

# Burmistrz Miasta Sejny

## Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny



Załącznik nr 1 do uchwały Nr.....  
Rady Miasta Sejny z dnia .....

sierpień 2022 r.

**Zamawiający:**

Burmistrz Miasta Sejny  
ul. Józefa Piłsudskiego 25  
16-500 Sejny

**Wykonawca:**

*FOSS4G'S CLUSTER Sp. z o.o.*, ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź

**Podstawa opracowania:**

Umowa zawarta w dniu 4 grudnia 2019 r.

**Autorzy opracowania:**

mgr inż. **Sylwia Miszczak - Michalak**  
mgr inż. arch. **Anna Woźnicka**  
mgr **Karolina Bursztynowicz**  
mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk**

## Spis treści

### TOM I

1. Wstęp .....	13
1.1. Podstawa prawna i cel opracowania .....	13
1.2. Materiały wyjściowe .....	15
2. Ogólna charakterystyka miasta .....	17
3. Uwarunkowania rozwoju społeczno - gospodarczego.....	19
3.1. Demografia .....	19
3.1.1. Ludność.....	19
3.1.2. Przyrost naturalny .....	20
3.1.3. Saldo migracji.....	21
3.1.4. Struktura wieku i płci.....	22
3.2. Rynek pracy i bezrobocie .....	25
3.2.1. Podmioty gospodarcze .....	25
3.2.2. Stan zatrudnienia i bezrobocie.....	27
3.3. Warunki życia ludności .....	31
3.3.1. Infrastruktura społeczna .....	31
3.3.2. Mieszkalnictwo.....	35
3.3.3. Bezpieczeństwo publiczne .....	36
3.4. Stan prawny gruntów .....	37
3.4.1. Struktura władania gruntami.....	37
3.4.2. Sposoby użytkowania terenów.....	38
3.5. Podsumowanie .....	39
4. Środowisko przyrodnicze .....	40
4.1. Zasoby środowiska przyrodniczego .....	40
4.1.1. Budowa geologiczna.....	40
4.1.2. Ukształtowanie powierzchni terenu i geomorfologia .....	40
4.1.3. Warunki glebowe .....	41
4.1.4. Zasoby wodne.....	41
4.1.5. Warunki klimatyczne.....	43
4.1.6. Tereny i obszary górnicze .....	43
4.1.7. Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	44
4.1.8. Lasy i leśna przestrzeń produkcyjna.....	45
4.1.9. Świat roślinny i zwierzęcy.....	45

4.2. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną .....	46
4.3. Zagrożenie powodziowe i tereny osuwiskowe .....	48
4.4. Podsumowanie .....	49
5. Środowisko kulturowe .....	50
5.1. Rys historyczny .....	50
5.2. Elementy środowiska kulturowego objęte ochroną .....	52
5.2.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	52
5.2.2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków .....	53
5.2.3. Stanowiska archeologiczne .....	56
5.2.4. Pomniki i miejsca pamięci narodowej .....	58
5.2.5. Dobra kultury współczesnej .....	58
5.3. Podsumowanie .....	58
6. Stan ładu przestrzennego .....	59
6.1. Układ przestrzenny i jego charakter .....	59
6.2. Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta .....	59
6.3. Podsumowanie .....	60
7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta .....	61
7.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	61
7.1.1. Prognozy dotyczące mieszkalnictwa .....	61
7.1.2. Prognozy dotyczące usług .....	62
7.1.3. Prognozy dotyczące przemysłu .....	63
7.2. Możliwości finansowe miasta .....	63
7.3. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	64
7.4. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	67
7.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę i wnioski .....	69
8. Stan systemów komunikacji .....	71
8.1. Układ powiązań zewnętrznych .....	71
8.2. System transportowy .....	71
8.2.1. Sieć drogowa .....	71
8.2.2. Komunikacja publiczna .....	73
8.2.3. Szlaki turystyczne .....	74
8.3. Podsumowanie .....	75
9. Stan systemów infrastruktury technicznej .....	76
9.1. Gospodarka wodno – ściekowa .....	76

9.1.1. Zaopatrzenie w wodę.....	76
9.1.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych.....	78
9.2. Gospodarka energetyczna .....	78
9.2.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	78
9.2.2. Zaopatrzenie w gaz .....	79
9.2.3. Zaopatrzenie w ciepło.....	79
9.2.4. Odnawialne źródła energii.....	80
9.3. Gospodarka odpadami .....	82
9.4. Obsługa telekomunikacyjna .....	83
9.5. Podsumowanie .....	83
10. Uwarunkowania wewnętrzne rozwoju .....	84
10.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w mieście Sejny - stan prawny .....	84
10.2. Dokumenty szczebla gminnego .....	84
10.2.1. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027.....	85
10.2.2. Program Ochrony Środowiska miasta Sejny.....	88
10.2.3. Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Sejny.....	90
11. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta .....	91
11.1. Dokumenty szczebla międzynarodowego i krajowego .....	91
11.1.1. Deklaracja z Toledo .....	91
11.1.2. Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich .....	92
11.1.3. Nowa Karta Ateńska 2003 - Wizja miast XXI wieku.....	94
11.2. Dokumenty szczebla wojewódzkiego .....	95
11.2.1. Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 .....	95
11.2.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego .....	95
11.3. Dokumenty szczebla powiatowego .....	97
11.3.1. Kierunki i zadania rozwojowe dla Powiatu Sejneńskiego na lata 2016 - 2020.....	97
11.4. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	98
1. Cele polityki przestrzennej .....	101
1.1. Główne cele rozwojowe .....	101
1.2. Cele strategiczne .....	101
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	103
2.1. Kierunki i zasady ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów .....	103
2.1.1. Kierunki wynikające z uwarunkowań ekologicznych i ochrony prawnej.....	103

2.1.2. Kierunki wynikające z uwarunkowań sanitarnych - poprawa ekologicznych warunków życia ludzi.....	107
2.2. Zasady ochrony walorów krajobrazu kulturowego .....	109
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	109
2.4. Obszary osuwania się mas ziemnych .....	110
2.5. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	110
3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	111
3.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....	111
3.2. Elementy dziedzictwa kulturowego objęte ochroną prawną .....	111
3.2.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	111
3.2.2. Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków .....	112
3.2.3. Zabytki archeologiczne .....	112
3.2.4. Strefy ochrony konserwatorskiej .....	113
3.2.5. Elementy kompozycji urbanistycznej .....	114
3.2.6. Dobra kultury współczesnej.....	115
4. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta .....	116
4.1. Ogólne zasady rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego .....	116
4.2. Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego .....	117
4.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej śródmiejskiej (MUw).....	117
4.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU).....	118
4.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).....	119
4.2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).....	119
4.2.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) .....	120
4.2.6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dużym udziałem zieleni (MNUz) .....	120
4.2.7. Tereny usług (U) .....	121
4.2.8. Tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> (U/UC).....	121
4.2.9. Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki (US).....	121
4.2.10. Tereny produkcji, składów, magazynów i usług (PU) .....	122
4.2.11. Tereny zabudowy zagrodowej (RM).....	122
4.2.12. Tereny obsługi gospodarstw leśnych i rybackich (RU) .....	123
4.2.13. Tereny placów (KP) .....	123
4.2.14. Tereny cmentarzy (ZC).....	124
4.2.15. Tereny ogrodów działkowych (ZD) .....	124

4.2.16. Tereny zieleni urządzonej (ZP) .....	124
4.2.17. Tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU).....	125
4.2.18. Tereny zieleni cennej przyrodniczo (Z).....	125
4.2.19. Tereny łąk i pastwisk (Ł).....	125
4.2.20. Tereny wód (W) .....	126
4.2.21. Tereny wód z dopuszczeniem akwakultury i obsługi rybactwa (WRA) .....	126
4.2.22. Tereny lasów (ZL).....	126
4.2.23. Tereny rolne (R).....	126
4.2.24. Tereny głównych ciągów komunikacyjnych.....	127
4.2.25. Tereny infrastruktury technicznej (IT) .....	127
4.3. Obszary przestrzeni publicznej .....	127
4.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	128
4.5. Obszary zdegradowane .....	128
4.6. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym .....	128
4.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	128
4.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	128
4.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	128
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	129
5.1. Polityka transportowa .....	129
5.1.1. Cel strategiczny .....	129
5.1.2. Cele szczegółowe .....	129
5.2. Rozwiązania komunikacyjne .....	130
5.3. Wskaźnik miejsc parkingowych .....	133
6. Kierunki rozwoju systemów uzbrojenia technicznego .....	134
6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę .....	134
6.2. Kierunki rozwoju systemów odprowadzania ścieków sanitarnych i opadowych .....	134
6.3. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną .....	136
6.4. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w gaz .....	137
6.5. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło .....	137
6.6. Kierunki rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych .....	138
6.7. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami .....	138
6.8. Kierunki rozwoju obsługi telekomunikacyjnej .....	139
7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	141
7.1. Rolnictwo wraz z rolną przestrzenią produkcyjną .....	141
7.2. Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną .....	141

8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego .....	142
8.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	142
8.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	142
9. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	143
9.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	143
9.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	143
9.3. Ogólne wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	143
10. Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium .....	145

### Spis rysunków

**Rysunek 1.** Położenie miasta Sejny względem głównych szlaków komunikacyjnych województwa podlaskiego;

**Rysunek 2.** Położenie obszaru chronionego krajobrazu (OCHK) Pojezierze Sejneńskie na terenie miasta Sejny;

**Rysunek 3.** Orientacyjny zasięg zagrożenia powodziowego, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q 0,2 %, 1% i 10 %;

**Rysunek 4.** Rozmieszczenie ważniejszych zabytków miasta Sejny;

**Rysunek 5.** Schemat układu komunikacyjnego miasta Sejny;

**Rysunek 6.** Położenie czynnych ujęć wody na terenie miasta Sejny;

**Rysunek 7.** Położenie studni i odwiertów na terenie miasta Sejny;

**Rysunek 8.** Mapa nasłonecznienia w Polsce;

**Rysunek 9.** Mapa stref wiatrowych w Polsce;

**Rysunek 10.** Obszar zdegradowany i rewitalizacji w mieście Sejny;

**Rysunek 11.** Projektowany układ komunikacyjny, etap I;

**Rysunek 12.** Projektowany układ komunikacyjny, etap II.

### Spis tabel

**Tabela 1.** Zmiany salda migracji na terenie gmin powiatu sejneńskiego;

**Tabela 2.** Zmiana liczby kobiet i mężczyzn oraz współczynnika feminizacji;

**Tabela 3.** Porównanie struktury ludności wg ekonomicznych klas wieku i płci;



- Tabela 4.** Struktura ludności miasta Sejn według grup oraz współczynnik obciążenia ekonomicznego;
- Tabela 5.** Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON;
- Tabela 6.** Podział podmiotów gosp. wg liczby pracowników;
- Tabela 7.** Podział podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD 2007;
- Tabela 8.** Bezrobotni w Sejnach na tle gmin powiatu sejneńskiego;
- Tabela 9.** Struktura osób bezrobotnych w Sejnach;
- Tabela 10.** Zawody deficytowe i nadwyżkowe;
- Tabela 11.** Zmiany liczby uczniów w różnych rodzajach szkół w latach 2010 - 2019;
- Tabela 12.** Zmiany liczby placówek ambulatoryjnej opieki zdrowotnej w Sejnach w latach 2010 - 2019;
- Tabela 13.** Zmiany liczby osób korzystających ze świadczeń socjalnych w Sejnach w latach 2010 - 2019;
- Tabela 14.** Zmiany liczby mieszkań w powiecie sejneńskim w latach 2010 - 2019;
- Tabela 15.** Zmiany warunków mieszkaniowych w Sejnach i najbliższych miastach o podobnej gęstości zaludnienia w latach 2009 - 2019;
- Tabela 16.** Struktura własności gruntów w Sejnach według stanu na 01.2018 r.;
- Tabela 17.** Struktura użytkowania gruntów w Sejnach według stanu na 01.2018 r.;
- Tabela 18.** Zasoby wód podziemnych w okolicach Sejn;
- Tabela 19.** Obiekty wpisane do rejestru zabytków w Sejnach;
- Tabela 20.** Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Sejny;
- Tabela 21.** Obiekty o cennych walorach architektonicznych miasta Sejny;
- Tabela 22.** Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Sejny;
- Tabela 23.** Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań [m<sup>2</sup>] na tle PKB w wybranych krajach Europy w 2017 r.;
- Tabela 24.** Zasoby mieszkaniowe, średnia powierzchnia mieszkania oraz średnia powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na mieszkańca miasta Sejny w latach 1997 - 2018;
- Tabela 25.** Wskaźniki określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych przeznaczeń;
- Tabela 26.** Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (chłonność strefy zurbanizowanej);
- Tabela 27.** Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej;
- Tabela 28.** Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę;
- Tabela 29.** Elementy charakterystyki sieci wodociągowej na terenie miasta Sejny;
- Tabela 30.** Elementy charakterystyki sieci elektroenergetycznej w Sejnach;

**Tabela 31.** Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Sejny;

**Tabela 32.** Cele strategiczne oraz strategiczne kierunki działań.

### **Spis wykresów**

**Wykres 1.** Zmiany liczby ludności w Sejnach w latach 2000 - 2019;

**Wykres 2.** Zmiany liczby ludności w Sejnach w latach 2000 - 2018 na tle powiatu sejneńskiego;

**Wykres 3.** Zmiany wskaźnika przyrostu naturalnego w Sejnach;

**Wykres 4.** Struktura wieku i płci w Sejnach w 2019 roku;

**Wykres 5.** Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2009 - 2019;

**Wykres 6.** Zmiana liczby osób zatrudnionych w latach 2009 - 2019;

**Wykres 7.** Budynki mieszkalne w Sejnach w latach 2010 - 2019.

### **Spis załączników**

- Rysunek 1 - *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* - stanowiący Załącznik Nr 2.1. do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Sejny z dnia ..... r.;
- Rysunek 2 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Struktura funkcjonalno-przestrzenna* - stanowiący Załącznik Nr 2.2. do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Sejny z dnia ..... r.;
- Rysunek 3 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Środowisko przyrodnicze i kulturowe* - stanowiący Załącznik Nr 2.3. do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Sejny z dnia ..... r.;

## **TOM I**

# **Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny**



# 1. Wstęp

## 1.1. Podstawa prawna i cel opracowania

Dnia 12 kwietnia 2019 r. Rada Miasta Sejny podjęła uchwałę Nr VII/54/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny.

Dotychczas obowiązujący dokument - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęty został uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. i zmieniony:

- uchwałą Nr XXXV/182/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 r.,
- uchwałą Nr XXIX/158/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013 r.,
- uchwałą Nr 10/38/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015 r.,
- uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r.

Przystąpienie do aktualizacji Studium podyktowane zostało wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Sejny w latach 2015 - 2018* (uchwała Rady Miasta Sejny Nr LVIII/324/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r.), gdzie wskazano:

*Zachodzi potrzeba aktualizacji studium. Aktualizacja studium musi obejmować gminę w granicach administracyjnych i ustalać aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jak również obejmować odniesienie do kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

*W ramach określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy należy uwzględnić:*

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

*Część zagadnień wymaga zmian, po sporządzeniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485) w przypadku, gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium, przeprowadza się niezwłocznie postępowanie w/s jego zmiany, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.*

*Należy uwzględnić w studium Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027 przyjęty Uchwałą Nr XLIV/254/17 Rady Miasta Sejny z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027.*

*Aktualizacja Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny powinna nastąpić w czasie trwania kadencji Rady Miasta Sejny w latach 2018 - 2023.*

**Niniejsza zmiana Studium obejmuje obszar całego miasta i w całości zastępuje dotychczasowe Studium - zarówno w zakresie tekstu jak i załączników graficznych.**

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), studium sporządzane jest *w celu określenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego* gminy. Określenie polityki przestrzennej należy rozumieć jako formułowanie celów w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobów ich osiągnięcia na podstawie istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Równie istotną funkcją studium jest koordynacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych i planistycznych szczebla regionalnego i krajowego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego - na jego podstawie nie mogą zostać wydane żadne decyzje administracyjne, jednakże jest aktem kierownictwa wewnętrznego co sprawia, iż ustalenia planów miejscowych nie mogą być z nim być sprzeczne.

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **rada gminy przystępuje do sporządzenia Studium przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań.**

W rozumieniu ustawy „ład przestrzenny” to *„takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne”*.

Termin „rozwój zrównoważony” określa natomiast ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska zgodnie z art. 3 pkt 50 ww. ustawy, przez „zrównoważony rozwój” 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”*.

Dokument sporządzany jest obligatoryjnie dla każdej gminy na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego zakres rzeczowy oraz tryb sporządzania wynika z przepisów ustawowych oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Zgodnie z wymogami ustawowymi niniejsze opracowanie zawiera syntezę uwarunkowań, będącą częścią informacyjno - diagnostyczną Studium oraz kierunki rozwoju przestrzennego, będące ustaleniami Studium. Przy czym uwarunkowania to okoliczności faktyczne istniejące w chwili sporządzania Studium oraz wymagania np. prawne dla polityki przestrzennej, niezależne od woli gminy w chwili sporządzania dokumentu, w tym wynikające z przepisów szczególnych powszechnie obowiązujących oraz wynikające z aktów planistycznych wojewódzkich, krajowych i sąsiednich jednostek samorządowych.

Inne aspekty rozwoju społecznego i gospodarczego podejmowane są w tym opracowaniu tylko w zakresie niezbędnym, bezpośrednio oddziałującym na problemy przestrzenne. Ustalenia Studium koncentrują się na najważniejszych problemach gospodarki przestrzennej (choćby z racji skali opracowania, wymogów problematyki) i nie rozwiązują wszystkich możliwych kwestii szczegółowych, które wskazane są do rozstrzygnięć w opracowaniach bardziej szczegółowych np. planach miejscowych, studiach problemowych, koncepcyjnych, branżowych, operacyjno - realizacyjnych itd.

Na kształt proponowanych rozwiązań wpływ miały także przepisy innych ustaw, w tym zwłaszcza ustawy o ochronie środowiska, ochronie przyrody, ochronie zabytków.

