



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY SUPRAŚL W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM STREFĘ A UZDROWISKA SUPRAŚL

PONOWNE OPINIE I UZGODNIENIA



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Supraśla

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2024

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU
z dnia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl
w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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), w związku z Uchwałą Nr XI/161/2019 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 19 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/391/2021 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 listopada 2021 r., Rada Miejska w Supraślu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) kładka pieszo-rowerowa;
- 5) szlak turystyczny;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 7) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 8) strefa lokalizacji przejść dla małych zwierząt;
- 9) strefa zieleni;
- 10) krzyże przydrożne do zachowania, wraz z zasięgiem ekspozycji;
- 11) wieża widokowa;
- 12) punkt turystyczny;
- 13) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 14) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym wyklucza się lokalizację części nadziemnej budynków. Linia ta nie dotyczy:
 - a) innych elementów budynków niż ściana zamykająca kubaturę tych budynków, wykraczających nie więcej niż 2 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) docieplenia ścian budynków istniejących,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów towarzyszących w parku uzdrowiskowym;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenu parku uzdrowiskowego przeznaczenie podstawowe musi stanowić co najmniej 70% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenu parku uzdrowiskowego przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 30% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce;
- 6) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;

- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 2) tereny zabudowy usług zdrowia – lecznictwo uzdrowiskowe – **UZ**;
- 3) tereny zabudowy pensjonatowej – **MP**;
- 4) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 5) teren parku uzdrowiskowego – **ZPU**;
- 6) lasy – **ZL**;
- 7) las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZL/ZZ**;
- 8) tereny zieleni w obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym – **ZN**;
- 9) tereny zieleni w obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZN/ZZ**;
- 10) tereny zieleni półnaturalnej – **ZPN**;
- 11) tereny zieleni półnaturalnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZPN/ZZ**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 13) teren obsługi technicznej – **OT**;
- 14) teren infrastruktury kanalizacyjnej – **K**;
- 15) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 18) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych – **CP**;
- 19) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem KDG oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem KDL, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolem

CP, terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego symbolem K, terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP oraz terenu parku uzdrowskiego oznaczonego symbolem ZPU, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ściany tynkowane o niskim nasyceniu barw odpowiadającym systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 10% powierzchni elewacji, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 2) dopuszcza się elewacje drewniane w naturalnych kolorach drewna i wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz sidingu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, dopuszczonej planem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
 - d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 i 3 planu,
 - zakaz wprowadzania ścieków do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w

- granicach strefy „A” ochrony uzdrowiska poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla tej strefy,
- f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - g) 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;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) lokalizację urządzeń łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) ochronę krzyży przydrożnych, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez:
 - zachowanie krzyży, z dopuszczeniem zmiany ich formy,
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które przesłaniałyby krzyże w zasięgach ekspozycji wskazanych na rysunku planu;
- 3) w zakresie ochrony przyrody:
- a) nakaz nowych nasadzeń w typie naturalnej roślinności lasu sosnowego na terenie oznaczonym symbolem ZPU,
 - b) nakaz uwzględnienia przejść (przepustów) dla małych zwierząt w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-4, w strefie lokalizacji przejść dla małych zwierząt wyznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, mogiłę wojenną - zabytek niewpisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków pn.: „cmentarz wojenny”.

2. Wszelkie prace i roboty budowlane w obrębie mogiły mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) nakaz stosowania jednolitej formy stylistycznej rozwiązań w zakresie urządzenia i wyposażenia terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, terenów zieleni urządzonej, terenu parku uzdrowiskowego, tj. nawierzchni, oświetlenia, itp.;
- 2) nakaz stosowania jednolitej formy stylistycznej urządzeń turystycznych na terenach lasów.

3. Tereny dróg publicznych poza obszarem przestrzeni publicznej stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej.

4. W obszarze przestrzeni publicznej oraz na terenach o funkcji publicznej ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3;

- 2) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 9. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Knyszyńska” PLH200006.

2. Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru Natura 2000 „Puszcza Knyszyńska” PLB200003.

