

**UCHWAŁA NR XXXIV/.../21  
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 28 grudnia 2021 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny  
w rejonie ulicy Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVIII/200/21 Rady Miasta Sejny z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego Rada Miasta Sejny uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny” przyjętego Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 14 lutego 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr III/9/06 z dnia 28 grudnia 2006 r., Uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009r., Uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r., Uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,48 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. 1. Plan sporządza się w celu aktywizacji gospodarczej miasta poprzez ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w dostosowaniu do inicjatywy lokalnych przedsiębiorców.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;
- 3) przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z systemem komunikacyjnym dostosowanym do potrzeb samorządu i planowanych funkcji terenu;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 3. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:



- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 oraz Załącznik nr 1 – rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 13);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 12);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (Rozdział 11);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 2, Rozdział 12).

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 5 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;



- 7) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające nierolnicze przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, ogrody zimowe, szklarnie, altany, sauny, deszczochrony, osłony śmietnikowe, wiaty na potrzeby rekreacyjne i gospodarcze itp.;
- 8) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) (wg PN ISO 9836);
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: ganki, wykusze, itp.; linia ta nie dotyczy wjazdów do garażu podziemnego, tarasów, podestów, balkonów, schodów, pochylni, elementów małej architektury i urządzeń terenowych oraz obiektów związanych z utrzymaniem porządku, dozoru i kontroli o powierzchni zabudowy do 15m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **powierzchni sprzedaży** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki lub w przypadku braku attyki do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej; do wysokości zabudowy nie wlicza się m.in. kominów oraz montowanych na dachu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie uzupełniające.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe;
- 5) wymiarowanie.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.



## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 7. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w planie.

3. Ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy;
- 3) w budynkach mieszkalnych należy stosować formy architektoniczne tradycyjne i regionalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych harmonizujących z formą architektoniczną budynku i dopuszczeniem wynikającym z pkt. 3; zakazuje się krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów;
- 4) w zespołach budynków z funkcją usługową, w tym w zabudowie wielorodzinnej z usługami dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 15° lub spadzistych dwuspadowych /wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) na budynkach pomocniczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych; na budowlach o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 m nie ogranicza się form dachowych.

4. Obiekty budowlane należy sytuować wzdłuż lub prostopadle do linii rozgraniczających terenów dróg i innych terenów publicznie dostępnych albo prostopadle lub równoległe do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,

- 1) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, grafitu, zieleni lub cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 2) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki i okładziny o stonowanej kolorystyce, z wykorzystaniem współczesnych materiałów bez ograniczeń w tym zakresie.

6. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

## **Rozdział 3.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

2. Podstawą ustaleń planu miejscowego jest ochrona zasobów środowiska i dbałość o przyrodę.

3. Warunki korzystania ze środowiska regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska

4. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 3) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;



- 4) wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w formie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji;
- 5) usuwanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków;
- 6) indywidualne źródła ciepła winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 7) dla zabudowy indywidualnej preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz itp., dla zabudowy wielorodzinnej ustala się zasilanie poszczególnych lokali z instalacji zbiorczej (kotłownia lub węzeł cieplny);
- 8) odpady stałe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wywozić zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Sejny;
- 9) zastosowane technologie winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków.

5. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny określone w § 5 ust. 1 pkt. 1, zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 ustala się ochronę zieleni naturalnej towarzyszącej zabudowie, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

7. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

- 1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie oraz ustalonych w Rozdziale 2 zasad kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszym planie, a w szczególności:
  - a) obiektów tymczasowych (chyba, że dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów);
  - b) niespełniających wymogów w odniesieniu do wysokości zabudowy i wymaganych form architektonicznych.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome indywidualne wpisane do rejestru zabytków oraz obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne.

#### **Rozdział 5.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.



## **Rozdział 6.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego oraz nie występują tereny górnicze.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym ani w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

## **Rozdział 7.**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 13. 1. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dróg publicznych w ciągu dróg gminnych, określono w ustaleniach szczegółowych oraz ustala się:

1) dla terenów inwestycyjnych o podwyższonej aktywności gospodarczej ustala się obowiązek budowy lub przebudowy dróg związanych z tą inwestycją;

2) dla zjazdów z dróg publicznych ustala się konieczność zapewnienia pola widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przy zagospodarowaniu działek budowlanych ustala się konieczność urządzenia miejsc postojowych i parkingowych na terenie działki budowlanej. Ustala się możliwość uwzględnienia miejsc postojowych w pasie drogowym, jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 13.

2. Wszelka planowana zabudowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

3. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

4. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;

2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:

a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia lub podwyższonej obronności państwa,



- c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;
- 4) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych.