Polityka przestrzenna miasta Sejny winna być oparta o zasadę równoważenia takich dziedzin i sfer działania gospodarki miejskiej jak społeczna, gospodarcza, ekologiczna, kulturowa, infrastrukturalna itd. Władze samorządowe miasta powinny dążyć nie tylko do poprawnego i zgodnego z wymogami ochrony środowiska kreowania nowych terenów i kierunków zagospodarowania, ale także do poprawy jakości i atrakcyjności miasta, jako środowiska życia jego mieszkańców. Najważniejsze cele dotyczące środowiska zurbanizowanego to:

- minimalizacja zużycia przestrzeni i zasobów naturalnych,
- oszczędne, racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobami i energią,
- ochrona zdrowia mieszkańców,
- zapewnienie równego dostępu do zasobów i usług,
- podtrzymanie, ochrona kulturowej i społecznej różnorodności.

## 1.2. Materiały wyjściowe

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęte uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r.;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęta uchwałą Nr XXXV/182/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 r.;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęta uchwałą Nr XXIX/158/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013 r.;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęta uchwałą Nr 10/38/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015 r.;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny, przyjęta uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzony uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 9 lutego 2007 r. Nr 37, poz. 306);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą Nr VII/35/07 Rady Miasta Sejny z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2007 r. Nr 145 poz. 1339);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą Nr XXXV/183/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 grudnia 2009 r. Nr 227, poz. 2680);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/159/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 12 lipca 2013 r. poz. 2923);

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą Nr 10/39/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lipca 2015 r. poz. 2482);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą nr XXIII/92/16 Rady Miasta Sejny z dnia 23 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 18 kwietnia 2016 r. poz.1860);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny zatwierdzona uchwałą nr L/284/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 1 lutego 2018 r. poz.671);
- Wykaz zabytków miasta Sejny;
- „Wybrane elementy z gleboznawstwa”, F. Woch, [w:] „Wademekum klasyfikatora gleb”, IUNG, 2007;
- „Nazwy miast Polski”, Rymut K., Warszawa, 1987;
- Inwentaryzacja terenowa Wykonawcy przeprowadzona w 2019 r.;
- „Regionalizacja Przyrodniczo-Leśna Polski 2010”, Zielony R., Kliczkowska A., Centrum Informacje Lasów Państwowych, Warszawa 2012;
- [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl);
- <http://epsh.pgi.gov.pl>;
- <http://www.ios.edu.pl>;
- <http://www.kzgw.gov.pl>;
- <http://obszary.natura2000.org.pl>;
- <http://www.psh.gov.pl>;
- <http://www.pse-operator.pl>;
- <http://www.wios.lodz.pl>.



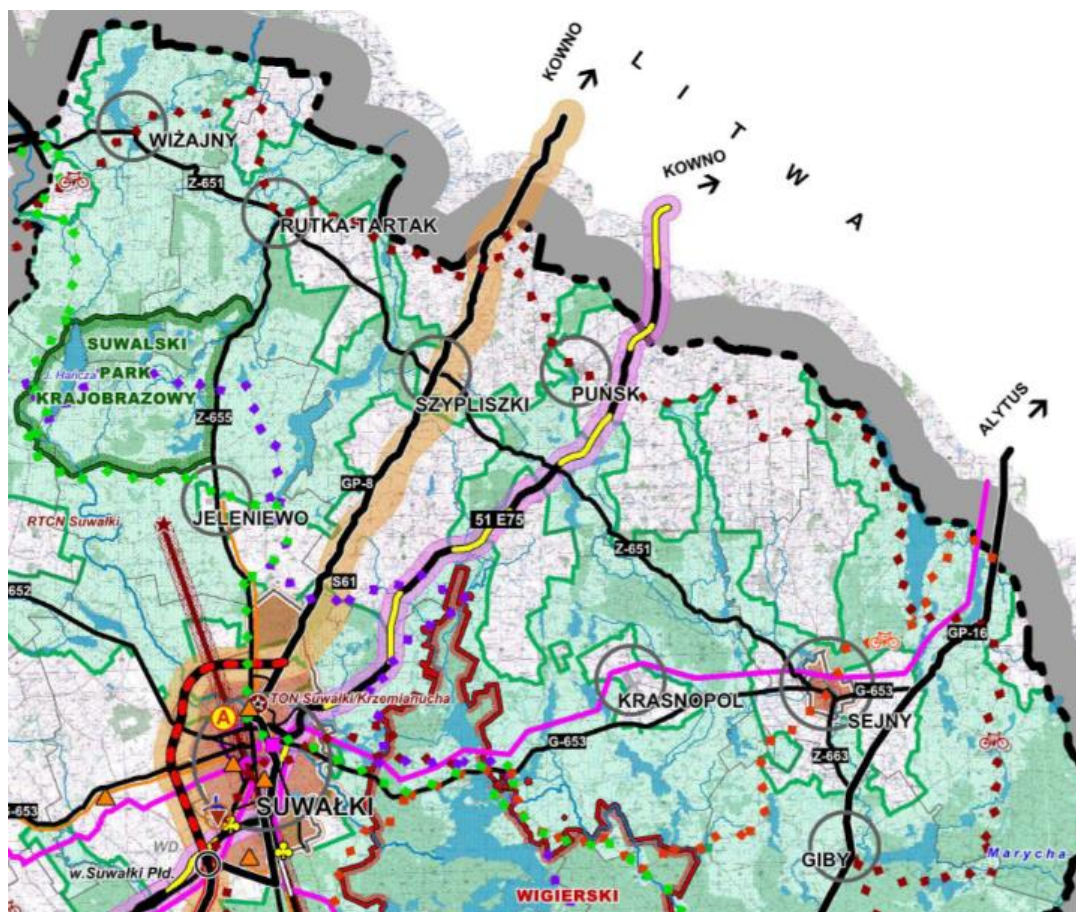
## 2. Ogólna charakterystyka miasta

Sejny położone są w północnej części województwa podlaskiego, w powiecie sejneńskim. Miasto Sejny jest siedzibą gminy miejskiej, wiejskiej oraz powiatu, otoczone jest gminą wiejską Sejny.

Przez teren miasta przebiegają szlaki komunikacyjne o znaczeniu regionalnym - droga wojewódzka nr 653 relacji Olecko - Bakalarzewo - Suwałki - Sejny - Poćkuny, droga wojewódzka nr 663 Pomorze - Sejny, droga wojewódzka nr 651 Gołdap - Żytkiejmy - Szypliszki - Sejny oraz lokalnie drogi powiatowe odgrywające istotną rolę w obsłudze komunikacyjnej miasta. Ponadto miasto położone jest obok ważnego krajowego szlaku drogowego łączącego Polskę i Litwę prowadzącego do przejścia granicznego w Ogrodnikach.

Sejny położone są w odległości ok. 30 km na wschód od Suwałk a od stolicy województwa podlaskiego - Białegostoku dzieli ok. 130 km

**Rysunek 1. Położenie miasta Sejny względem głównych szlaków komunikacyjnych województwa podlaskiego**



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

Powierzchnia Sejn wynosi 4,49 km<sup>2</sup>, co powoduje, że jest najmniejszym miastem powiatowym w kraju.

Nazwie Sejn dała początek rzeka płynąca obecnie przez miasto, natomiast oficjalnie nazwa Sejn pojawiła się w liście króla Zygmunta I Starego, który nakazał zarządzającemu wojewodzie podlaskiemu odgrodzić część ziemi. Położenie osady przy szlakach handlowych spowodowało jej dal-

szy rozwój. Zmiany wsi a później miasta w strukturze przestrzennej i społecznej miały wpływy konflikty zbrojne oraz przekonania religijne społeczności. Rozbudowa centrum miasta w XIX w. wymodelowała obecną formę Sejny<sup>1</sup>.

Miasto prowadzi współpracę z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami w ramach Roczego Programu Współpracy Miasta Sejny w zakresie m.in. bezpieczeństwa, opieki nad zabytkami, edukacji, rozwoju kultury i sportu oraz opieki nad osobami niepełnosprawnymi.

---

<sup>1</sup> [www.muzeum.sejny.pl](http://www.muzeum.sejny.pl)

### 3. Uwarunkowania rozwoju społeczno - gospodarczego

#### 3.1. Demografia

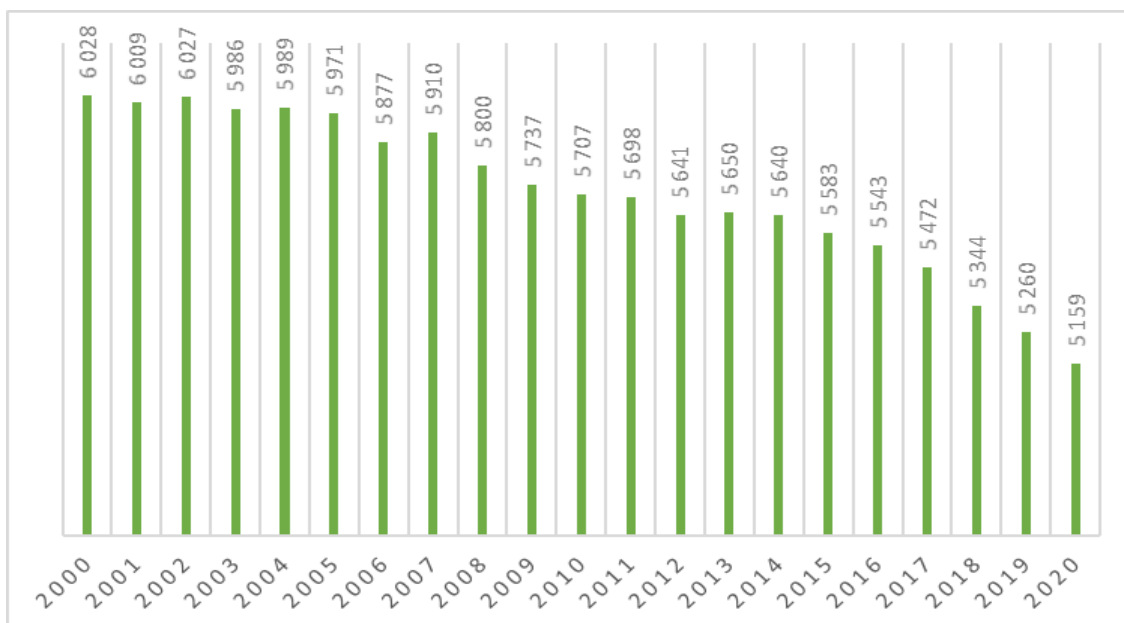
##### 3.1.1. Ludność

Demografia jest jednym z głównych czynników warunkujących rozwój miasta na wszystkich płaszczyznach - w tym na płaszczyźnie gospodarczej oraz przestrzennej. Dlatego też kluczowym jest poprawne zdiagnozowanie sytuacji demograficznej analizowanego obszaru.

Potencjał demograficzny jest symulatorem rozwoju lokalnego definiowanego jako proces, który opiera się na wzajemnych relacjach pomiędzy lokalną społecznością a władzami lokalnymi z wykorzystaniem zasobów lokalnych i społecznych w sposób efektywny, w wyniku czego następuje wzrost i rozwój gospodarczo - ekonomiczny miasta. Sytuacja demograficzna wpływa zatem na funkcjonowanie całej jednostki samorządowej i rzutuje na sektory tj. rynek pracy, inwestycje - rodzaj i zakres realizowanych na terenie Sejn. Defragmentacja pozwala na określenie trendów i zweryfikowanie zagrożeń wynikających z uwarunkowań. Ponadto, diagnoza sytuacji społeczno-demograficznej pozwala określić wymagania dotyczące infrastruktury społecznej, z jakimi miasto będzie musiało zmierzyć się w najbliższej przyszłości.

Według stanu na 2020 rok, Sejny zamieszkiwało 5 159 osób, w tym 2 722 kobiety i 2 437 mężczyzn. Ludność Sejn stanowiła około 26% ludności całego powiatu sejneńskiego oraz około 0,44% województwa podlaskiego (wykres 1).

**Wykres 1. Zmiany liczby ludności w Sejnach w latach 2000 - 2020**



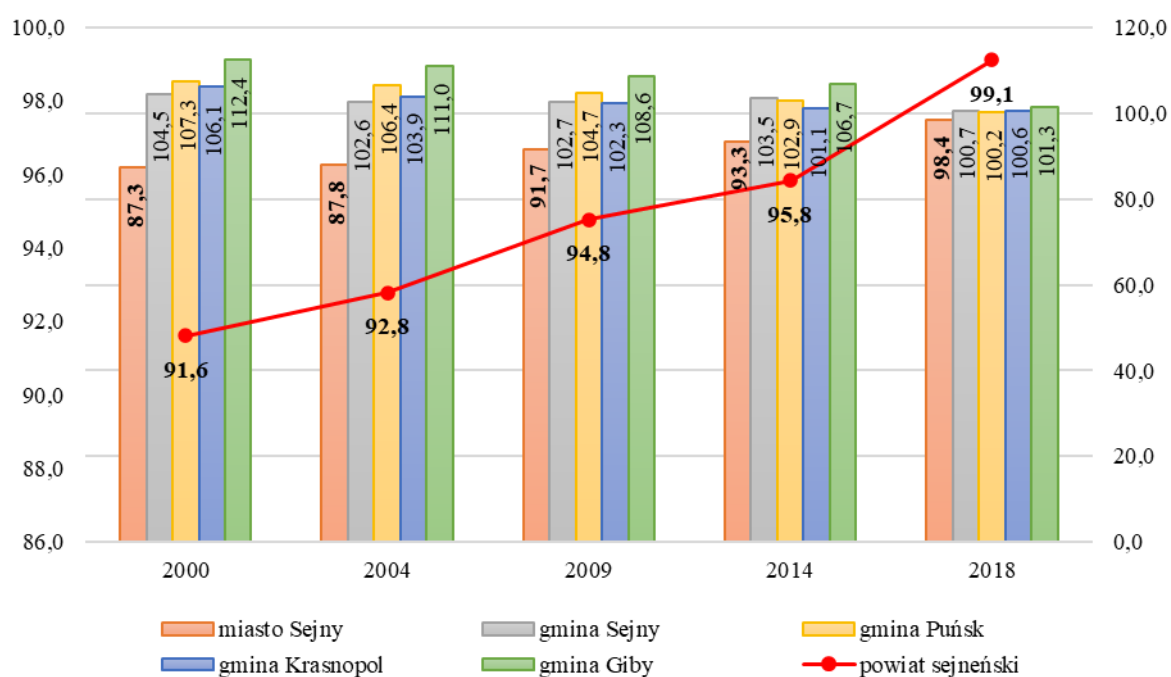
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (01.2022 r.)

Spadek liczby mieszkańców w małych miastach jest tendencją ogólnokrajową, który dotyczy również Sejn. W analizowanym okresie liczba ludności zmniejszyła się o około 14,4%. Jeszcze w 2000 roku miasto zamieszkiwało 6 028 osób, podczas gdy na koniec 2020 roku było to już tylko 5 159 osób. Zjawi-

sko spowodowane jest przede wszystkim wysoką liczbą osób emigrujących oraz ujemnym poziomem wskaźnika przyrostu naturalnego.

Wskaźnik dynamiki obrazuje tempo zmian liczby ludności na danym obszarze w określonym przedziale czasowym i rozumiany jest jako stosunek liczby ludności okresu końcowego do liczby ludności okresu początkowego pomnożony przez 100. Dynamika zmian liczby ludności w badanym okresie w powiecie sejneńskim kształtuje się na ujemnym poziomie (wartości poniżej 100) (rysunek 3). W jednostkach samorządowych bezpośrednio sąsiadujących z miastem, tj. gminą wiejską Sejny, gminą Krasnopol, gminą Giby i gminą Puńsk, zauważalny jest wyższy wskaźnik dynamiki. Może to wskazywać na intensywne procesy suburbanizacji zachodzące na terenach podmiejskich w tej części regionu.

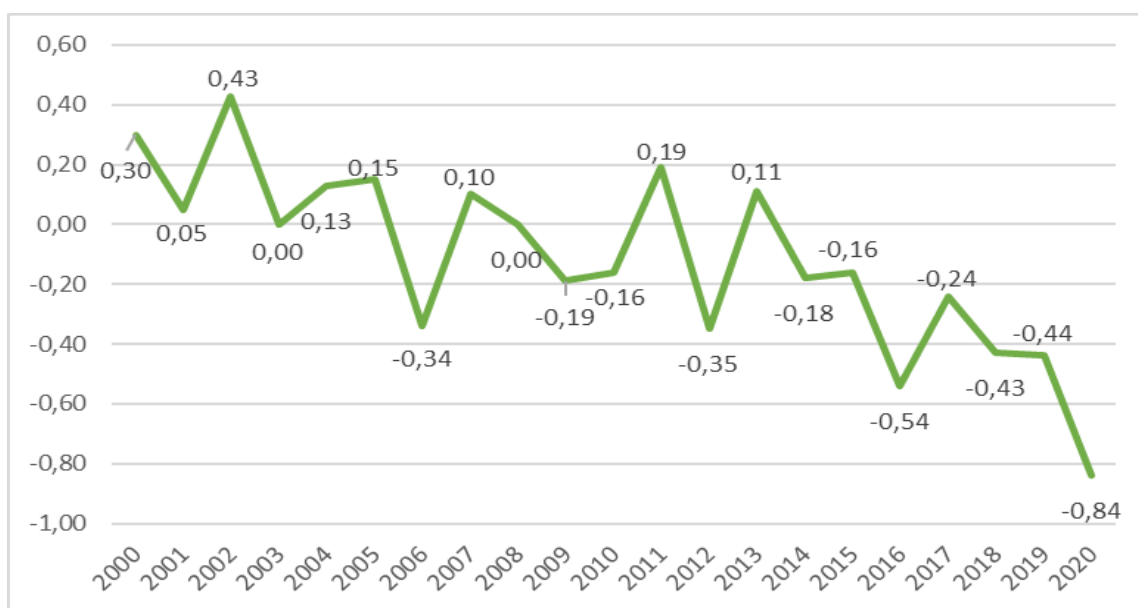
**Wykres 2. Zmiany liczby ludności w Sejnach w latach 2000 - 2018 na tle powiatu sejneńskiego**



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (01.2021 r.)

