - zakaz nadbudowy budynków,
 - w przypadku rozbudowy należy zachować czytelność bryły budynków objętych ochroną.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Największe zagrożenie dla zdrowia i mienia ludzi w obszarze planu stwarza jego częściowe położenie w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%). Ustalenia ochronne dla tych obszarów w

projekcie planu oparto na przepisach ustawy Prawo Wodne. Do projektu planu wprowadzono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami 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 2025 r. poz. 889). Dodatkowo dla usług obowiązuje nakaz realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk ustalonych dla innych funkcji. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. 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.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu kierunkowego przeznaczenia inwestycyjnego związanego z rozwojem funkcji turystyczno – uzdrowiskowych miasta oraz rozwojem mieszkalnictwa jednorodzinne i usług komercyjnych. 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 wszystkich terenów inwestycyjnych. 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 w innych częściach miasta. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu realizacja inwestycji publicznych przewidzianych w jego granicach nie będzie wymagała pozyskania dodatkowych środków budżetowych. Zakładane wpływy budżetowe z tytułu realizacji ustaleń planu będą przewyższać koszty niezbędne do ich realizacji.

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

Obszary objęte granicami to głównie grunty prywatne, gminne i powiatowe. Największą powierzchnię zajmują grunty prywatne obejmujące tereny zabudowa i nieruchomości położone w ich pobliżu. Własność gminna i starostwa również ma znaczący udział, są to tereny obejmujące nie tylko drogi publiczne, ale również inne nieruchomości, w niezabudowane. Własność województwa obejmuje drogę wojewódzką. Pojedyncze nieruchomości są własnością spółek prawa handlowego oraz w wieczystym użytkowaniu gminy.

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 budowlanych.

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. W planie wprowadzono jednak ogólne zasady mające sprzyjać tym potrzebom w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP. Obejmują one:

- adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej położonej kondygnacji dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołów budynków, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- konieczność przewidywania rezerw terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w tym szczelin przeciwlotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu zagwarantowano również możliwość realizacji inwestycji celu publicznego na terenach U-ZP, U i US, o ile wystąpią takie potrzeby. W tym celu wskazano, że na terenach tych dopuszcza się realizację celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

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

W projekcie planu 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 jedynie indywidualne ujęcia wody mogące funkcjonować do czasu wykonania sieci zbiorczej i pod warunkiem spełnienia obostrzeń wynikających z przepisów prawa. 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 instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

(OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDL i KDD. Drogi KDL i KDD służą również bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych. Droga wojewódzka nr 676 KDG pełnić również będzie funkcję regionalnego połączenia komunikacyjnego.. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne oraz drogi wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KR. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Potrzeby komunikacji pieszej będą realizowane poprzez ciągi oznaczone symbolem KP.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma 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 Miejskim 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 Miejskiego. 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 uwzględnieniu 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 trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło łącznie 32 uwagi. Część uwag została uwzględniona, co skutkowało koniecznością ponowienia procedury planistycznej zarówno w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, jak i wcześniejszego ponowienia uzgodnień z wybranymi instytucjami.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Supraślu 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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych. W planie obowiązuje również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, w tym instalacji geotermalnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów istotnych dla gminy w celu utrzymania wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Strata dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy w skutek realizacji planu nie będzie miała istotnego znaczenia, ze względu na stan gleb zalegających w obszarze opracowania. Większość gleb jeszcze nie przekształconych antropogenicznie stanowią gleby nieużytkowane rolniczo w dłuższych okresach czasu, co wskazuje, że rolnictwo w obszarze opracowania ulega zanikowi.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z funkcją turystyczno – uzdrowiskową miasta Supraśl oraz rozwojem

strefy podmiejskiej miasta z kierunkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (głównie podstawowych służących codziennej obsłudze miasta i usług wspomagających funkcję turystyczno – uzdrowską miasta). 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) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). W planie do inwestycji celu publicznego zaliczono KDG, KDL i KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych dotyczących tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz teren oznaczony symbolem KP jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

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

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG i KDL można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym gminy, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają 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.

15. 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. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów. Główne połączenia pieszo – rowerowe zostały wyodrębnione w planie poprzez wyznaczenie terenów dedykowanych do tych celów, tj. terenów o symbolu KP.

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

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane 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 zwartej struktury przestrzennej miasta Supraśl.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 2).

Gmina Supraśl pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na powierzchni ok. 1062 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. i zmienionego w 2024 r.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3).

Analiza przyjętego przeznaczenia w planie terenów i zasad ich zagospodarowania wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu gminy poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. 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,
- 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) po rozstrzygnięciu uwag ponowiono procedurę częściowego uzgodnienia projektu planu oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Supraślu z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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), z zachowaniem zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/391/2021 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 listopada 2021 r., zmienionego Uchwałą Nr V/043/2024 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 3 października 2024 r.