#### **Rozdział 8.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI IIINFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 14. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne znajdujące się poza granicami opracowania planu miejscowego;
- 2) istniejące drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu drogi oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. System zaopatrzenia w media terenów budowlanych, wymaga wykorzystania i ewentualnej przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) przebiegających w sąsiedztwie obszaru niniejszego planu oraz, jeżeli zajdzie taka konieczność, budowy nowych sieci infrastruktury technicznej (np. wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telefonicznej, teleinformatycznej, ciepłej, gazowej). Oznaczenia sieci infrastruktury technicznej wskazane na rysunku planu określają zasady uzbrojenia technicznego terenu.

4. Realizacja inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną, na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami.

8. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

9. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w tym nadawczo - odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu.

10. Zasady usuwania odpadów określają przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

12. System zaopatrzenia w wodę wymaga wykorzystania miejskiej sieci wodociągowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem dopuszczenia określonego w ust. 5.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów:



- 1) ogrzewanie budynków zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) ogrzewanie budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej planuje się w oparciu o projektowaną sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepła;
- 3) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego - mikroinstalacje) lub źródła ciepła opalane np. olejem lub gazem.

14. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych ustala się usuwanie nieczystości płynnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem dopuszczenia określonego w ust. 5. Zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg.

15. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg na potrzeby gazyfikacji Miasta Sejny, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: określonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. a w przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych wskazuje się trasy projektowanej sieci gazowej. Dodatkowo ustala się:

- 1) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 2) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły by się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię;
- 3) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

16. Parkowanie przewiduje się na miejscach wyznaczonych w granicach terenów z dopuszczoną zabudową, dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych w granicach pasa drogowego drogi wewnętrznej, na miejscach wyznaczonych.

17. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe lub parkingowe dla samochodów osobowych na terenach budowlanych:

- 1) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektu usługowego;
- 3) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu gastronomicznego;
- 4) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 5) 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych lub parkingowych, zlokalizowane w pobliżu wejścia do obiektu lub w garażu;
- 6) miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i motorów urządzeń w ilości stosownej do potrzeb.

## **Rozdział 9.**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

§ 15. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dopuszcza się tymczasowe zajęcie terenów objętych planem na cele związane z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

3. Po zakończeniu robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, w części nie zajętej przez obiekty i urządzenia komunikacyjne, ustala się obowiązek bezzwłocznego przywrócenia terenu do stanu zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.



**Rozdział 10.**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE,**  
**O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. OPLANOWANIU**  
**I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

§ 16. Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę procentową wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

**Rozdział 11.**  
**GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGOO ZNACZENIU**  
**LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ani ponadlokalnym.

**Rozdział 12.**  
**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCIOBJĘTYCH**  
**PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 18. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalne szerokości frontów działek: 20 m
  - maksymalne szerokości frontów działek: 60 m
  - powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na nie mniejszy niż 75° i nie więcej niż 115°.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Podziałów terenów na działki budowlane należy dokonywać z zachowaniem następujących zasad i warunków:

- 1) działki budowlane powstałe na skutek podziałów muszą posiadać dostęp do drogi publicznej o szerokości odpowiedniej do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych, w dostosowaniu do przeznaczenia przewidzianego w niniejszym planie;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1000 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 1200 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej
  - 1500 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dopuszcza się inne podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

**Rozdział 13.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUBRÓŻNYCH**  
**ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW (o powierzchni około 2,23 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ustala się budowę budynków i budowli pomocniczych związanych z funkcją podstawową, ustala się możliwość lokalizowania w budynkach mieszkaniowych lokali usługowych oraz handlowych o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup> oraz budowę budynków usług nieuciążliwych lub



handlowych jako odrębnych od budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej całej zabudowy terenu;