### 3.1.2. Przyrost naturalny

Wskaźnik przyrostu naturalnego ludności, rozumiany jest jako różnica między liczbą urodzeń żywych a liczbą zgonów, podzielona przez całkowitą liczbę ludności w przeliczeniu na 100 mieszkańców. i wyraża się go w procentach. Dla miasta Sejny przyjmuje on wartości ujemne. Zgadza się to z trendem panującym w całym powiecie, a także województwie, przy czym jest znacznie niższy niż średnia jego wartość dla Polski.

**Wykres 3. Zmiany wskaźnika przyrostu naturalnego w Sejnach**

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (01.2022 r.)

Ujemny przyrost naturalny jest tendencją utrzymującą się w mieście od kilku ostatnich lat. Najwyższy poziom osiągnął w 2002 roku, kiedy to wyniósł 0,43%, najniższy zaś w 2020 roku, kiedy był na poziomie -0,84%. Mimo, iż w ostatnich latach saldo zmniejsza się to i tak pozostaje ujemne. Przyjąć można, że taki stan rzeczy powoduje niekorzystne zmiany w strukturze ludnościowej miasta. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego, do 2030 roku, liczba ludności miasta ulegnie zmniejszeniu. Spadać będzie liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, a wzrastać w wieku poprodukcyjnym.

### 3.1.3. Saldo migracji

Kolejnym elementem wpływającym na zmianę liczby ludności jest ruch migracyjny. Ogólne saldo dla Sejn przyjmuje wartość ujemną. Ma to niekorzystny wpływ na wartość potencjału demograficznego miasta, gdyż najczęściej oznacza to odpływ ludności w wieku produkcyjnym, ponieważ jest to grupa z reguły najbardziej mobilna.

**Tabela 1. Zmiany salda migracji na terenie gmin powiatu sejneńskiego**

Lata	m. Sejny	g. wiejska Sejny	Puńsk	Krasnopol	Giby	Powiat Sejneński
2000	-7	-6	3	-30	-11	-51
2001	-21	-13	-12	-24	-20	-90
2002	-24	-29	-17	-21	21	-70
2003	-17	-35	8	-36	-23	-103
2004	-37	-5	-16	-9	10	-57
2005	-26	9	-4	-2	-2	-25
2006	-61	2	-26	-20	-9	-114
2007	-22	-22	-32	-3	-20	-99

2008	-63	33	-22	4	-9	-57
2009	-30	-3	0	-1	-18	-52
2010	-21	-12	-9	9	-3	-36
2011	-20	-3	-51	-27	-16	-117
2012	-36	3	-13	-11	5	-52
2013	-32	-7	-17	-46	-17	-119
2014	-28	9	-15	-24	-13	-71
2015	0	0	0	0	0	0
2016	-38	4	-13	-4	-23	-74
2017	-45	-18	-13	-5	-8	-89
2018	-88	17	-14	-25	-28	-138
2019	-86	-7	8	2	-38	-121
2020	-44	-40	-14	-26	-23	-147

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (05.2021 r.)

Na przestrzeni analizowanych lat, można zauważyć, że w ujemne saldo migracji dotyczy nie tylko miasta, ale także całego powiatu sejneńskiego. Corocznie na skutek migracji w mieście ubywa ok. 35 mieszkańców. Najmniej korzystny okres to lata 2018-2019, gdzie saldo wskazywało odpowiednio -88 i -86 osób. Dodatkowo saldo migracji w gminie wiejskiej Sejny w określonych latach może być związane z odpływem mieszkańców z miasta. Można z tego wywnioskować, że stanowi to początek procesu suburbanizacji (tabela 1).

### 3.1.4. Struktura wieku i płci

Na przestrzeni całego okresu objętego analizą, liczba kobiet przewyższała liczbę mężczyzn. Współczynnik feminizacji wynosił średnio 110 kobiet na 100 mężczyzn. W warunkach polskich przewaga liczby kobiet jest zjawiskiem często obserwowalnym. Potwierdza to powszechny w skali kraju trend relatywnie największej mobilności grupy młodych kobiet, które najczęściej decydują się na migrację ze wsi do średnich i dużych miast (tabela 2).

**Tabela 2. Zmiana liczby kobiet i mężczyzn oraz współczynnika feminizacji**

Lata	Kobiety		Mężczyźni		Współczynnik feminizacji w Sejnach	Współczynnik feminizacji w powiecie sejneńskim
	osoby	%	osoby	%		
2000	3 140	52,1	2 888	47,9	109	99
2001	3 120	51,9	2 889	48,1	108	99
2002	3 126	51,9	2 901	48,1	108	100
2003	3 098	51,8	2 888	48,2	107	100
2004	3 115	52,0	2 874	48,0	108	100
2005	3 087	51,7	2 884	48,3	107	100
2006	3 087	51,7	2 884	48,3	107	100
2007	3 092	52,3	2 818	47,7	110	100
2008	3 030	52,2	2 770	47,8	109	101

2009	2 999	52,3	2 738	47,7	110	101
2010	3 000	52,6	2 707	47,4	111	100
2011	2 999	52,6	2 699	47,4	111	100
2012	2 960	52,5	2 681	47,5	110	100
2013	2 977	52,7	2 673	47,3	111	100
2014	2 975	52,7	2 665	47,3	112	100
2015	2 953	52,9	2 630	47,1	112	101
2016	2 927	52,8	2 616	47,2	112	100
2017	2 890	52,8	2 582	47,2	112	100
2018	2 825	52,9	2 519	47,1	112	100
2019	2 777	52,8	2 483	47,2	112	101
2020	2 722	52,8	2 437	47,2	112	101

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (05.2021 r.)

W powiecie sejneńskim współczynnik feminizacji kształtuje się na średnio na poziomie 100, co oznacza, że na 100 kobiet przypada tyle samo mężczyzn. Wpływ na takie zjawisko może mieć fakt, iż do powiatu sejneńskiego należą głównie gminy wiejskie.

Większość mieszkańców Sejn stanowią obecnie osoby w wieku produkcyjnym (ok. 60%). Za niekorzystne zjawisko należy uznać jednak systematyczny spadek liczby osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Pomiędzy 2002 a 2017 rokiem liczba osób w wieku produkcyjnym zmniejszyła się o 414, a przedprodukcyjnym o 813. W tym samym okresie liczba osób w wieku poprodukcyjnym zwiększyła się o 459. Dane te jednoznacznie wskazują na postępujące procesy starzenia się społeczeństwa Sejn (tabela 3).

**Tabela 3. Porównanie struktury ludności wg ekonomicznych klas wieku i płci**

Wiek	Struktura	2000	2004	2009	2014	2019
przedprodukcyjny	ogółem	1 670	1 365	1 120	1 049	857
	kobiety	798	649	528	518	437
	mężczyźni	872	716	592	531	420
produkcyjny	ogółem	3 553	3 753	3 695	3 512	3 139
	kobiety	1 791	1 872	1 824	1 701	1 461
	mężczyźni	1 762	1 881	1 871	1 811	1 678
poprodukcyjny	ogółem	805	871	922	1 079	1 264
	kobiety	551	594	647	756	879
	mężczyźni	254	277	275	323	385
<b>Suma</b>		6 028	5 989	5 737	5 640	5 260

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (05.2021 r.)

W dłuższym okresie, pogłębianie się obecnych tendencji demograficznych może stać się ograniczeniem w możliwościach gospodarczego rozwoju miasta w przyszłości. Potwierdzają to także zmiany współczynnika obciążenia demograficznego [WOD] w ostatnich latach. Jest to syntetyczny wskaźnik będący ilorazem między sumą osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym a liczbą osób w wieku pro-

dukcyjnym. Między rokiem 2002 a 2017 wartość współczynnika wzrosła o 0,08. Zmiany w strukturze ludności miasta należy uznać za jednoznacznie niekorzystne.

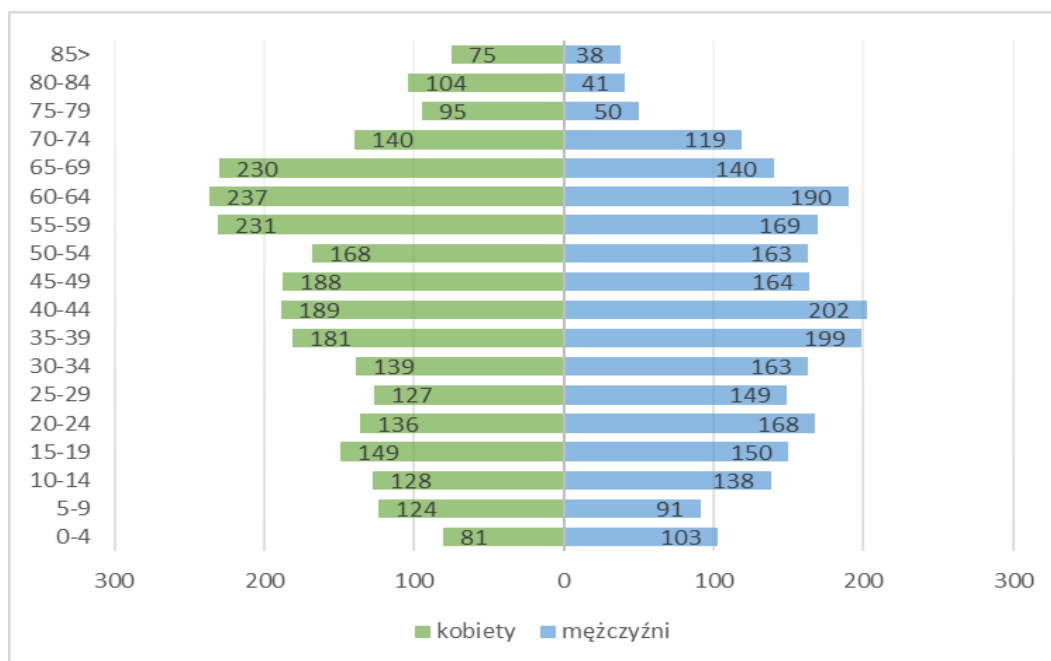
**Tabela 4. Struktura ludności miasta Sejny według grup oraz współczynnik obciążenia ekonomicznego**

Wiek	2005			2010			2015			2020		
	osoby	%	Wod	osoby	%	Wod	osoby	%	Wod	osoby	%	Wod
przedprodukcyjny	1 312	22	0,58	1 101	19	0,55	1 010	18	0,62	822	16	0,68
produkcyjny	3 778	63		3 675	65		3 437	62		3 068	59	
poprodukcyjny	881	15		931	16		1 136	20		1 269	25	

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (01.2021 r.)

W grupie wiekowej przedprodukcyjnej i produkcyjnej występuje nieznaczna przewaga liczby mężczyzn nad liczbą kobiet. Wyjątek stanowią lata 2019-2020, kiedy to liczba kobiet w wieku przedprodukcyjnym jest większa od liczby mężczyzn w tej grupie. Niepokojącym zjawiskiem jest corocznie zwieszająca się liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Struktura wieku według obciążenia ekonomicznego w Sejnach kształtem zbliżona jest do trendów obserwowanych w całej Polsce.

**Wykres 4. Struktura wieku i płci w Sejnach w 2020 roku**



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (01.2022 r.)

Rozkład struktury wieku i płci dzielącego ludność według grup 5-letnich, wskazuje na brak nienaturalnych wypłaszczeń wahań demograficznych oraz możliwość wzrostu liczby ludności wieku przedprodukcyjnym w najbliższych latach w związku z wejściem w wiek rozrodczy wyżu demograficznego (wykres 4). Dysproporcje pomiędzy płciami występują w grupach wiekowych począwszy od 55 lat i powyżej, gdzie różnice przybierają różne wartości. Zestawienie to potwierdza także fakt, iż przyczyną zachwianej równowagi płci wśród mieszkańców Sejn jest nadumieralność mężczyzn po 45 roku życia. Kształt tej struktury zbliżony jest do trendów obserwowanych w całej Polsce.



## 3.2. Rynek pracy i bezrobocie

### 3.2.1. Podmioty gospodarcze

Na obraz gospodarczo - ekonomiczny miasta ma wpływ sytuacja na rynku pracy i związane z nią zjawiska. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON jest jednym z determinantów rozwoju. W Sejnach na przestrzeni lat ta wielkość ulegała niewielkim wahaniom. Najwięcej podmiotów w analizowanym okresie odnotowano w 2020 r., kiedy to ich liczba wynosiła 531. Różnica między skrajnymi latami to 30 podmiotów (tabela 5).

W strukturze sektora prywatnego najliczniejszą grupę stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W przedstawionych latach (tabela 5), najwięcej takich podmiotów było w 2005 r, a najmniej w 2015 r. W 2020 r. nastąpił znaczny wzrost o kolejne 43 firmy. Wzrost zarejestrowano także w liczbie spółek handlowych, w tym spółek z udziałem kapitału zagranicznego.

Biorąc pod uwagę bilans podmiotów nowo zarejestrowanych i podmiotów wyrejestrowanych w mieście jest zadowalający. W sektorze publicznym liczba podmiotów na terenie miasta utrzymuje się na stałym poziomie tj. średnio o 40.

**Tabela 5. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON**

Wyszczególnienie	2005	2010	2015	2020	Dynamika [2010 r. = 100]
<b>Podmioty zarejestrowane w rejestrze REGON</b>					
podmioty gospodarki narodowej ogółem	501	496	468	531	107,06
sektor publiczny - ogółem	39	43	43	41	-
sektor prywatny - ogółem w tym:	462	453	425	485	
osoby fizyczne	374	359	327	370	
spółki handlowe w tym z udziałem kapitału zagranicznego	18	16	18	50	
<b>Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON</b>					
podmioty gospodarki narodowej ogółem	b.d.	58	37	64	110,34
sektor publiczny - ogółem	b.d.	2	1	3	-
sektor prywatny - ogółem w tym:	b.d.	56	36	41	
osoby fizyczne	b.d.	46	36	37	
spółki handlowe w tym z udziałem kapitału zagranicznego	b.d.	0	0	0	
<b>Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON</b>					
podmioty gospodarki narodowej ogółem	b.d.	67	49	19	28,36
sektor publiczny - ogółem	b.d.	0	0	0	-
sektor prywatny - ogółem w tym:	b.d.	67	49	19	
osoby fizyczne	b.d.	65	44	19	
spółki handlowe w tym z udziałem kapitału zagranicznego	b.d.	1	0	0	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

W obrębie Miasta Sejny w 2020 r. zarejestrowanych było 531 podmiotów gospodarczych wg rejestru REGON. Pod względem zatrudnionych pracowników, dominującą grupą były jednoosobowe lub kilkuosobowe rodzinne przedsiębiorstwa (0-9 osób), które stanowią 93% wszystkich podmiotów. Na terenie miasta, w 2020 roku nie występowały podmioty zatrudniające ponad 1 000 pracowników. Na przestrzeni analizowanych lat struktura podmiotów gospodarczych zatrudniająca określoną liczbę pracowników utrzymuje się na stabilnym poziomie a występujące niewielkie wahania nie wpływają na ogólną sytuację gospodarczą miasta.

**Tabela 6. Podział podmiotów gosp. wg liczby pracowników**

Przedsiębiorstwa wg kryterium liczby pracujących	Liczba przedsiębiorstw			
	2005	2010	2015	2020
0-9	481	469	451	446
10-49	22	29	25	26
50-249	5	4	5	5
250-999	1	1	1	1
<b>ogółem</b>	<b>501</b>	<b>496</b>	<b>468</b>	<b>531</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Przedsiębiorstwa zarejestrowane w Sejnach działają głównie w sektorze przemysłowym, budowlanym, usługowym (tabela 7). Według danych z GUS, dotyczących podziału podmiotów gospodarczych pod względem sekcji i działów PKD 2007, największa liczba przedsiębiorstw w 2020 r. prowadziła działalność z zakresu sekcji G, czyli handlu hurtowego i detalicznego; naprawy pojazdów mechanicznych, włączając motocykle (18,5%), budownictwa (14,3%) oraz prowadzących pozostałą działalność usługową oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników (13,8%). Ponadto znaczny udział przedsiębiorstw odznacza się w sekcji H, tj. transport i gospodarka magazynowa (10,5%).

**Tabela 7. Podział podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD 2007**

Sekcja	Nazwa Sekcji	Liczba podmiotów gospodarczych			Dynamika 2009 r. = 100 [%]
		2010	2015	2020	
A	Rolnictwo, leśnictwo, rybactwo	17	15	8	47
B	Górnictwo i wydobywanie	0	0	0	-
C	Przetwórstwo przemysłowe	28	24	20	71
D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	1	-
E	<b>Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>300</b>
F	<b>Budownictwo</b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>76</b>	<b>155</b>
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, włączając motocykle	127	110	98	77
H	Transport i gospodarka magazynowa	34	31	56	165

I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	15	16	16	107
J	Informacja i komunikacja	8	3	8	100
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	29	29	21	72
L	<b>Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>271</b>
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	22	24	20	91
N	<b>Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>140</b>
O	Administracja publ. i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	12	12	13	108
P	Edukacja	24	27	27	113
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	42	37	44	105
R	<b>Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>109</b>
S i T	<b>Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby</b>	<b>60</b>	<b>64</b>	<b>73</b>	<b>122</b>
U	Organizacje i zespoły eksterytorialne	0	1	1	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Wskaźnik dynamiki obrazuje zmiany poszczególnych zjawisk w czasie. Jest wyrażony poprzez stosunek wielkości badanego zjawiska w danym okresie do wielkości tego samego zjawiska w okresie przyjętym do analizy jako okres bazowy. Najlepiej rozwijały się, według kategorii zaszeregowania działalności wg PKD 2007, przedsiębiorstwa z zakresu gospodarki wodno - ściekowej i rekultywacji (E - 300), realizujące działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości (L - 271), budownictwa (F - 155), działalności w zakresie usług administrowania i działalności wspierającej (N - 140), pozostałej działalności usługowej (S i T - 122) oraz działalności z zakresu kultury, rozrywki i rekreacji (R - 109). Do działalności, których wskaźnik dynamiki wskazuje poniżej 108 należą: administracja publiczna i obrona narodowa (O - 108), działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (I - 107) oraz opieka zdrowotna i pomoc społeczna (Q - 105). Podmiot, którego dynamika jest na stałym poziomie świadczy usługi z zakresu informacji i komunikacji (J). Dynamika pozostałych sekcji, które mają wartości poniżej 100 oznacza spadek liczby podmiotów gospodarczych w badanym okresie.