3. W granicach obszarów Natura 2000 „Ostoja Knyszyńska” PLH200006 oraz „Puszcza Knyszyńska” PLB200003 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Cały obszar planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. profesora Witolda Sławińskiego - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym wskazanej na rysunku planu strefy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

5. Cały obszar planu położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowskiej – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Wskazuje się na rysunku planu granicę terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie.

7. W granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8. Wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

9. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 8 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U – 3000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UZ – 5000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MP – 1500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZPU – 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U – 30 m,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem UZ – 60 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MP – 25 m;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZPU – 35 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę :
- a) dla terenów oznaczonych symbolem U – od 85° do 95°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UZ – od 15° do 165°,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MP – od 50° do 130°,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem ZPU – 90°.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZL/ZZ**, **ZN**, **ZN/ZZ**, **ZPN**, **ZPN/ZZ**, **WS**, **OT** i **K**.

2. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem **ZP** za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 2.

3. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, sportowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, wystawowych i dydaktycznych na terenach oznaczonych symbolami **ZP** i **ZPU**, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

4. Ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m².

5. W zakresie obrony cywilnej zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) w budynkach użyteczności publicznej na najniższych kondygnacjach należy uwzględnić pomieszczenia, umożliwiające ich adaptację na potrzeby funkcji ochronnej (ukrycia) w okresie podwyższonej gotowości obronnej lub innego zagrożenia, lub w przypadku braku podpiwniczenia uwzględnić rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących;
- 2) należy uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od budynków użyteczności publicznej;
- 3) należy zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 4) realizacja przedsięwzięć z uwzględnieniem trybu regulowanego przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG** stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu i poza obszarem objętym planem;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 4) publiczne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolem **CP** stanowią elementy komunikacji pieszo-rowerowej, zapewniające dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w obszarze planu;
- 5) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 6) ustala się realizację kładki pieszo-rowerowej nad drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG**, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu;
- 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów według następujących zasad i wskaźników:

- 1) dla zabudowy pensjonatowej minimum 1 miejsce do parkowania samochodów na 3 miejsca noclegowe i minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 5 miejsc noclegowych;
- 2) dla usług z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego minimum 1 miejsce do parkowania samochodów na 3 miejsca noclegowe i minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 5 miejsc noclegowych;
- 3) dla pozostałych usług na 100 m² powierzchni użytkowej minimum 3 miejsca do parkowania samochodów i minimum 5 miejsc do parkowania rowerów;
- 4) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami UZ-2 i ZPU-1 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na ogólnodostępnych miejscach postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-2.

3. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania ustalonych na podstawie ust. 2.

4. W granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:

- 1) budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w danym szpitalu uzdrowiskowym, sanatorium uzdrowiskowym, pensjonacie, jednak nie większej niż 30 miejsc postojowych;
- 2) budowy parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych większej niż 10.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanałów krytych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych,
 - f) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny, z wyłączeniem zbiorników naziemnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowa i budowa systemu infrastruktury elektroenergetycznej:
 - a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;
 - 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2 lit. a.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich i najwyższych napięć, gazowej podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZL** i **ZL/ZZ** w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku – 35 m²,
 - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia od 20° do 30°, przy czym zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi kultury, obsługi pacjentów, gastronomii, handlu detalicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) zakazuje się realizacji usług związanych z zakwaterowaniem zbiorowym turystów,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

- i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi kultury, obsługi pacjentów, gastronomii, handlu detalicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - c) zakazuje się realizacji usług związanych z zakwaterowaniem zbiorowym turystów,
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - e) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - pokrycie dachów: wiór, dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym, lub czarnym matowym, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w tym: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 32%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - i) maksymalny poziom parteru – 0,6 m n.p.t.,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UZ-2** i **UZ-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w tym: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 32%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - i) maksymalny poziom parteru – 0,6 m n.p.t.,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 8000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-4**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowskie, w tym: szpitale uzdrowskie, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu zagospodarowanie terenu z zachowaniem stanu naturalnego, z możliwością realizacji ciągów komunikacji pieszej w formie kładek,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-5**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowskie, w tym: szpitale uzdrowskie, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-6**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowskie, w tym: szpitale uzdrowskie, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 14000 m²;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-7**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w tym: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-8**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w tym: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria, zakłady przyrodolecznicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