- 3) na terenie zabudowy MW zabrania się realizacji usług innych niż nieuciążliwe;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa jednorodzinna na nie więcej niż 40% terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zabudowa ma mieć charakter budynków wolnostojących z dopuszczeniem zabudowy szeregowej w przypadku zabudowy jednorodzinnej;
- 2) przepisy określone w § 8 ust. 4 oraz § 14 ust. 11 należy stosować odpowiednio;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie części budynków w poziomie parteru oraz ewentualnego podpiwniczenia na granicy z działkami nr geod. 505 i 484/14 lub w odległości 1,5 m od nich.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie przewiduje się:
  - a) realizację obiektów, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - b) realizację sieci i obiektów, instalacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) realizację placów zabaw, urządzeń i obiektów sportu i rekreacji itp,
  - d) dopuszcza się budowę instalacji pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych (słońca) o mocy do 100kW na dachach budynków;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,2,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i postoju – wymaga się zapewnienie miejsc zgodnie z § 14 ust. 17 niniejszej uchwały, z uwzględnieniem funkcji dodatkowych (np. lokali usługowych, handlowych); miejsca do parkowania w formie nawierzchni utwardzonej, w budynku lub w wiacie itp.,
  - g) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości odpowiednio 4,0 m od granic terenu drogi wewnętrznej 2KDW oraz 5,0 m od granic pasa drogowego, wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym (teren 20 KL poza granicami obszaru objętego planem) oraz 10,0 m od pasa drogowego, wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym, (teren 7KZ w ciągu ulicy Wojska Polskiego poza granicami obszaru objętego planem), linia zabudowy nie dotyczy niezadaszonych tarasów budynków wielorodzinnych;
  - h) gabaryty obiektów: do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się lokalizację ostatniej kondygnacji w użytkowym poddaszu,
  - i) dachy zgodnie z przepisami zawartymi w § 7 ust. 3.

**§ 20. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW** (o powierzchni około 0,24 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej o szerokościach od 10,0 do 24,0 m w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;



2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe i parkingowe, ścieżki pieszo-rowerowe lub chodniki, przepusty, kanały technologiczne, konstrukcje oporowe; dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przepisy określone w § 8 ust. 4 oraz § 14 ust. 11 należy stosować odpowiednio;
- 2) nie ogranicza się dostępności drogi.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w pasie drogi wewnętrznej przewiduje się:
  - a) ilość jezdni 1 - przekrój uliczny lub ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość jezdni lub ciągu pieszo-jezdnego nie mniej niż 5,0 m, przy spełnieniu wymagań określonych obowiązującymi przepisami,
  - c) zjazdy na działki przyległe,
  - d) ustala się realizację oświetlenia i innych elementów drogi, realizację obiektów przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

#### **Rozdział 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 21. W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami: Nr VII/35/07 z dnia 30 maja 2007r.; Nr XXXV/183/09 z dnia 29 października 2009 r.; Nr XXIX/159/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.; Nr XXIII/92/16 z dnia 23 marca 2016 r., Nr L/284/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 37, poz. 306 i Nr 145, poz. 1339, z 2009 r. Nr 227, poz. 2680, z 2013 r. poz. 2923, z 2015 r. poz. 2482, z 2016 r. poz. 1860, z 2018 r. poz. 671).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Sejny

**Jolanta Beata Bagińska**

*Pod wsp. form - pr.*  
RADCA PRAWNY BŁ/S/279  
*Urszula Cwiklicz*  
Urszula Cwiklicz





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/.../21

Rady Miasta Sejny

z dnia 28 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA  
UWAG DO PROJEKTU PLANU  
(W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) Rada Miasta Sejny stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 1 grudnia 2021 r. (włącznie), oraz w wyznaczonym terminie do 16 grudnia 2021 r. (włącznie) nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego.



**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI  
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego, w sposób następujący:

LP	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	Rozbudowa sieci ciepłej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne
2.	Budowa kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/.../21  
Rady Miasta Sejny  
z dnia 28 grudnia 2021 r.

**(nr\_uchwały).gml**

dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym



## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodnie części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodnie części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego ma przede wszystkim na celu umożliwienie realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o identyfikującej przestrzennie architekturze na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego. Ustalenia nowego planu winny umożliwić utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia planistycznego obszarów przeznaczonych pod zabudowę i uzupełnienie jego programu funkcjonalnego oraz skorygowanie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej, w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, w tym istniejących podziałów na działki budowlane.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r., Uchwałą Nr ZZIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r., Uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. i Uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. r. obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodnie części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego MW1: Tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej – dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą.

W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami: Nr VII/35/07 z dnia 30 maja 2007r.; Nr XXXV/183/09 z dnia 29 października 2009 r.; Nr XXIX/159/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.; Nr XXIII/92/16 z dnia 23 marca 2016 r., Nr L/284/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 37, poz. 306 i Nr 145, poz. 1339, z 2009 r. Nr 227, poz. 2680, z 2013 r. poz. 2923, z 2015 r. poz. 2482, z 2016 r. poz. 1860, z 2018 r. poz. 671).

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 1 grudnia 2021 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 16 grudnia 2021 r. roku (włącznie).