### 3.2.2. Stan zatrudnienia i bezrobocie

Bezrobocie to powszechne zjawisko występujące wówczas, gdy liczba poszukujących pracy (popyt) jest większa niż liczba wolnych miejsc pracy (podaż). Miernikiem poziomu bezrobocia jest stopa bezrobocia wyrażana jako stosunek liczby bezrobotnych do liczby osób stanowiących siłę roboczą.<sup>2</sup>

Sejny jako jedyne miasto w powiecie sejneńskim jest ośrodkiem będącym miejscem pracy dla przeszło 3 tys. osób, z czego ponad 52% stanowią kobiety. W analizowanym okresie można zaobserwować

<sup>2</sup> [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)

znacznym spadkiem liczby osób bezrobotnych. Spadkowy trend utrzymuje się w całym powiecie sejneńskim. Największy spadek odnotowano w mieście Sejny, gminie Sejny i Krasnopolu, który wynosi odpowiednio 400, 168 i 166 osób.

**Tabela 8. Bezrobotni w Sejnach na tle gmin powiatu sejneńskiego**

Jednostka terytorialna	ogółem			
	2005	2010	2015	2020
<b>Sejny (miasto)</b>	<b>751</b>	<b>528</b>	<b>442</b>	<b>351</b>
Sejny (gmina wiejska)	389	326	274	221
Puńsk	352	289	220	189
Krasnopol	358	275	253	192
Giby	343	282	260	193
<b>Powiat sejneński</b>	<b>2 193</b>	<b>1 700</b>	<b>1 449</b>	<b>1 146</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

W analizowanym okresie na terenie miasta Sejn liczba osób bezrobotnych ulega zmniejszeniu (wykres 10). Począwszy od 2015 r. bezrobocie sukcesywnie spada. W ostatnim roku w stosunku do 2009 r. zmniejszyło się o 57,25%. Trend ten utrzymuje się zarówno u kobiet i u mężczyzn. Ma na to wpływ sytuacja demograficzna tj. liczba ludności, ujemny przyrost naturalny, migracje itp.

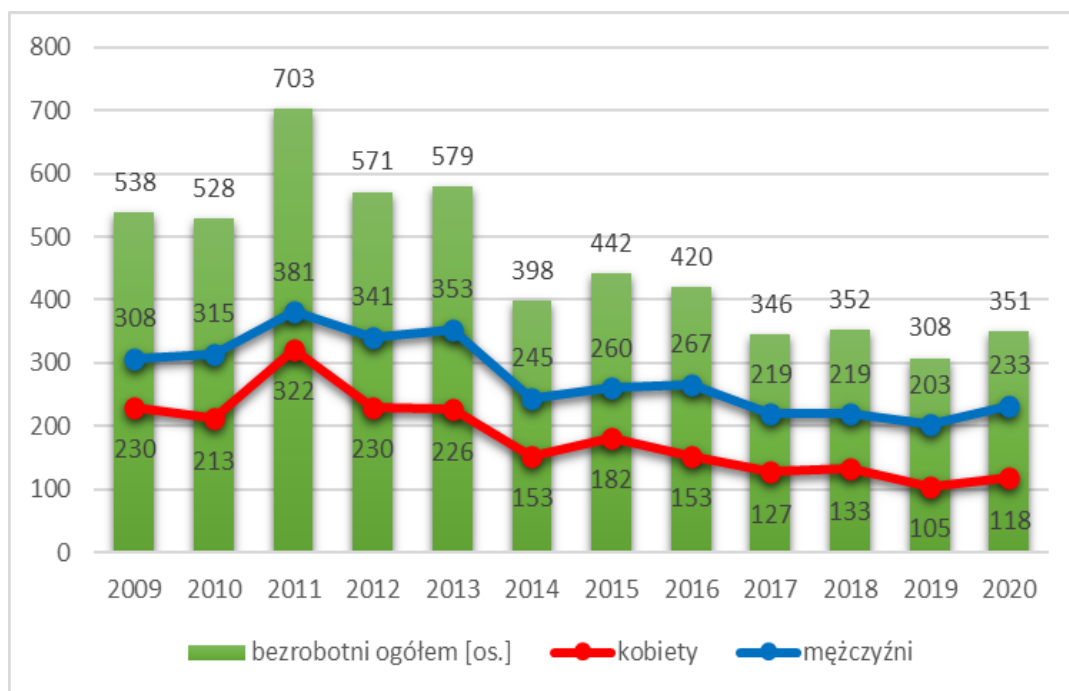
**Tabela 9. Struktura osób bezrobotnych w Sejnach**

Struktura bezrobotnych	Rok	
	2015	2020
- do 25 roku życia	57	51
- do 30 roku życia	129	87
- powyżej 50 roku życia	104	80
- długotrwale bezrobotni	254	212

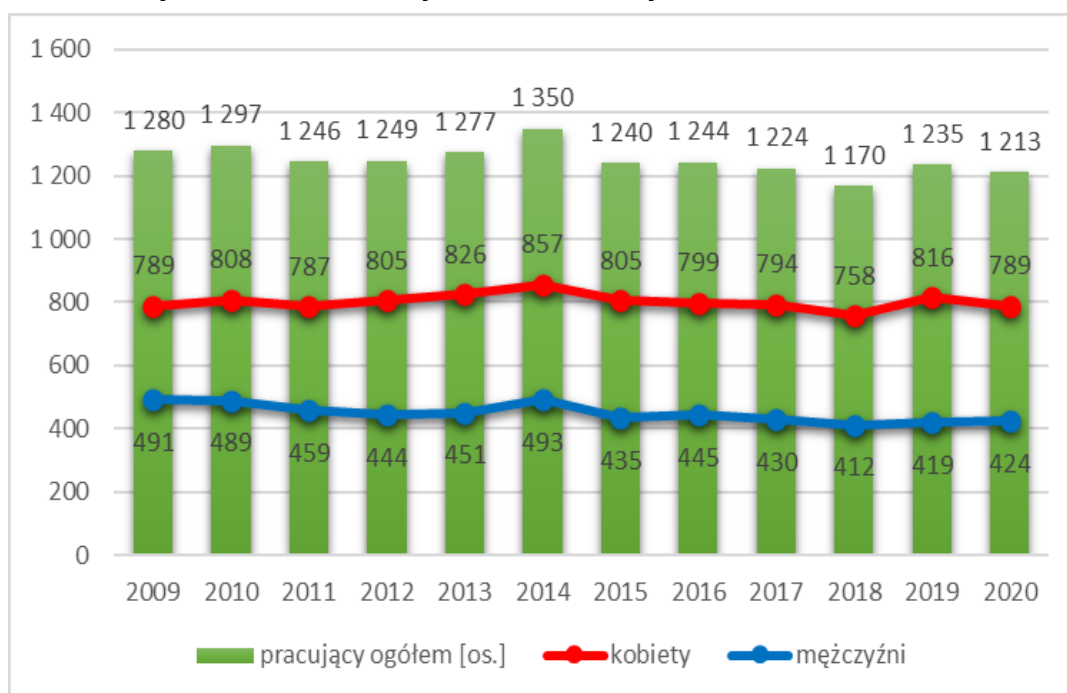
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Najliczniejszą grupą społeczną pozostającą bez pracy to osoby długotrwale bezrobotne. Definiowane są jako osoby bezrobotne, zarejestrowane w rejestrze powiatowego urzędu pracy, nieprzerwanie przez okres co najmniej 12 miesięcy w okresie ostatnich 2 lat, z wyłączeniem okresów odbywania stażu i przygotowania zawodowego dorosłych w miejscu pracy.<sup>3</sup> W 2015 r. było ich 254 a w roku 2020 - 212. Następną w kolejności grupą osób bezrobotnych to osoby do 30 r.ż. Z takim problemem stykają się także inne miasta o podobnej specyfice co Sejny.

<sup>3</sup> [www. https://stat.gov.pl/](https://stat.gov.pl/)

**Wykres 5. Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2009 - 2020**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

**Wykres 6. Zmiana liczby osób zatrudnionych w latach 2009 - 2020**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

W ciągu analizowanego dziesięciolecia liczba osób pracujących ulega niewielkim wahaniom. Największa różnica dotyczy roku: 2014 i 2018 i wynosi 180 osób. Na wzrost liczby zatrudnionych znaczny mają wpływ kobiety, gdzie ich liczba w 2019 r. była na poziomie 816, a w stosunku do 2009 r. wzrosła o

3,31%. Najwyższy poziom osiągnęły w 2014 r. (857 kobiet pracujących), natomiast w 2020 r. zauważyć można lekki spadek w stosunku do roku 2019.

**Tabela 10. Zawody deficytowe i nadwyżkowe**

Sekcja	Zaklasyfikowanie	Grupa elementarna
DEFICYT	zawód maksymalnie deficytowy	Kierownik do spraw logistyki i dziedzin pokrewnych
		Technik archiwiszczy i pokrewni
		Monter sprzętu elektrycznego
		Przewodnik turystyczny i pilot wycieczek
		Kierownik do spraw budownictwa
		Kierownik do spraw marketingu i sprzedaży
		Operator sprzętu do robót ziemnych i urządzeń pokrewnych
		Pracownik do spraw transportu
		Robotnik wykonujący prace proste w leśnictwie
		Specjalista ds. sprzedaży (z wyłączeniem technologii informacyjno-komunikacyjnych)
	zawód deficytowy	Zamiatacz i pokrewni
		Robotnik wykonujący prace proste w hodowli zwierząt
	zawód zrównoważony	zawód zrównoważony
Układacz towarów na półkach		
NADWYŻKA	zawód maksymalnie nadwyżkowy	Dietetyk i żywieniowiec
		Stolarz meblowy i pokrewne
		Rolnik upraw polowych
		Pracownik domowej opieki osobiste
		Hydraulik i monter rurociągów
		Filozof, historyk i politolog
		Ratownik medyczny
		Pracownik biblioteki, galerii, muzeów, informacji naukowej i pokrewne
		Kierowca autobusu i motorniczy tramwajów
		zawód nadwyżkowy
	Murarz i pokrewne	
	Masarz, robotnicy w przetwórstwie ryb i pokrewni	
	Pomoc kuchenna	
	Robotnik wykonujący prace proste w budownictwie ogólnym	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Sejnach

Analiza zawodów nadwyżkowych i deficytowych przeprowadzona przez Powiatowy Urząd Pracy w Sejnach wskazuje, iż maksymalnie deficytowe grupy zawodów to zarówno pracownicy wysokokwalifikowani m.in.: kierownik: działu do spraw logistyki i dziedzin pokrewnych, budownictwa, marketingu i sprzedaży oraz specjalista do spraw sprzedaży z wyłączeniem technologii informacyjno-komunikacyjnych, przewodnicy turystyczni i piloci wycieczek jak i niskowyzkwalifikowani tj. monter sprzętu elektrycznego, operatorzy sprzętu do robót ziemnych i urządzeń pokrewnych, pracownik do spraw transportu, robotnik wykonujący proste prace w leśnictwie. Do zawodów deficytowych należą także, takie które nie wymagają specjalistycznego przygotowania: zamiatacz i pokrewne oraz robotnik wykonujący proste prace w

hodowli zwierząt. Zawody maksymalnie deficytowe i deficytowe charakteryzują się wyższym zapotrzebowaniem w stosunku do liczby osób bezrobotnych w danym zawodzie. Natomiast zawody nadwyżkowe to takie, na które popyt jest wyższy od podaży. W Sejnach występuje kilka takich zawodów: operator wolnobieżnych maszyn rolniczych i leśnych, murarz i pokrewne, masarz, robotnik w przetwórstwie ryb i pokrewne, pomoc kuchenna i robotnik wykonujący prace proste w budownictwie ogólnym. Profesjami maksymalnie nadwyżkowymi są dietetyk i żywieniowiec, stolarz meblowi i pokrewne, rolnicy, ratownicy medyczni, kierowcy autobusów i motorniczowie tramwajów itd. Do zawodów zrównoważonych należą: monter, którego gdzie indziej nie sklasyfikowano i układacz towarów na półkach. Jest to zjawisko, w którym występuje popyt zbliżony do podaży na osoby bez zatrudnienia w danym zawodzie. Porównanie rankingu nadwyżkowych i deficytowych zawodów wskazuje, iż występuje nadmiar osób niskowyzwalifikowanych, natomiast brakuje w pracownikach do zawodów wymagających specjalistycznego wykształcenia oraz pracowników fizycznych.

### 3.3. Warunki życia ludności

#### 3.3.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców gminy. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego. Na infrastrukturę społeczną składają się instytucje oraz urzędy zapewniające zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej oraz sportu.

#### Szkolnictwo

Niski przyrost naturalny oraz postępująco corocznie zmniejszanie się liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, czyli 17 lat i mniej sprawiają, że zapotrzebowanie na usługi przedszkolne oraz usługi oświaty podstawowej i gimnazjalnej zmniejsza się na skutek spadku liczby dzieci w wieku szkolnym i przedszkolnym. Statystyki zmian zachodzących w ostatnich latach przedstawiono w tabeli 11:

**Tabela 11. Zmiany liczby uczniów w różnych rodzajach szkół w latach 2010 - 2020**

Rodzaj szkolnictwa	Liczba uczniów [os.]										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
podstawowe	464	459	452	424	448	459	424	477	549	524	530
gimnazjalne	402	392	342	347	322	312	270	158	63	-	-
średnie zawodowe i artystyczne	344	313	271	271	244	254	260	249	260	317	-
zasadnicze zawodowe	21	20	18	0	22	21	21	0	0	0	0
ogólnokształcące	382	356	347	265	242	188	185	151	128	148	-
ponadgimnazjalne	835	748	699	577	547	498	502	433	421	474	-
policealne	88	59	63	41	39	35	36	33	33	9	-

- brak danych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Najbardziej drastyczny spadek liczby uczniów zaobserwowano w grupie ogólnokształcącej i policealnej oraz całkowity brak uczniów w szkołach zasadniczych zawodowych. Spadek w grupie gimnazjalnej,

spowodowany jest natomiast reformą oświatową, zgodnie z którą przywrócono system 8 klasowy w szkole podstawowej. Stąd też wzrost liczby uczniów w szkołach podstawowych w ostatnich dwóch latach poddanych analizie. Wzrost odnotowano również w kategorii szkolnictwa średniego zawodowego i artystycznego, to oznacza częstszy wybór techników i liceów profilowanych jako szkół średnich.

Zmiany te związane są z jednej strony ze zmianami struktury wiekowej na przestrzeni ostatnich lat (fallowania demograficznego), z drugiej natomiast z ofertą szkół zlokalizowanych poza terenem miasta. Dotyczy to m.in. Szkoły Podstawowej w gminie Sejny, Liceum Ogólnokształcącego im. Szymona Konarskiego w Sejnach i Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im Stanisława Staszica w Sejnach.

Na terenie miasta funkcjonują następujące podmioty prowadzące działalność oświatową:

- na poziomie przedszkolnym:
  - żłobek miejski;
  - przedszkole miejskie im. Marsz. Józefa Piłsudskiego (należące do Zespołu Szkolno - Przedszkolnego w Sejnach);
  - przedszkola niepubliczne (przedszkole z Litewskim Językiem Nauczania „Żiburys” i przedszkole językowe);
- na poziomie podstawowym:
  - 2 publiczne szkoły podstawowe (Szkoła Podstawowa im mjr Henryka Dobrzańskiego „Hubala” - należąca do Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Sejnach oraz Szkoła Podstawowa „Żiburys”);
- na poziomie licealnym i wyższym:
  - Zespół Szkół z Litewskim Językiem Nauczania „Żiburys”;
  - Zespół Szkół Ogólnokształcących (liceum ogólnokształcące, technikum, szkoła policealna);
  - Zespół Szkół Techniczno - Rolniczych.

### Ochrona zdrowia i opieka zdrowotna

Na terenie miasta, według danych GUS, w 2020 r. funkcjonowało 7 placówek ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, w tym 4 podlegające samorządowi terytorialnemu. Zmiany ich struktury w ostatnich latach przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 12. Zmiany liczby placówek ambulatoryjnej opieki zdrowotnej w Sejnach w latach 2010 - 2020**

Rodzaj placówki	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
publiczne	3	3	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*
niepubliczne	1	1	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*
przychodnie podległe samorządowi terytorialnemu	3	3	2	2	2	2	3	4	4	4	4
ogółem	4	4	3	3	3	3	4	5	5	7	7

-\* zmian wprowadzonych do wykazu jednostek terytorialnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Trzon służby zdrowia stanowi Zespół Opieki Zdrowotnej - Szpital Powiatowy w Sejnach, który posiada oddziały: chirurgiczny, wewnętrzny, intensywnej terapii z pododdziałami: dziecięcym i położniczo -



ginekologiczny. Ponadto w szpitalu funkcjonuje pogotowie ratunkowe. Z uwagi, że jest to kluczowy punkt spełniający obowiązek ochrony zdrowia działa przy nim także poradnia lekarzy rodzinnych oraz poradnie specjalistyczne m.in.: gruźlicy i chorób płuc, kardiologiczna, laryngologiczna, chirurgiczna.

Ponadto w mieście działają:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Dom Opieki Społecznej Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi;
- Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy- Lecznicy.

Na terenie miasta funkcjonowały w 2020 r. 3 apteki, czyli w ciągu ostatniego dziesięciolecia ich liczba nie uległa zmianie, jednak liczba mieszkańców przypadających na jedną aptekę spadła z 1 902 os. w 2010 r. do 1 720 os. w 2020 r., zatem dostępność leków znacząco się poprawiła.