- h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dachów płaskich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 8000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP-1, MP-2, MP-3 i MP-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa pensjonatowa,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel, gabinety odnowy biologicznej, lekarskie, rehabilitacyjne i inne usługi zdrowia, pracownie artystyczne i twórcze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki pensjonatowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja uzupełniająca, pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek pensjonatowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, przy czym na terenie oznaczonym symbolem MP-4 dopuszcza się dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, dachówkę cementową w kolorze grafitowym lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1** i **ZP-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) formy obiektów i użytych materiałów muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - b) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem niezbędnych budynków infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10 ust. 2 i § 12 ust. 2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%,
 - d) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPU-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – park uzdrowski z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z innymi urządzeniami lecznictwa uzdrowskiego, w tym teżnie i ścieżki ruchowe oraz obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, w szczególności: park linowy, siłownie plenerowe, place zabaw, miejsca piknikowe, wypoczynku, labirynty itp.,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) formy obiektów i użytych materiałów muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - b) ustala się lokalizację szlaku turystycznego zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - i) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - zakazuje się stosowania dachów kopertowych i mansardowych,
 - dopuszcza się dachy zielone z warstwą roślinną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie „A” ochrony uzdrowskiej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL-1**, **ZL-2** i **ZL-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,
 - c) ustala się lokalizację szlaków turystycznych zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację innych szlaków turystycznych,
 - e) ustala się realizację urządzonych punktów turystycznych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, przy czym formy obiektów i użyte materiały muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - f) ustala się realizację wieży widokowej o maksymalnej wysokości 9,5 m, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu,
 - g) dopuszcza się lokalizację miejsc widokowych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL/ZZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,
 - c) ustala się lokalizację szlaku turystycznego zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację innych szlaków turystycznych,
 - e) ustala się realizację wieży widokowej o maksymalnej wysokości 9,5 m, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN-1**, **ZN-2**, **ZN-3** i **ZN-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń w Obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) ustala się lokalizację szlaku turystycznego zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację innych szlaków turystycznych wraz z niezbędnymi urządzeniami i kładek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/ZZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń w Obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) ustala się lokalizację szlaku turystycznego zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację innych szlaków turystycznych wraz z niezbędnymi urządzeniami i kładek,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/ZZ-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń w Obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) ustala się lokalizację szlaku turystycznego zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację innych szlaków turystycznych wraz z niezbędnymi urządzeniami i kładek,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPN-1, ZPN-2, ZPN-3 i ZPN-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni półnaturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu, groble,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - d) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPN/ZZ-1** i **ZPN/ZZ-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu, groble,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - e) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1** i **WS-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu, groble,
 - c) dopuszcza się prowadzenie prac utrzymaniowych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - e) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **OT-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty obsługi technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura kanalizacyjna - przepompownia ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m²;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 22,1 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się przebieg szlaku turystycznego w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 36. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 13,9 m do 21,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6 i KDD-7** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna, od 6,4 m do 8,6 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 10 m do 19,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna, od 3,5 m (w granicach planu) do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna, od 2,5 m (w granicach planu) do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna, od 20 m do 23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczone symbolami KDD-1, KDD-4 i KDD-5 należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-6 i KDD-7 ustala się przebieg szlaku turystycznego, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wyznaczoną na rysunku planu,

- d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **CP-1** i **CP-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się rozróżnienie części pieszej od części rowerowej,
 - c) ustala się oświetlenie ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna (plac do zawracania);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 40. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: U, UZ i MP – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 41. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Supraślu.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Supraślu w dniu 19 września 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XI/161/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w obszarze obejmującym strefę A Uzdrowiska Supraśl.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 430 ha, znajduje się w gminie miejsko-wiejskiej Supraśl – przeważająca część w obrębie ewidencyjnym Krasne-Ciasne (las), a niewielkie fragmenty w mieście Supraśl (rejon ul. Kodeksu Supraskiego oraz al. Niepodległości). Granice obszaru opracowania pokrywają się z granicami strefy „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Supraśl. Teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Większość obszaru opracowania stanowią tereny leśne, a jego wschodnie fragmenty obejmują obiekty usługowe (hotelarskie, konferencyjne, szpital), stawy oraz tereny niezagospodarowane. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowią od zachodu i południa tereny leśne, od północy tereny zieleni nieurządzonej, od wschodu zabudowa miejska Supraśla oraz dolina rzeki Supraśl. Możliwości zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja zabudowy są ograniczone ze względu na szereg uwarunkowań:

- położenie w granicach obszarów chronionych: obszaru Natura 2000 „Ostoja Knyszyńska” PLH200006, obszaru Natura 2000 „Puszcza Knyszyńska” PLB200003 i Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. profesora Witolda Sławińskiego (w tym m.in. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegu rzeki, z wyjątkami określonymi w 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),
- położenie całego obszaru opracowania w strefie „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Supraśl,
- położenie części obszaru opracowania w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie,
- położenie części obszaru opracowania w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% lub na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- występowanie lasów ochronnych w granicach obszaru opracowania.

Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mają dostęp lub możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Supraślu Nr XXXI/391/2021 z dnia 29 listopada 2021 r., obszar opracowania stanowi głównie tereny koncentracji funkcji uzdrowiska Supraśl i tereny lasów. Ponadto wyznaczono teren koncentracji funkcji centrotwórczych gminy oraz funkcji uzdrowiska Supraśl, tereny zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, teren lasów, a także tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych. Wyznaczono również główny szkielet układu komunikacyjnego. Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z aktualną polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w studium. Przeznaczenia niektórych terenów położonych na styku obszarów funkcjonalnych, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w studium uszczegółowiono, mając na uwadze uwarunkowania w szczególności takie jak istniejący stan zagospodarowania działek i możliwości przyszłego zagospodarowania terenu.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych. Ponadto z uwagi na brak sporządzonego audytu krajobrazowego nie ma możliwości uwzględnienia w planie krajobrazów priorytetowych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W planie nie określa się także sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż mowa w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), tj. wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Ponadto zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym kolorystyka i typy elewacji,

zostały określone w rozdziale 3., a minimalna liczba miejsc postojowych w rozdziale 10. Linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu, tj. głównie Skarbu Państwa, a także Gminy oraz osób prywatnych. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Supraśla ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Głównym celem opracowania planu było umożliwienie realizacji ośrodka uzdrowiskowego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w tym lokalizacji kluczowych dla uzdrowiska inwestycji, w szczególności usług lecznictwa uzdrowiskowego oraz parku uzdrowiskowego, a także orientacyjne wyznaczenie szlaków turystycznych wraz z punktami turystycznymi i wież widokowych. Wyznaczono również tereny zabudowy pensjonatowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej, a także tereny zabudowy usług nieuciążliwych, tereny zieleni urządzonej, lasy, las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zieleni w obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym, tereny zieleni w obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zieleni półnaturalnej, tereny zieleni półnaturalnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren obsługi technicznej, teren infrastruktury kanalizacyjnej oraz tereny komunikacyjne – teren drogi publicznej klasy głównej, teren drogi publicznej klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych. Ustalono realizację kładki pieszo-rowerowej nad drogą publiczną klasy głównej, co pozwoli uzyskać ciągłość szlaku turystycznego. W planie zawarto również zasady z zakresu ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym ochronę wskazanych krzyży przydrożnych. Ponadto linie zabudowy w północno-wschodniej części obszaru opracowania wyznaczono z uwzględnieniem strefy zakazu budowania nowych obiektów w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki, przy czym lokalnie zastosowano wyjątki od tej reguły (określone w 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) – głównie na terenie oznaczonym symbolem UZ-3. Przeznaczenia części terenów wyznaczone w planie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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), w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z

ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy Supraśl, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 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 uwzględnieniem 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 2023, poz. 1094, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły uwagi, z których zostało przez Burmistrza Supraśla uwzględnionych, zostało uwzględnionych częściowo, a nieuwzględnionych.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 2023, poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Miejska w Supraślu nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów. W planie ustalono zagospodarowanie terenów o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że.....

Mając na względzie powyższe, a także fakt położenia obszaru opracowania w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Supraśl, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.