W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi do projektu planu w związku z tym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, zatwierdzonym uchwałą Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą

Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009r., Uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013r., Uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczący i zagospodarowania. Lokalizacja terenów budowlanych o ustalonych w uchwale parametrach i funkcji zgodna z zawartymi w „STUDIUM”.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie, zawarte w Rozdziale 2 i 3 uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony walorów krajobrazowych w dostosowaniu do zakresu planu miejscowego, istniejącego stanu i jakości zabudowy; zgodnie z tymi zasadami „należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie oraz ustalonych w Rozdziale 2 zasad kształtowania ładu przestrzennego”. Ustalono też m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy, gabaryty obiektów, zawarte głównie w Rozdziale 13 uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3, 6 i 8 uchwały;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 4 uchwały. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w Rozdziale 7 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądanych zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału biorąc pod uwagę zainteresowanie lokalnych przedsiębiorców i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o korzystnej w skali gminy lokalizacji;
- 7) prawo własności uwzględniono uwzględniając podział na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto na istniejących granicach działek, mając na uwadze przyszłe optymalne wykorzystanie terenów; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych



planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, nie jest też związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; wprowadzono też niezbędne zapisy zawarte w Rozdziale 7 uchwały;

9) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia projektu planu zmierzające do rozwoju miasta – sprzyjające zaspokajaniu potrzeby mieszkaniowych. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w Rozdziale 8 uchwały; zakłada ona niezbędne uzupełnienie infrastruktury, jej rozbudowę, ale dopuszcza też rozwiązania indywidualne;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osób fizycznych oraz 7 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 01 grudnia 2021 r. w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Miasta Sejny) oraz zamieszczony na BIP Miasta Sejny. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 16 grudnia 2021 roku włącznie;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania poszczególnych kolejnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano 12 pozytywnych opinii i uzgodnień, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu i po analizie zakresu tych korekt przyjęto brak konieczności ponowienia uzgodnień skorygowanego projektu planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie

z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; skala opracowania planu i czytelność formy graficznej pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu i jego spójność z dokumentem obowiązującym dla pozostałej części miasta;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zapewnienie dostawy wody.

Art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ brał pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Przystępując do opracowania planu miejscowego organ dokonał analizy swoich potrzeb, oszacował możliwości ich realizacji. Jednocześnie przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu, które winien wywołać istniejący plan miejscowy jako niezbędne uwarunkowanie prawne. Wzięto też pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków, również wyrażanych poza procedurą planistyczną. Ustalenia planu zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i dopuszczenia oczekiwanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przyjęto wykorzystanie istniejącego podziału na działki w graniach planu, w tym uwzględniając działki o funkcji komunikacyjnej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym istniejącym i obecnie realizowanym na podstawie obowiązującego dla całego miasta planu miejscowego; zapisy uchwalanego planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu i realizację obiektów zgodnych z oczekiwaniami samorządu oraz odpowiadające obecnej strukturze przestrzennej; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenie miasta Sejny, zaspokajając w części potrzeby rozwojowe miasta;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w mieście Sejny zapewniony jest dostęp do publicznego transportu zbiorowego, nie wyznacza się nowych terenów budowlanych (mieszkaniowych) a jedynie ustala przeznaczenie odpowiadające obecnym potrzebom i użytkowaniu - tereny o funkcji mieszkaniowej są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego zlokalizowanego w drodze publicznej, co pozwala uznać, że są to tereny w zasięgu pieszego dojścia do przystanku;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i



rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji;

4) planowanie i lokalizowanie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez wprowadzenie norm prawnych umożliwiających zabudowę terenu - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (wzdłuż drogi publicznej) oraz z realną możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne czy gazowe, adekwatne dla planowanej zabudowy.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Rada Miasta Sejny nie dokonała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych w okresie minionej kadencji. Nie podjęła również uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta**

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dodatni, co oznacza, że wpływy do budżetu miasta z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą wyższe niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego wykazała, że Miasto Sejny w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe rodzi obecnie obowiązujący plan miejscowy. Pamiętać należy o tym, że dla przedmiotowego terenu obecnie obowiązuje uchwała w sprawie planu miejscowego, a realizacja jej ustaleń wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością budową infrastruktury. Zadania związane z budową sąsiednich dróg i infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy.

Zakładane dochody pochodzić będą w znacznej mierze ze sprzedaży mieszkań i powiązanych z tym podatkiem od czynności cywilnoprawnych oraz z przychodu podatku od wybudowanych budynków, które po zmianie obowiązującego planu będą miały lepsze parametry i zapewne zostaną zrealizowane po tak długim czasie braku zainteresowania inwestorów. Wpływy do budżetu pochodzić będą więc z podatków od umów cywilnoprawnych i przyszłych podatków od wybudowanych budynków. Przyjęte założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację inwestycji oraz aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i mieszkańców gminy.

Podsumowując uznać należy, że projekt planu spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, co wykazano wcześniej, szczególnie określając cele, które stanowiły przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego jest uzasadnione.