## Kultura<sup>4</sup>

W mieście funkcjonują ważne instytucje kulturalne:

Ośrodek Kultury w Sejnach - wszechstronna instytucja prowadząca działalność z zakresu edukacji kulturalnej. Do najważniejszych przedsięwzięć kulturalnych DK należą: z dziedzictwem kulturowym Ziemi Sejneńskiej w przyszłość, Kulturalne Sejny, Śpiew tradycją Ziemi Sejneńskiej, Kulturalne Sejny, Sejny na ludowo, Muzyka Obojga Narodów, Kultura ponad podziałami, Sejny - kultura z głową. Ponadto w ośrodku funkcjonują zespoły śpiewające Nachodne, Chór Ziemi Sejneńskiej i taneczne Lets'Go. Jednocześnie organizowane są zajęcia edukacyjne, manualne o różnej tematyce dostosowane do każdej grupy wiekowej.

Ośrodek Pogranicze - sztuk, kultur, narodów - funkcjonuje w postaci Domu Pogranicza, Dawna Jesziwa i Biała Synagoga, od 2011 r. w MCD w Krasnogrudzie, która składa się z Pracowni: Centrum Dokumentacji Kultur Pogranicza, Edukacji Regionalnej, Kronik Sejneńskich, Muzycznej, Muzyki Miejsca, Opowieści i Słowa, Przyrodnicza (Ptasia, Ziemi), Spiżarni Krasnogrudzkiej, Głębokiej Pieśni, Pracownia Maski, Nowych Mediów, Sztuki, Wystawienniczej oraz Małe Muzeum Sejneńskie, Galeria "Biała Synagoga", i Sejneńska Spółdzielnia Jazzowa. Przy ośrodku działa także Teatr Sejneński, Orkiestra Klezmerska Teatru Sejneńskiego, Teatr Dziecięcy, zespół redakcyjny Almanachu Sejneńskiego oraz posiada bogatą ofertę zajęć artystycznych. Ponadto placówka prowadzi Internetową Księgarnię Pogranicza.

Sejneńskie Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Muzeum Ziemi Sejneńskiej - jego misją jest popularyzowanie historii Ziemi Sejneńskiej, pełni funkcje ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego, reprezentacyjne, kulturalne i edukacyjne. Placówka swoje cele realizuje m.in. poprzez gromadzenie i udostępnianie zbiorów na wystawach czasowych w Muzeum i Klasztorze, organizowanie i prowadzenie działalności badawczej, popularyzatorskiej, edukacyjnej, kulturalnej, wydawniczej; zabezpieczanie i konserwację zbiorów, organizowanie lub współorganizowanie imprez kulturalnych.

Międzynarodowe Centrum Dialogu w Krasnogrudzie - powołany pod patronatem Czesława Miłosza. Funkcjonuje on na Dworze w Krasnogrudzie nieopodal granicy polsko-litewskiej. Mimo, że położony jest poza granicami miasta odgrywa on istotną rolę sąsiedzkiej integracji. Koncentruje się głównie na wielokulturowym dziedzictwie Rzeczypospolitej Obojga Narodów oraz nowym jego odczytaniu w kontekście jednoczącej się Europy.

<sup>4</sup> <https://www.um.sejny.pl/>

W Sejnach działają również:

- Stowarzyszenie na Recz Rozwoju Sejn i Sejneńszczyzny;
- Litewskie Towarzystwo Św. Kazimierza;
- Dom Litewski;
- Biblioteka Publiczna w Sejnach.

Na zaplecze rekreacyjno sportowe w mieście składa się Stadion Miejski wyposażony w boisko trawiaste oraz ze sztuczną nawierzchnią, bieżnia, tor rowerowy i 2 boiska do piłki siatkowej. Ponadto przy szkołach funkcjonują boiska - Orliki i sale gimnastyczne, z których za zgodą mogą korzystać mieszkańcy miasta nie będący uczniami. W Sejnach działają także kluby sportowe Sejneński Klub Sportowy „Pomorzanka” i Sejneńska Akademia Siatkówki.

Od 2018 r. corocznie organizowany jest bieg pod nazwą Sejny biegną Topem Wilczym, który ma na celu oddanie hołdu Żołnierzom Wyklętym. Skierowany on jest dla osób w każdym przedziale wiekowym.

Według danych GUS z 2019 roku w samym mieście znajdowały się 2 całoroczne obiekty turystyczne zbiorowego zakwaterowania, dysponujący 62 miejscami noclegowymi, a stan taki utrzymuje się od 2012 roku. Ponadto w Sejnach znajduje się 1 obiekt noclegowy krótkotrwałego zakwaterowania oferujący 20 miejsc. Istniejącą bazę noclegową uznać należy więc za niewystarczającą do obsługi ruchu turystycznego oraz związanego z organizowanymi imprezami kulturalnymi.

### Opieka socjalna

Zadania z zakresu opieki socjalnej i pomocy społecznej świadczy Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Sejnach. Działalność Ośrodka skierowana jest także do rodzin, w których występuje przemoc oraz realizuje procedurę „Niebieskiej Karty”. W 2020 r. udział osób w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem był dosyć wysoki i sięgnął 6,8% (ponad 350 osób), przy średniej dla powiatu sejneńskiego na poziomie 8,4%.

**Tabela 13. Zmiany liczby osób korzystających ze świadczeń socjalnych w Sejnach w latach 2010 - 2020**

beneficjenci	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gospodarstwa	240	244	242	278	257	262	240	217	207	199	200
osoby	636	588	584	629	584	571	493	427	389	359	357
% ogółu mieszkańców	11,1	10,3	10,3	11,2	10,4	10,2	8,9	7,8	7,2	6,8	6,8
kwota świadczeń [w tys. zł]	1 129	1 052	1 047	999	882	891	1 047	1 139	1 136	1 151	1 142

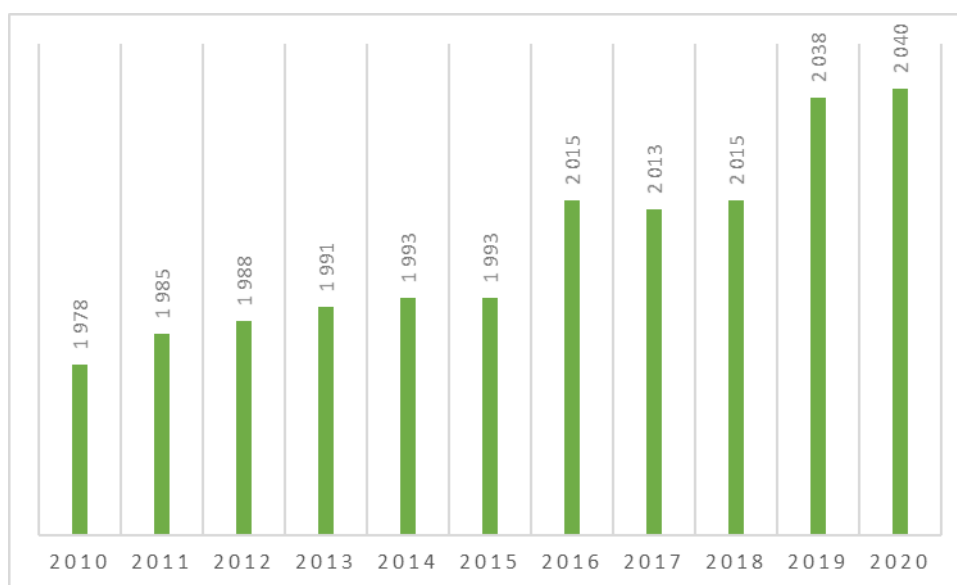
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Zauważyć należy jednak, że od 2010 r. liczba osób korzystających z pomocy znacznie zmalała (o 43,6%), natomiast nieznacznie wzrosły o prawie 2% nakłady pieniężne na wypłatę świadczeń.

### 3.3.2. Mieszkalnictwo

W 2020 r. w Sejnach znajdowało się 2 040 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ponad 146 791 m<sup>2</sup>. W porównaniu z rokiem 2010, ich liczba wzrosła o 62, czyli wzrost sięgnął niewiele ponad 3%. Z roku na rok liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania jest zmienna, trudno też zauważyć jakąś prawidłowość.

**Wykres 7. Budynki mieszkalne w Sejnach w latach 2010 - 2020**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Wzrost liczby mieszkań od 2010 roku nie jest wysoki, szybciej nowych mieszkań przybywało w gminach wiejskich Sejny, Krasnopol oraz Giby. W tym samym okresie, średnia dynamika zmian dla powiatu była również wyższa od tej obserwowanej w mieście (por. tab. 10). Ruch budowlany na terenie miasta należy uznać za przeciętnie dynamiczny.

**Tabela 14. Zmiany liczby mieszkań w powiecie sejneńskim w latach 2010 - 2020**

Gmina	Rok		Dynamika, 2010 r. = 100
	2010	2020	
miasto Sejny	1 978	2 040	103,1
gmina Sejny	1 217	1 342	110,3
Krasnopol	1 293	1 410	109,0
Puńsk	1 108	1 115	100,6
Giby	945	1 016	107,5
powiat sejneński	5 313	5 743	108,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)

Warunki mieszkaniowe w gminach stale się polepszają. Dowodzi tego, zwiększająca się przeciętna liczba izb w mieszkaniach oraz ich przeciętna powierzchnia. Zmiany zachodzą powoli, jednakże ich tempo nie odbiega znacząco od pobliskich miast o podobnej gęstości zaludnienia (por. tab. 11). Wyjątek stanowi Supraśl, gdzie obydwie wielkości odbiegają od pozostałych miast.

Jednocześnie występuje także duża rozbieżność pomiędzy standardem istniejącej zabudowy, zwłaszcza kilkudziesięcioletniej oraz nowymi domami, z których niektóre posiadają charakter podmiejski lub rezydencjonalny.

**Tabela 15. Zmiany warunków mieszkaniowych w Sejnach i najbliższych miastach o podobnej gęstości zaludnienia w latach 2009 - 2020**

Miasto	Rodzaj	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Sejny	Ppu mieszkania [m <sup>2</sup> ]	71,5	71,8	72,0	71,9	72,1	72,0
	Pli w mieszkaniu	4,07	4,08	4,08	4,07	4,07	4,06
Łapy	Ppu mieszkania [m <sup>2</sup> ]	71,1	71,4	71,8	72,3	72,7	73,1
	Pli w mieszkaniu	4,15	4,16	4,17	4,18	4,19	4,20
Bielsk Podlaski	Ppu mieszkania [m <sup>2</sup> ]	70,8	71,5	72,5	73,6	74,5	75,3
	Pli w mieszkaniu	4,29	4,31	4,32	4,34	4,34	4,34
Mońki	Ppu mieszkania [m <sup>2</sup> ]	77,7	78,4	78,9	79,3	80,0	79,7
	Pli w mieszkaniu	4,36	4,37	4,38	4,39	4,39	4,33
Supraśl	Ppu mieszkania [m <sup>2</sup> ]	89,8	90,3	91,0	91,2	91,9	92,1
	Pli w mieszkaniu	4,55	4,56	4,58	4,58	4,59	4,60

*Ppu - Przeciętna powierzchnia użytkowa, Pli - Przeciętna liczba izb*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2022 r.)*

Sejny to urokliwa miejscowość mająca postać niewielkiego miasteczka. Analiza istniejącego zagospodarowania i pozwoleń na budowę, wskazuje na wciąż wysoki poziom popytu na nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym na terenie miasta odnotowuje się równie wysoką podaż.

### 3.3.3. Bezpieczeństwo publiczne

Bezpieczeństwo publiczne można przedstawić jako *ogół warunków i instytucji chroniących państwo i obywateli przed zjawiskami groźnymi dla ładu prawnego*.<sup>5</sup> W skali miasta, na bezpieczeństwo publiczne składają się warunki i instytucje chroniące życie, zdrowie, mienie mieszkańców gminy oraz majątek gminy przed zjawiskami zagrażającymi ładowi prawnemu, a także przed zjawiskami mogącymi zakłócić normalne funkcjonowanie mieszkańców i gminy.

Na terenie miasta zlokalizowana jest Komenda Powiatowa Policji, która prowadzi działalność w zakresie bezpieczeństwa publicznego. W wyniku przeprowadzonej analizy<sup>6</sup> stwierdzono, że do najczęściej zgłaszanych przez mieszkańców miasta Sejny problemów z zakresu bezpieczeństwa publicznego należy łamanie przez uczestników ruchu drogowego przepisów (parkowanie w miejscach niedozwolonych, nadmierna prędkość) oraz akty wandalizmu - napadów, rozbojów i włamań, spożywanie alkoholu w miejscach niedozwolonych i grupowanie się małoletnich zagrożonych demoralizacją. Funkcjonariusze powiatowej komendy policji współpracują z instytucjami oraz z okolicznymi przedsiębiorcami w celu zwiększenia bezpieczeństwa na terenie miasta oraz podczas spotkań z mieszkańcami informują o Planie Działań Priorytetowych.

<sup>5</sup> Słownik języka polskiego PWN

<sup>6</sup> [www.policja.pl](http://www.policja.pl)

### 3.4. Stan prawny gruntów

#### 3.4.1. Struktura władania gruntami

Większość gruntów w mieście znajduje się w rękach prywatnych - niemal 60% powierzchni wszystkich gruntów. W posiadaniu miasta znajduje się mienie komunalne o powierzchni 92 ha (według stanu na 01.01.2018 r.). Grunty te pozyskano w wyniku komunalizacji mienia Skarbu Państwa, przejęcia nieruchomości z mocy prawa pod drogi, nabycia w celu realizacji zadań własnych oraz w innych okolicznościach ustalonych w prawie dotyczących nabywania gruntów na rzecz Miasta Sejny. Szczegółowo udział poszczególnych form własności oraz władania przedstawiono w tabeli poniżej.

**Tabela 16. Struktura własności gruntów w Sejnach według stanu na 01.2018 r.**

Właściciel/władający		Powierzchnia [ha]	Procentowy udział
grunty SP z wyłączeniem przekazanych w użytkowanie wieczyste	grunty w zarządzie Państwowego Gosp. Leśnego Lasy Państwowe	2	0,45
	grunty w trwałym zarządzie państwowych jedn. org. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami	1	0,22
	grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wył. gr. przekazany w trwały zarząd	25	5,57
	<b>ogółem</b>	<b>28</b>	<b>6,24</b>
grunty SP przekazane w użytkowanie wieczyste	grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	1	0,22
	grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych os. prawnych	1	0,45
	<b>ogółem</b>	<b>2</b>	<b>0,45</b>
<b>grunty Województwa</b>		<b>8</b>	<b>1,78</b>
grunty Powiatu	grunty wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości	3	0,67
	grunty przekazane w trwały zarząd, których właściciele nie są znani	18	4,01
	grunty przekazane organizacjom, które wykonują zadania zarządcze w stosunku do dróg powiatowych	2	0,45
	<b>ogółem</b>	<b>23</b>	<b>5,12</b>
grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem przekazanych w użytkowanie wieczyste	grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów oddanych w trwały zarząd i przekazane organom wykonującym zadania zarządcze w stosunku do dróg gminnych	58	12,92
	<b>ogółem</b>	<b>58</b>	<b>12,92</b>
grunty gmin i zw. międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	7	1,56
	grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	3	0,67
	grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	24	5,35

	<b>ogółem</b>	<b>34</b>	<b>7,57</b>
<b>Grunty osób fizycznych</b>	Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	157	34,97
	Grunty osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych	110	24,50
	<b>ogółem</b>	<b>268</b>	<b>59,69</b>
<b>grunty spółdzielni</b>		10	2,23
<b>grunty kościołów i związków wyznaniowych</b>		15	3,34
<b>grunty spółek prawa handlowego</b>		1	0,22
<b>pozostałe grunty</b>		5	1,11
<b>razem</b>		<b>449</b>	<b>100</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK, stan na dzień 01.01.2018 r.

Zdecydowana większość gruntów państwowych wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd, natomiast nieznaczne oddane w trwały zarząd państwowych jednostek organizacyjnych i oddanych w użytkowanie wieczyste osób fizycznych. Grunty powiatów oraz województw stanowią niewielkie obszary - odpowiednio 5,1% oraz 1,8 ha %.

### 3.4.2. Sposoby użytkowania terenów

Większość gruntów w mieście stanowią grunty rolne - 60,58% powierzchni wszystkich gruntów. Tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią natomiast 33,85%. Grunty leśne i grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi stanowią odpowiednio 1,34% i 4,23% powierzchni miasta. Szczegółowo udział gruntów przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 17. Struktura użytkowania gruntów w Sejnach według stanu na 01.2018 r.

Struktura gruntów		Powierzchnia [ha]	Procentowy udział
użytki rolne	grunty orne	141	51,84%*
	sady	3	1,10%*
	łąki trwałe	47	17,28%*
	pastwiska trwałe	39	14,34%*
	grunty rolne zabudowane	18	6,62%*
	grunty pod stawami	9	3,31%*
	grunty pod rowami	3	1,10%*
	grunty zakrzewione	7	2,57%*
	nieużytki	5	1,84%*
	<b>ogółem</b>	<b>267</b>	<b>60,58% pow. miasta</b>
tereny zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	59	38,82%**
	tereny przemysłowe	13	8,55%**
	inne tereny zabudowane	31	20,39%**

	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie rozbudowy	5	3,29%**
	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	10	6,58%**
	drogi	34	22,37%**
	<b>ogółem</b>	<b>152</b>	<b>33,85% pow. miasta</b>
<b>lasy</b>		<b>6</b>	<b>1,34% pow. miasta</b>
<b>grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi</b>		<b>19</b>	<b>4,23% pow. miasta</b>
	<b>razem</b>	<b>449</b>	<b>100</b>

\*powierzchni użytków rolnych; \*\*powierzchni terenów - zabudowanych i zurbanizowanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK, stan na dzień 01.01.2018 r.

Większość miasta stanowią tereny otwarte - grunty orne, łąki i pastwiska trwałe. Wśród wszystkich terenów zabudowanych i zurbanizowanych największą powierzchnię zajmują tereny mieszkaniowe tj. 59 ha, inne tereny zabudowane - 31 ha oraz tereny przemysłowe - 13 ha. Tereny dróg zajmują prawie 22,4% powierzchni Sejn.

### 3.5. Podsumowanie

Do najważniejszych uwarunkowań społeczno - ekonomicznych mających wpływ na rozwój miasta w przyszłości zaliczyć należy strukturę demograficzną mieszkańców miasta. Cechy ludności istotnie rzutują na przyszłą sytuację ekonomiczną oraz rozwój przestrzenny miasta. Stały odpływ i starzenie się ludności sprawiają, że popyt na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę na terenie miasta pochodzi raczej z zewnątrz i związany jest z migracjami.

Zdecydowaną większość społeczeństwa miasta tworzą osoby w wieku produkcyjnym (ok. 60%). Jednym z najważniejszych zadań jakie stoją przed Sejnami w przyszłości to tworzenie nowych miejsc pracy, aby ograniczyć migracje oraz zachęcić potencjalnych mieszkańców do osiedlenia się w mieście. Koniecznym jest przeciwdziałanie wynoszeniu się mieszkańców poza miasto i przekształcaniu się sąsiednich wsi w monokulturowe podmiejskie sypialnie. Jednocześnie, warunki mieszkaniowe w mieście ulegają stałej poprawie, czemu dowodzi zwiększająca się przeciętna liczba izb w mieszkaniach oraz ich powierzchnia.

Zdecydowana większość gruntów w gminie stanowi własność miasta i osób fizycznych (odpowiednio 20,49% i 59,69%), inni właściciele stanowią mniejszość. Grunty rolne stanowią prawie 61% powierzchni Sejn, natomiast tereny zabudowane i zurbanizowane prawie 34%.

Najwięcej osób zatrudnionych jest w sektorze usługowym w małych przedsiębiorstwach zatrudniających do 9 pracowników, przy czym dominującą formę usług stanowi handel i budownictwo. Ogólna struktura zatrudnienia jest przeciętnie korzystna.

## 4. Środowisko przyrodnicze

### 4.1. Zasoby środowiska przyrodniczego

#### 4.1.1. Budowa geologiczna

Miasto Sejny pod względem geologicznym usytuowane jest w obrębie Wyniesienia Mazursko-Suwalskiego, które położone jest w obszarze prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej. Podłoże krystaliczne prekambru zbudowane jest z różnego rodzaju granitoidów, norytów, pegmatytów i gnejsów. Cechą charakterystyczną jest całkowity brak osadów paleozoicznych. Profil skał mezozoicznych jest natomiast stosunkowo dobrze wykształcony (trias dolny, jura środkowo i górna, kreda środkowa i górna) mimo silnie zredukowanej miąższości<sup>7</sup>.

Na utworach mezozoicznych zalegają utwory kenozoiczne (trzeciorzędu i czwartorzędu) przy czym ich miąższość sięga ok. 200 m. Trzeciorzędowe osady plejstoceńskie wykształcone są w postaci lekkich gez, które na omawianym obszarze występują w granicach ok. 125-200 m p.p.t Miąższość czwartorzędowego kompleksu piaszczysto - gliniasto mułkowego osiąga wartość ok. 125 m<sup>8</sup>.

#### 4.1.2. Ukształtowanie powierzchni terenu i geomorfologia

Miasto położone jest (wg Kondrackiego)<sup>9</sup> w makroregionie Pojezierze Litewskie (842.7), mezoregionie Pojezierze Wschodniosuwalskie (842.73). Pojezierze wschodniosuwalskie rozciąga się na wschód od doliny Czarnej Hańczy po dolinę Niemna na Litwie. Powierzchnia pojezierza Wschodniosuwalskiego uformowana została podczas ostatniego zlodowacenia i charakteryzuje się bardzo urozmaiconą rzeźbą terenu. Występują tutaj wały moren czołowych, kemy, ozy oraz głęboko wcięte rynny. Wały morenowe tego pojezierza mają w Polsce ogólny kierunek z północno-zachodu na południo-wschód i od jeziora Wigry skręcają w kierunku wschodnim, ale A. Ber wyróżnił dwa loby lodowcowe, związane z nasunięciem w fazie pomorskiej: lob Hańczy i lob Sejn, natomiast zewnętrzny pas moren na granicy sandru odpowiadałby fazie poznańskiej<sup>10</sup>.

W krajobrazie miasta i jego okolic wyróżniono trzy następujące jednostki geomorfologiczne: morenową wysoczyznę polodowcową, subglacialne rynny i powierzchnię sandru. Znaczną część Sejn obejmuje wysoczyzna morenowa falista, którą przecina rynna lodowcowa. Jej brzegom towarzyszą ozy (południowe fragmenty miasta oraz tereny położone na północ i południe od obszaru miasta). W rynn timer leży jezioro Sejny. Wykorzystywana jest także przez rzekę Marychę. Dolina rzeki Marychy rozcina obszar miasta z południa na północ. Formami utworzonymi w strefie martwego lodu są zagłębienia rozlokowane w obrębie całego miasta oraz marginalnie występujące na falistej wysoczyźnie morenowej wzgórza i pagórki morenowe martwego lodu o wysokościach bezwzględnych do ok. 145 m n.p.m. Na północy miasta poniżej jeziora Sejny występują formy pochodzenia jeziornego. Natomiast niewielkie

<sup>7</sup> Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany „Studium /uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” wynikająca ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Opracowana przez Alicję Jaworowską-Jurkiewicz, Sejny 2017 r str.7

<sup>8</sup> Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany „Studium /uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” wynikająca ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Opracowana przez Alicję Jaworowską-Jurkiewicz, Sejny 2017 r str.7

<sup>9</sup> Jerzy Kondracki „Geografia Regionalna Polski”. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1998 r.

<sup>10</sup> Jerzy Kondracki „Geografia Regionalna Polski”. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1998 r. 6.3 Pojezierze Litewskie



północne i północno - wschodnie powierzchnie Sejn zajmują równiny torfowe. Powierzchnię sandru tworzy taras sandrowy, obejmuje wschodnie i południowe fragmenty analizowanego obszaru.

Deniwelacje terenu w obszarze miasta i na terenach sąsiednich wahają się w granicach kilkunastu metrów (do ok. 20 m). W obrębie Sejn najwyższe punkty wysokości bezwzględnej znajdują się na południowym - wschodzie ok. 148 m n.p.m. oraz na południowym - zachodzie ok. 145,7 m n.p.m. Natomiast najniższe wysokości bezwzględne ok. 128 m n.p.m. występują w dnie doliny Marychy (południe miasta).

W lokalnym krajobrazie pojawiają się antropogeniczne formy ukształtowania terenu, przyjmują one głównie formy hałd, wykopów, wyrobisk i nasypów wykonanych np. wzdłuż dróg.

#### 4.1.3. Warunki glebowe

W obrębie miasta zachowały się gleby brunatne właściwe i kwaśne, bielicowe i pseudobielicowe wytworzone głównie na glinach zwałowych oraz piaskach i żwirach wodnolodowcowych oraz kemów i ozów<sup>11</sup>.

Największe powierzchnie w obszarze miasta zajmują grunty orne zaliczane do 8 - go kompleksu zbożowego pastewnego mocnego i 7 - go kompleksu żytniego bardzo słabego. Są to gleby odznaczające się najniższą wartością rolniczą. Większymi płatami występują gleby zakwalifikowane do 5 - go kompleksu żytniego dobrego. Marginalny zasięg mają gleby 6 - go kompleksu żytniego słabego oraz użytki zielone średnie 2z. Znaczne przestrzenie zajęte są przez użytki zielone bardzo słabe i słabe 3z. Dużą powierzchnię, m.in. w dolinie rzeki Marychy i jej odgałęzień, w obrębie obniżen pojeziernych a także bezodpływowych terenów powytopiskowych, zajmują gleby torfowe i torfowo - murszowe wykształcone na torfach i namulach torfiastych.

Grunty orne na glebach IV klasy bonitacyjnej zajmują głównie tereny wysoczyzny w zachodniej, wschodniej i północnej części miasta. W północno-zachodniej części występują najlepsze gleby tj. klas IIIb i IVa. Gleby najgorsze należą do VI klasy bonitacyjnej<sup>12</sup>.

Na obszarze zabudowanym dominują gleby antropogenicznie zmienione w tym powszechnie występujące gleby nasypowe, które ukształtowały się w wyniku bezpośredniej i pośredniej działalności człowieka.

#### 4.1.4. Zasoby wodne

##### Wody powierzchniowe

Miasto położone jest w granicach dorzecza Niemna. Głównym elementem układu hydrograficznego miasta jest rzeka Marycha, lewobrzeżny dopływ rzeki Czarnej Hańczy. Marycha wpada do niej na północ od wsi Czertok. *Jej powierzchnia wynosi 432,4 km<sup>2</sup> w tym 22,6 km<sup>2</sup> poza granicami kraju. Zlewnia rzeki została ukształtowana przez zlodowacenie bałtyckie i charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu z licznymi jeziorami rynnowymi i wytopiskowymi oraz dużą ilością zagłębień wytopiskowych. Dolina rzeki jest szeroka, w dolnym odcinku zalesiona (Puszcza Augustowska<sup>13</sup>). Rzeka Marycha wy-*

<sup>11</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

<sup>12</sup> Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Sejny na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021, sierpień 2012. Opracowanie wykonane przez Instytut Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o. 15-620 Białystok.

<sup>13</sup> <https://pl.wikipedia.org/wiki/Marycha>

plywa z okolic miejscowości Mikołajówka w pobliżu jeziora Sejny. Początkowo posiada ona przebieg równoleżnikowy z zachodu na wschód by następnie zmienić przebieg w kierunku południowego wschodu. W dużej odległości poza granicami miasta rzeka wpada do jeziora Pomorze, następnie stanowi granicę polsko-litewską, a dalej litewsko - białoruską. Marycha prowadzi wody wąskim krętym korytem. W obrębie obniżen wytopiskowych jej koryto jest wyprostowane, a stare zakola zarastają i wypływają się. Na północnym - zachodzie Sejn przepływa rzeczka Czarnicha płynąca przez obszar miasta na odcinku ok. 680 m<sup>14</sup>. *Poza rzeką Marychą pozostałe ciek miasta mają charakter kanałów i rowów melioracyjnych*<sup>15</sup>.

Sieć hydrograficzną Sejn i jego okolic uzupełniają wody stojące. Zalicza się do nich przede wszystkim jezioro Sejny będące jeziorem przepływowym rzeki Marychy. Powierzchnia jeziora wynosi 64,3 ha, głębokość 3,8 m. *Jezioro składa się z trzech wyraźnie oddzielonych plos* (jedno z nich położone jest w obszarze miasta). *Jest to zbiornik o typie rybackim linowo - szczupakowym*<sup>16</sup>. Położenie go w obszarze miasta i jego bezpośrednim sąsiedztwie spowodowało, że jest ono wykorzystywane m.in. w celach rekreacyjnych.

Na tle podziału wód powierzchniowych na tzw. jednolite części wód powierzchniowych (jcwp), obszar miasta znajduje się w obrębie jednostki: Marycha od Marychy do dopływu z jeziora Zelwa o kodzie PLRW80002564872<sup>17</sup>. Ponadto przedmiotowy teren znalazł się w obrębie Jednolitych wód powierzchniowych jeziornych LW 30669 Sejny<sup>18</sup>.

## Wody podziemne

Analizowany teren charakteryzuje się występowaniem czwartorzędowego użytkowego piętra wodonośnego. Poziom czwartorzędowy ujmowany jest do eksploatacji otworami studziennymi i eksploatowany jest na tym obszarze dla zaopatrzenia ludności w wodę. Poziom ten w środkowo-wschodniej części miasta budują piaski pylaste i drobnoziarniste oraz torfy na piaskach. Na pozostałym obszarze miasta w obrębie wysoczyzny polodowcowej warstwę wodonośną tworzą piaski różnoziarniste, drobnoziarniste lub gliniaste.

Głębokość zalegania wód gruntowych jest uzależniona od położenia. W obniżeniach terenu i dolinach rzek wartość ta nie przekracza metra. Na pozostałym terenie pierwszy poziom wód gruntowych zalega głębiej, na ogół 2-10 m. p.p.t.

Obszar miasta położony jest poza zasięgiem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

<sup>14</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

<sup>15</sup> Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Sejny na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021, sierpień 2012. Opracowanie wykonane przez Instytut Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o. 15-620 Białystok.

<sup>16</sup> [https://pl.wikipedia.org/wiki/Sejny\\_\(jezioro\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Sejny_(jezioro))

<sup>17</sup> <https://wody.isok.gov.pl> dostęp do danych 5.12.2021 r.

<sup>18</sup> <https://wody.isok.gov.pl> dostęp do danych 5.12.2021 r.

Na tle podziału obszaru wód podziemnych na tzw. jednolite części wód podziemnych (jcwpd)<sup>19</sup>, miasto znalazło się w jcwpd nr 22 o kodzie PLGW800022<sup>20</sup>.

#### 4.1.5. Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Wosia (1999) badany obszar znajduje się w Mazursko - Podlaskim regionie klimatycznym. Klimat tego rejonu jest surowy. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 6 °C przy przeciętnie najchłodniejszym styczniu (-2,7 °C) i najcieplejszym lipcu ze średnią temperaturą 17 °C. W okresie zimowym temperatura spada poniżej - 20 °C. Na omawianym terenie notuje się stosunkowo niskie wartości opadów - średni roczny opad atmosferyczny wynosi 550 - 700 mm. Dominują opady deszczu. Średnia trwałość pokrywy śnieżnej wynosi ok. 2,5 miesiąca. Całkowity zanik pokrywy śnieżnej przypada na koniec kwietnia. Okres wegetacji roślin jest uwarunkowany przebiegiem pogody i trwa ok. 190 dni. Przewagę stanowią wiatry z kierunku zachodniego i południowo-zachodniego.

Zróznicowanie warunków topoklimatu lokalnego nadaje również morfologia terenu:

- najkorzystniejsze warunki klimatyczno-zdrowotne występują w obrębie terenów otwartych wysoczyzn - na obszarach o korzystnej ekspozycji południowej - dobre nasłonecznienie, dobre warunki termiczne, wyniesienie ponad dno doliny - dobre przewietrzanie terenu, dobre warunki wilgotnościowe, rzadkość występowania mgieł, krótszy okres zalegania pokrywy śnieżnej;
- średniokorzystne warunki występują w sąsiedztwie terenów leśnych (północno-wschodnie tereny miasta), terenów zadrzewionych otoczonych zadrzewieniami terenów o spadkach nie przekraczających 5% - utrudnione, niedostateczne przewietrzanie, słabe nasłonecznienie, często występujące mgły poranne, znaczna wilgotność;
- niekorzystne lub mało korzystne warunki topoklimatyczne posiadają dno dolinne rzeki (Marychy), obniżenia w obrębie wysoczyzny oraz zagłębienia bezodpływowe, tereny podmokłe. Są to strefy częstych inwersji termicznych (zalegania lub spływu chłodnych mas powietrza), złe warunki solarne i wilgotnościowe, częste mgły i przymrozki, obszary o charakterze korytarzy wentylacyjnych, dłuższy czas zalegania pokrywy śnieżnej;
- pewne niedogodności w kształtowaniu klimatu mogą stanowić znajdujące się w obrębie opracowania tereny zabudowane oraz powierzchnie asfaltowe, w bezpośrednim sąsiedztwie, których można się spodziewać nieznacznego wzrostu temperatury oraz spadku wilgotności powietrza. Zabudowa sprzyja rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza oraz zmniejsza niebezpieczeństwo występowania lokalnych przymrozków radiacyjnych.

#### 4.1.6. Tereny i obszary górnicze

Na obszarze miasta Sejny nie występują tereny ani obszary górnicze, brak jest również planów utworzenia takowych.

<sup>19</sup> Wydzielenie jcwpd i przeprowadzenie wstępnej oceny ich stanu przeprowadzone zostało w 2005 r. przez PIG w konsultacji z RZGW, GIOŚ i Biurem Gospodarki Wodnej i zweryfikowane w 2008 roku. Na skutek weryfikacji, od początku 2016 roku obowiązuje podział na 172 jcwpd.

<sup>20</sup> <https://wody.isok.gov.pl> dostęp do danych 5.12.2021 r.

#### 4.1.7. Udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

##### Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie miasta Sejny nie występują udokumentowane złoża kopalin.

##### Zasoby wód podziemnych

**Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania** - w zależności od stopnia dokładności rozpoznania hydrogeologicznego - są ustalane jako zasoby dyspozycyjne lub perspektywiczne, możliwe do pobrania z użytkowych poziomów wodonośnych.

**Zasoby dyspozycyjne wód podziemnych** obszaru bilansowego określa się jako zasoby wód podziemnych możliwe do zagospodarowania w określonych warunkach środowiska i hydrogeologicznych, bez wskazywania lokalizacji i warunków techniczno - ekonomicznych ujęć. Zasoby dyspozycyjne są ustalane w trybie określonym przez Prawo geologiczne i górnicze, sprecyzowanym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 3.10.2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno - inżynierskie (Dz. U. Nr 201/1673 z 14.10.2005 r.).

**Zasoby perspektywiczne** są to szacunkowo ustalone zasoby wód podziemnych użytkowych poziomów wodonośnych możliwe do zagospodarowania z uwzględnieniem potrzeby zachowania określonego stanu ekosystemów od nich zależnych. Przez szacunkowy charakter ustalania zasobów perspektywicznych rozumie się taki tok prac hydrogeologicznych, w którym stosowane są metody przybliżonej oceny odnawialnych zasobów wód podziemnych, bez prowadzenia dodatkowych obserwacji terenowych i badań modelowych, zaś potrzeby wodne ekosystemów zależnych od wód podziemnych są uwzględnione w sposób uproszczony.<sup>21</sup>

Tabela 18. Zasoby wód podziemnych w okolicach Sejn

Oznaczenie obszaru bilansowego	Nazwa obszaru bilansowego	Powierzchnia [ha]	Zasoby dyspozycyjne [m <sup>3</sup> /dobę]	Zasoby perspektywiczne [m <sup>3</sup> /dobę]
Z - 23	Niemen	2515,13	290037	-

Źródło: <https://geolog.pgi.gov.pl/> (stan na 05.2021 r.)

Natomiast zgodnie z Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Szeszupy, Czarnej Hańczy i Marychy w granicach państwa, opracowanej w 2015 r. oszacowano zasoby dyspozycyjne na 199725 m<sup>3</sup>/dobę przy powierzchni 2009,81 ha.

##### Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta Sejny nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, brak jest również planów utworzenia takowych.

<sup>21</sup> Herbich P.; Zasoby wód podziemnych - aktualny stan rozpoznania, Państwowy Instytut Geologiczny;

#### 4.1.8. Lasy i leśna przestrzeń produkcyjna

W obszarze miasta lasy zajmują marginalne powierzchnie i należą do nadleśnictwa Pomorze. Największe skupisko leśne występuje na południowym - wschodzie w sąsiedztwie rzeki Marychy. Dominującym drzewostanem jest olcha w wieku 50 lat. Jest to półnaturalny las olchowy okresowo podtapiany, o właściwościach retencyjnych oraz dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych<sup>22</sup>. W jego sąsiedztwie występuje niewielki las sosnowy. Pozostałe kompleksy leśne, zajmujące małe powierzchnie, zlokalizowane są na północnym - wschodzie w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego położonego poza miastem. Głównym drzewostanem jest brzoza w wieku 45 i 40 lat. Wzdłuż brzegów zbiorników wodnych można spotkać zadrzewienia olchowe o właściwościach retencyjnych. Występują tutaj także zarośla łąkowe z udziałem wierzby, olchy i brzozy a także samosiewy w postaci zagajników brzozowych.

#### 4.1.9. Świat roślinny i zwierzęcy

Pierwotna roślinność miasta i okolic tj. zbiorowiska leśne zostały wyparte na skutek działalności człowieka. Spowodowane to było wykarczowaniem lasów i wykorzystaniem ich siedlisk dla rolnictwa i osadnictwa. Zatem obraz szaty roślinnej miasta jest wynikiem sztucznych nasadzeń a lokalnie, zwłaszcza w dolinach rzecznych, samoistnej sukcesji roślinności. Tego typu zagospodarowanie spowodowało, że w obrębie granic administracyjnych Sejn występują nieliczne kompleksy leśne, zajmujące marginalne powierzchnie. Największe skupisko leśne występuje na południowym - wschodzie w sąsiedztwie rzeki Marychy. W jego sąsiedztwie występuje niewielki las sosnowy. Pozostałe kompleksy leśne, zlokalizowane są na północnym-wschodzie w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego położonego poza miastem. Głównym drzewostanem jest brzoza w wieku 45 i 40 lat. Wzdłuż brzegów zbiorników wodnych można spotkać zadrzewienia olchowe o właściwościach retencyjnych. Występują tutaj także zarośla łąkowe z udziałem wierzby, olchy i brzozy, a także samosiewy w postaci zagajników brzozowych. W sąsiedztwie terenów podmokłych i wód można spotkać zespoły roślinności szuwarowej (szuwar trzcinowy i trzcinowo-pałkowy). Na terenach uprawnych oraz terenach poddanych antropopresji występuje roślinność synantropijna. W obszarze miasta roślinność ta znajduje dogodnie dla siebie siedliska w postaci licznych nieutwardzonych poboczy ulic, nieutwardzonych parkingów i bezpośredniego otoczenia budynków. Zbiorowiska te są bardzo pospolite. Najczęściej spotykane gatunki to - Babka zwyczajna (*Plantago major*), Bylica pospolita (*Artemisia vulgaris*), Mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), Perz właściwy (*Triticum repens*), Pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*) czy Skrzyp polny (*Equisetum arvense*). Specyficzną grupą gatunków synantropijnych są gatunki inwazyjne. Rozsiewają się i rosną wśród uprawianych roślin bez pomocy człowieka, a często wbrew jego przeciwdziałaniom<sup>23</sup>. W obszarze miasta powierzchnie trawników i innych obszarów trawiastych zachwaszcza, ale i ozdabia m.in. liczny mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*) i koniczyna biała (*Trifolium repens*). Zieleni urządzonej i ozdobnej skupiona jest przede wszystkim wokół obiektów usługowych (głównie szkół, kościołów, cmentarzy) czy zabudowy mieszkaniowej. Znaczne powierzchnie zieleni urządzonej stanowią ogrody przydomowe z ozdobną roślinnością wysoką i niską. Głównymi gatunkami drzew są: modrzewie, świerki, sosny, drzewa owocowe oraz krzewy: lilak, jaśmin, tuja, glóg, jałowiec, cyprys czy hortensja itp. Na zasoby zieleni

<sup>22</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

<sup>23</sup> [www.atlas-roslin.pl](http://www.atlas-roslin.pl)

urządzonej na terenie miasta składają się drzewa i krzewy przyuliczne (klony, brzozy, lipy, świerki, jarząby pospolite, dęby czy wierzby) oraz osiedlowe, wymagające pielęgnacji i nasycenia, a także skwery, zieleńce i trawniki i zieleń towarzysząca obiektom usługowym. Na powierzchniach zieleńców (trawników), występują krzewy i drzewa, wśród których można spotkać m.in. - klony, wierzbę, jarzębinę, świerki, brzozę, żywotniki, jałowce, ligustr. W obszarze miasta zlokalizowane są zespoły ogródków działkowych będące enklawami zarówno zieleni ozdobnej jak i użytkowej.

Dotychczas nie opracowano inwentaryzacji przyrodniczej dla miasta Sejny. W związku z tym, fauna tego terenu nie została szczegółowo rozpoznana i nie ma wiedzy na ten temat. Najbardziej cennymi obszarami, w obrębie których mogą pojawiać się różne gatunki w tym chronione są tereny położone na północy miasta (w obrębie OCHK, korytarza Północnego (KPn - 4A) Puszcza Romincka - Puszcza Augustowska czy jeziora Sejny) oraz w dolinie rzeki Marychy, które stanowią tereny przydatne np. do żerowania i przebywania. Należy podkreślić, że sama lokalizacja miasta, w otoczeniu terenów zalesionych i otwartych (rola, łąki, pastwiska) oraz cennych przyrodniczo może skutkować tym, że będą pojawiać się tutaj gatunki chronione np. w trakcie migracji czy odpoczynku. Jednocześnie takie usytuowanie Sejn pozwala na istnienie obszarów poza miastem, dogodnych dla żerowania czy przebywania zwierząt.

Świat zwierzęcy w sąsiedztwie kompleksów leśnych (północ miasta) reprezentowany jest głównie przez gatunki typowe dla terenów sąsiadujących ze zbiorowiskami leśnymi oraz terenów leśnych. Powierzchnie leśne sąsiadujące z miastem sprzyjają występowaniu dużych i małych ssaków leśnych. Wśród ssaków należy wymienić np. sarnę, dziką, lisa, zającą czy wiewiórkę. Mogą występować także kuny czy łasice.

Cechą obszarów miejskich jest także występowanie tych gatunków fauny, które dostosowały się do swojego - miejskiego układu biocenotycznego. Wśród owadów są to pospolite szkodniki: mól ubraniowy, rybnik cukrowy, mrówka faraona czy pająki. Najbardziej typowymi ssakami obszaru są: mysz domowa, szczur wędrowny, kuna domowa oraz niektóre nietoperze. Zwierzęta wykorzystujące zadrzewienia i tereny wolne od zabudowy obszaru, to kret, jeż i wiewiórka. Ponadto w obszarze opracowania i jego sąsiedztwie można spodziewać się licznych pospolitych gatunków ptaków, które w terenach zadrzewionych budują gniazda oraz znajdują pożywienie. Zieleń wysoka i niska występująca w obrębie opracowania może stanowić miejsce bytowania i gniazdowania ptaków: kos, wrona, jaskółka, szpak zwyczajny czy sroka.

Obszarami najbardziej przystosowanymi do bytowania zwierząt w obrębie Sejn są tereny otwarte, tereny w sąsiedztwie jeziora Sejny, tereny w sąsiedztwie rzek Marychy i Czarnichy, nieliczne tereny leśne, ogródki oraz wszelkiego rodzaju tereny zielone.

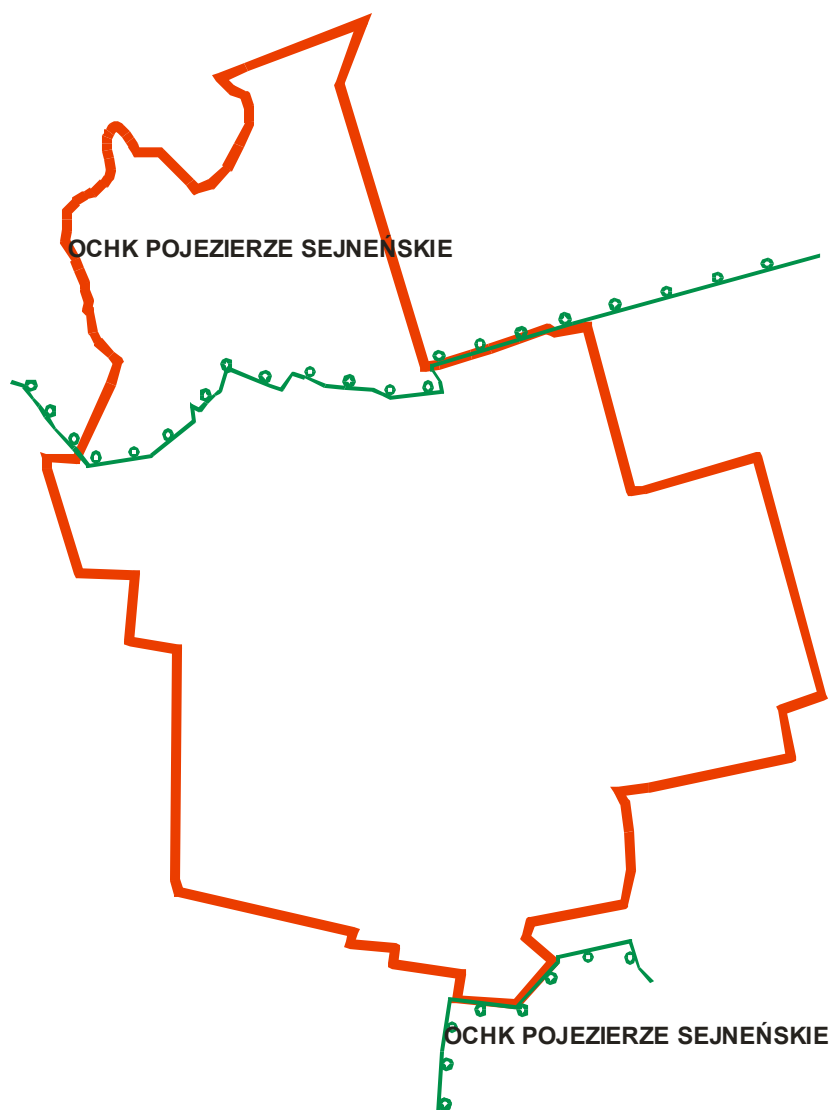
## **4.2. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną**

Na terenie miasta nie zostały ustanowione pomniki przyrody, użytki ekologiczne, rezerваты, parki krajobrazowe, parki narodowe, zespoły przyrodniczo - krajobrazowe, obszary NATURA 2000 ani stanowiska dokumentacyjne.

## Obszar Chronionego Krajobrazu

Na terenie miasta w jego północnej części ustanowiono **Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK) Pojezierze Sejneńskie**. Powołany on został na podstawie Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Sejneńskie" i zmieniony Uchwałą Nr XXXIII/446/2021 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 września 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”. OCHK położony jest w województwie podlaskim, w powiecie sejneńskim na terenie gmin: Giby (4 881,96 ha), Krasnopol (12 029,57 ha), Puńsk (4 008,38 ha), Sejny (14 447,89 ha) i miasta Sejny (96,74 ha) oraz w powiecie suwalskim na terenie gminy Suwałki (516,57 ha). Zajmuje powierzchnię 35981,11 ha. Ochrona Obszaru polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych związanych z urozmaiconą rzeźbą polodowcową Pojezierza Sejneńskiego z licznymi jeziorami, kemami, ozami i wznórzami morenowymi.

**Rysunek 2. Położenie obszaru chronionego krajobrazu (OCHK) Pojezierze Sejneńskie na terenie miasta Sejny**

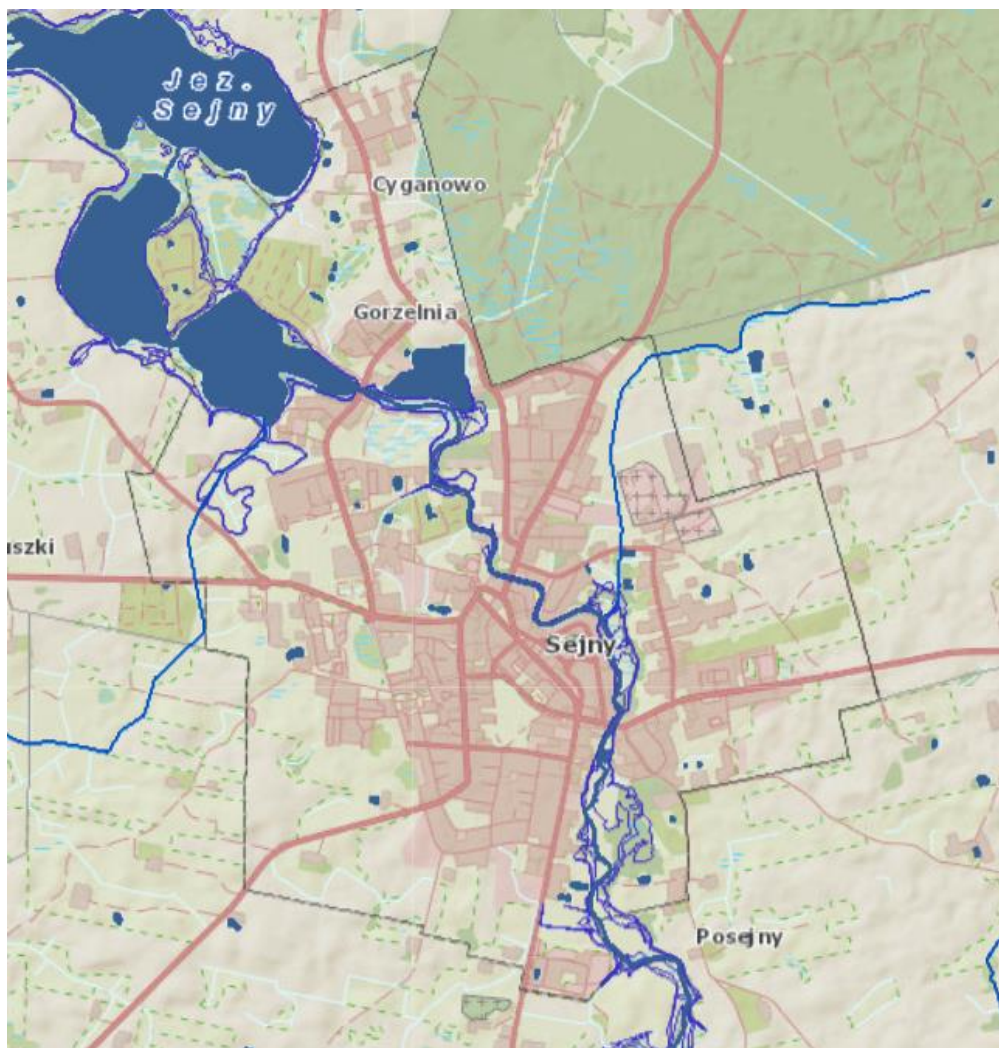


Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.geoserwis.gdos.gov.pl](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl); dostęp do danych 3.11.2020 r.

W porównaniu do położonego po sąsiedzku OCHK Pojezierza Północnej Suwalszczyzny, ten obszar obejmuje oprócz krajobrazu rolniczego, także bardziej odludne tereny Puszczy Augustowskiej i ciekawe przyrodniczo kompleksy leśne na północ od Sejn. W lasach między Krasnopolem a Sejnami znajduje się rezerwat chroniący ostoję bobrów na rzece Marycha. Po Czarnej Hańczy to druga najbardziej słynna rzeka tego obszaru, wyróżniająca się urokiem i dzikością, zwłaszcza na odcinku przygranicznym, gdzie ponownie jest objęta ochroną rezerwatową - rez. Kukle.

### 4.3. Zagrożenie powodziowe i tereny osuwiskowe

**Rysunek 3. Orientacyjny zasięg zagrożenia powodziowego, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q 0,2 %, 1% i 10 %**



Źródło: wody.isok.gov.pl

Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwośuwiskowej - Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy na terenie miasta nie wskazano osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi. Obszarami, które mogą potencjalnie stanowić zagrożenie występowania ruchów masowych są skarpy i zbocza pagórków. Tego typu zagrożenia mogą spotęgować np. niewłaściwe lokalizacje budynków, wprowadzanie sztucznych podcięć zboczy czy brak roślinności na zboczach.



Według map zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego na terenie miasta tego typu zjawiska występują w obrębie doliny rzeki Marychy, rzeczki Czarnichy oraz na północy w sąsiedztwie jeziora Sejny. Poniżej przedstawiono zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q 0,2 %, 1% i 10 %.

#### 4.4. Podsumowanie

Ważnym elementem środowiska przyrodniczego Sejn jest Marycha. Rzeka była w przeszłości jednym z głównych uwarunkowań rozwoju osadnictwa w tym miejscu, wciąż też odgrywa ogromną rolę dla środowiska miasta. Wartość krajobrazową doliny dostrzeżono jednak później niż gospodarczą.

Ogromną wartość zarówno przyrodniczą jak i historyczną posiadają wszystkie urządzone tereny zielone miasta, zwłaszcza z zadrzewieniami. Drzewa, szczególnie stare i dorodne, dzięki wysokiej produkcji tlenu, wyłapywaniu zanieczyszczeń, tłumieniu hałasu i prowadzeniu dużych plam zieleni w obraz miasta mają dla środowiska miejskiego największe znaczenie. W tym aspekcie na terenie miasta najbardziej cenne są następujące obiekty: park miejski i cmentarz rzymskokatolicki (tzw. „Świętojerski”). Ponadto, należy uzupełniać i wprowadzać nowe zadrzewienia, głównie wzdłuż ulic miejskich. Jak wskazują badania przeprowadzone w 2007 r. dotyczące wyceny drzew przyulicznych, zainwestowanie w zieleń miejską, przynosi ponad 500% zwrotu w różnorodnych korzyściach, także finansowych.<sup>24</sup>

Niezbędne jest utrzymanie zielonego ciągu (korytarza ekologicznego) rzeki w kształtowaniu połączeń ekologicznych pomiędzy północną i południową częścią miasta. Niezbędne zatem jest utrzymanie trwałych użytków zielonych w centrum miasta.

Starannej opieki i poszerzenia wymaga zieleń wysoka miasta, a zwłaszcza zadrzewienia przyuliczne. Każde duże, stare drzewo jest cenne dla przyrody miasta i nie można go zastąpić nawet wieloma posadzonymi młodymi osobnikami. W interesie miasta byłoby więc zinventaryzowanie drzewostanu oraz zbadanie czy nie ma wśród nich potencjalnie mogących stać się pomnikami przyrody. Planowanie i organizowanie zieleni wysokiej niezbędne jest dla całości miasta, a zwłaszcza dla terenów rekreacyjnych, otoczenia uciążliwych zakładów przemysłowych i innych szpecących miasto obiektów.

Znaczny udział w krajobrazie miasta mają użytki rolne, połączone pól ornych jak i użytki zielone występujące w południowo - zachodniej części miasta. Wśród zbiorowisk roślinnych rozwijających się na uprawach polowych przeważają zbiorowiska sztuczne - agrocenozy, chwasty, zbiorowiska synantropijne i ruderalne.

Tereny o funkcjach ekologicznych - wewnątrzmięska osnowa ekologiczna miasta zajmuje duże powierzchnie, ale posiada niewiele terytorialnych połączeń. W terenach zainwestowanych występują silnie przekształcone zbiorowiska roślinne. Niewiele jest cennych zadrzewień ulicznych, wiele ulic jest w ogóle pozbawionych zieleni wysokiej. Presja inwestycyjna na tereny dotąd aktywne biologicznie oraz bezpośrednie i pośrednie oddziaływanie zanieczyszczeń atmosferycznych pogarszają warunki ekologiczne miasta. Znaczne powierzchnie zajmują sady przydomowe, ogrody oraz ogrody działkowe zarówno w centrum miasta jak i na peryferiach. W większości są to tereny zadbane i starannie zagospodarowane.

<sup>24</sup> Giergiczny M., Kronenberg J., *Jak wycenić wartość przyrodniczą w mieście? Wycena drzew przyulicznych w centrum Łodzi, Zrównoważony Rozwój - Zastosowania cz. 3, Fundacja Sendzimira, Kraków 2012, str. 81*

## 5. Środowisko kulturowe

### 5.1. Rys historyczny

Historia miasta Sejny sięga XV w. W początkach kształtowania się państwowości polskiej, tereny te zamieszkiwali Jacwingowie. Najstarszą wzmianką o terenach zajmowanych obecnie przez gminę Sejny jest notka z 1385 r. Otóż przez obecny powiat sejneński prowadził szlak z Merecza do Giżycka. Szlak ten jak i inne drogi wytyczone były przez walczące w ówczesnym czasie oddziały litewskie i krzyżackie. Po wytyczeniu w 1422 r. granicy litewsko - krzyżackiej nastąpiła stabilizacja polityczna i gospodarcza. Zaczęła się penetracja terenów puszczy i rozpoczęto wytyczanie dróg. Jedną z dróg prowadziła Merecza do granicy pruskiej przez dzisiejsze ziemie Berżnik, Sejn, Wigier.

W 1522 r. na polecenie króla Zygmunta I wytyczono pół mili ziemi w Puszczy Przełomskiej nad rzeką Sejną (dzisiejszą Marychą). W 1523 r. namiestnik królewski kniaź Iwan Michałowicz Wiśniowiecki wybudował dwór Sejny (zwany później Wysokimi Sejnami lub Wysokim Dworem), a wraz z nim rozpoczęła się kolonizacja terenów puszczy. Do 1593 roku Sejny znajdowały się w rękach Wiśniowieckich, kiedy wnuczka Iwana sprzedała Sejny Jerzemu Grodzińskiemu. **Grodziński w latach 1593-1602 założył w Sejnach miasto (w 1563 roku Zygmunt August nadał Sejnom prawa miejskie)**. Miało ono nosić nazwę Jurejewo (od imienia założyciela), lecz nazwa ta się nie przyjęła. Jerzy Grodziński i jego małżonka nie mieli potomstwa, dlatego swoje dobra - w tym także miasto zapisali dominikanom z Wilna. Akt fundacyjny wystawiono 16 maja 1602 r., natomiast w posiadanie dóbr sejneńskich dominikanie weszli 10 czerwca 1602 r. Król Zygmunt III zatwierdził nadanie dóbr dominikanom 4 czerwca 1603 r. Wiek XVII to rozwój nowej siedziby dominikanów: w 1619 r. zakończono budowę kościoła NMP, Św. Jerzego i św. Jacka (konsekrowany w 1632 r.), zaczęto także budowę nowego, murowanego klasztoru (ukończony w 2 połowie XVII w.). Wojna ze Szwedami (1655-1660) spowodowała bardzo duże zniszczenia Sejn. Miasto zostało spalone i zniszczone. Druga połowa XVII oraz początek XVIII w. to ponowna odbudowa miasta. 8 listopada 1670 r. dominikanie uzyskali od króla Michała Korybuta przywilej targów tygodniowych i zwalniający kupców sejneńskich od opłat.

Początek XVIII w. to rozwój sieci miejskiej wokół Sejn. Związane to było z założeniem, w 1715 r., przez kamedułów wigierskich Suwałk. Wokół Sejn powstały liczne miasteczka: Puńsk, Augustów, Jeleniewo, Krasnopol. W tym czasie, za panowania Stanisława Augusta Poniatowskiego, Sejny odczuły znaczny rozwój gospodarczy i przestrzenny. Dominikanie przebudowali kościół (dodano 2 wieże), porządkowali place i ulice, wybudowano kaplicę św. Agaty (1778 r.), wybudowano ratusz - siedzibę władz miejskich (1770 r.), drewnianą synagogę (1778 r.), drewniane sukiennice - kramy (1787r.). Nastąpił ogólny rozwój miasta we wszystkich dziedzinach.

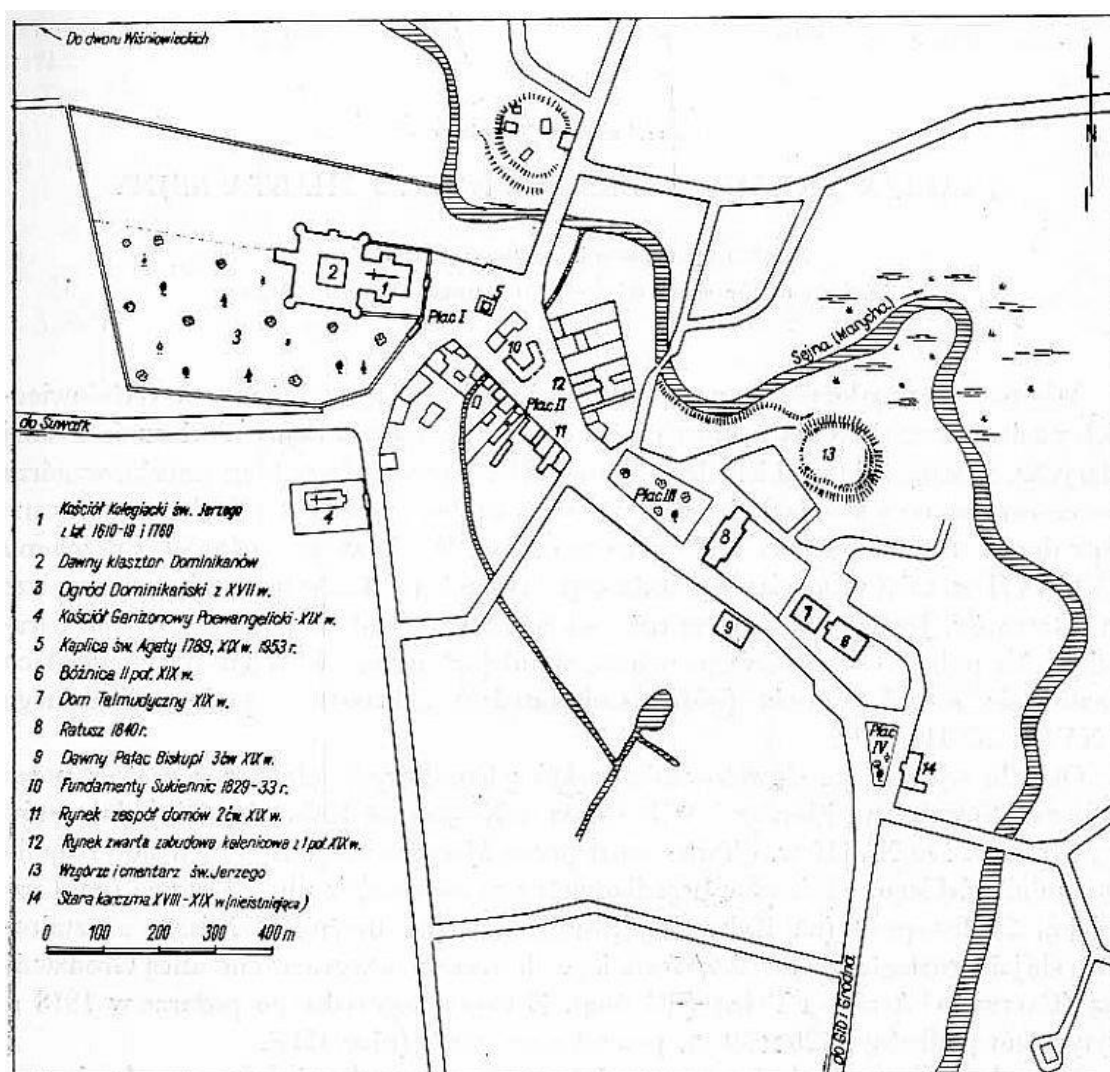
W latach 1794 - 1807 Sejny znajdowały się w zaborze pruskim. Po roku 1807 Sejny zostały siedzibą powiatu sejneńskiego. W 1818 r. w Sejnach znalazła się także siedziba biskupstwa wigierskiego - aż do 1925 r. Rok 1818 odcisnął się także jako rok wielkiego pożaru, który zniszczył miasto. Miasto przeżywało rozkwit, który miał zostać niebawem zahamowany, gdyż przez teren Sejn nie została przeprowadzona kolej, co skutkowało brakiem możliwości rozwoju przemysłu i wiążącym się z tym braku miejsc pracy. Miasto Sejny było głównym ośrodkiem handlowo-usługowym regionu. Rozwój Sejn obrazują trzy nowe jarmarki oraz od 1828 r. drugi targ tygodniowy. W 1858 r. miasto liczyło 17 domów murowanych, 269 drewnianych i 3313 mieszkańców. Sejny były także ośrodkiem szkolnictwa średniego.

I wojna światowa przyniosła okupację niemiecką, a później ogromny konflikt. Otóż w 1919 r. Niemcy oddali administrację Sejny w ręce litewskie. Bunt przeciwko administrowaniu ziem polskich przez Litwinów zaowocował powstaniem rozpoczętym 22 sierpnia 1919 r., a zakończonym 28 sierpnia 1919 r.

Podczas II wojny światowej Sejny okupowane były najpierw przez wojska niemieckie, później przez radzieckie, a po 13 października 1939 r. znów przez wojska niemieckie. Koniec wojny - 31 lipiec 1944 r. - to znów okupacja radziecka.

Lata 1956-1975 to ponowny rozwój miasta, a także lata kiedy Sejny były siedzibą powiatu sejneńskiego. Po reformie administracyjnej kraju w 1999 r. Sejny znów stały się miastem powiatowym.<sup>25</sup>

#### Rysunek 4. Rozmieszczenie ważniejszych zabytków miasta Sejny<sup>26</sup>



Ryc. 1. Sejn y. Rozmieszczenie ważniejszych zabytków wg. inwentaryzacji P. Gartkiewicza.

<sup>25</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

<sup>26</sup> Rysunek „Ryc. 1. Sejn y. Rozmieszczenie ważniejszych zabytków wg. inwentaryzacji P. Gartkiewicza.”, pochodzący z artykułu „Analiza układu przestrzennego miasta Sejny” autorstwa Stanisława Herbsta, z opracowania „Materiały do dziejów ziemi sejneńskiej”, praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Antoniewicza, Białostockie Towarzystwo Naukowe, Kompleksowa Ekspedycja Jaćwieska, Białystok 1963

## 5.2. Elementy środowiska kulturowego objęte ochroną

Na terenie miasta występują następujące kategorie zabytków:

- obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w ewidencji dóbr kultury województwa,
- obiekty archeologiczne i architektoniczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 roku, ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

### 5.2.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

*Umieszczenie obiektu w rejestrze zabytków następuje na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. W odniesieniu do zabytków nieruchomości konserwator może uczynić to z urzędu, czyli wówczas, gdy sam uzna to za konieczne bądź też na wniosek właściciela zabytku czy wieczystego użytkownika gruntu, na którym ten zabytek się znajduje. Do rejestru można wpisać również otoczenie zabytku. W szczególnych przypadkach obiekt może zostać usunięty z rejestru (jeżeli utraci wartości będące podstawą wpisu lub gdy zostaną one negatywnie zweryfikowane w trakcie nowych ustaleń badawczych). Skreślenia z rejestru w drodze decyzji dokonuje wówczas minister właściwy do spraw kultury i dziedzictwa narodowego.*

*Do zabytków wpisanych do rejestru odnosi się spora część zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a zatem przede wszystkim te, który mówią, że wszelkie działania (prace, badania, podział, przemieszczanie, zmiana przeznaczenia, umieszczanie reklam, napisów i urządzeń technicznych) wykonywane w obiekcie wpisanym do rejestru wymagają zgody konserwatora zabytków. Zgoda taka wydawana jest w formie urzędowej decyzji, wymaga zatem dostarczenia do urzędu konserwatorskiego wraz z odpowiednim wnioskiem dokumentów określonych w Rozporządzeniu MKiDN z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z 2018 r. poz. 1609). Ponadto konserwator może kontrolować zarówno stan obiektu, jak i wykonywane w nim prace i roboty budowlane.<sup>27</sup>*

<sup>27</sup> Szygendowski W., *Formy ochrony zabytków, czyli czym są, a czym nie - rejestr i ewidencja zabytków?* [w:] *Doradca Rynku Nieruchomości*, nr 3, PTEiDRN, Łódź styczeń 2016 r., s. 35;

Zgodnie ze stanem na kwiecień 2020 roku, w Rejestrze Zabytków Województwa Podlaskiego, znajduje się 12 obszarów i obiektów zlokalizowanych na terenie miasta Sejny.

Do rejestru zabytków została wpisana część miasta z przełomu XVI/XVII w. i XIX w. a także budowle sakralne, poczta, ratusz i dawny pałac biskupi. Wśród obiektów sakralnych należy wymienić: zespół klasztorny dominikanów - kościół p.w. Nawiedzenia NMP, klasztor, ogrodzenie z bramami i część gospodarczą założenia klasztornego dominikanów, kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki p.w. Matki Bożej Częstochowskiej przy ul. Zawadzkiego, kaplica p.w. św. Agaty na pl. Św. Agaty 3, kaplica rodziny Wolmerów, cmentarz rzymskokatolicki (stary) przy ul. Głowackiego i ogrodzenie z bramami, a także dawny dom talmudyczny na ul. Piłsudskiego 37 oraz Synagoga na ul. Piłsudskiego 41.

**Tabela 19. Obiekty wpisane do rejestru zabytków w Sejnach**

Lp.	Nazwa zabytku	Czas powstania	Nr rejestru	Data
1.	Część miasta	XVI/XVII, XIX w.	74 19	24.11.1956 r. 23.02.1979 r.
2.	Zespół klasztorny dominikanów - kościół p.w. Nawiedzenia NMP, klasztor, ogrodzenie z bramami	1610 - 19	1	09.02.1979 r.
3.	Część gospodarcza założenia klasztornego dominikanów		A-614	07.02.2018 r.
4.	Kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. p.w. MB Częstochowskiej, ul. Zawadzkiego	poł. XIX w.	658	10.03.1989 r.
5.	Kaplica p.w. św. Agaty, pl. Św. Agaty 3	1789 r.	379	17.05.1983 r.
6.	Synagoga, ul. Piłsudskiego 41	1860 - 70	15	19.02.1979 r.
7.	Dawny dom talmudyczny, ul. Piłsudskiego 37	poł. XIX w.	37	23.05.1979 r.
8.	Cmentarz rzym.-kat. (stary), ul. Głowackiego Ogrodzenie z bramami	-	519	23.07.1986 r.
9.	Kaplica rodziny Wolmerów	-	378	17.03.1983 r.
10.	Ratusz, Rynek	I poł. XIX w.	14	17.02.1979 r.
11.	Poczta, ul. Piłsudskiego 35	k. XIX w.	1011	14.10.1994 r.
12.	Dawny pałac biskupi, ob. dom mieszkalny, ul. Piłsudskiego 28	1841 r.	377	17.03.1983 r.

*Źródło: pismo Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków nr WUOZ - ZN.5150.105.2018.LL.AJ z dnia 01.08.2018 r.*

W oparciu o wykaz zabytków z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków należy stwierdzić, że Sejny mają ograniczoną ich ilość. Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, że stopień zachowania technicznego zabytków należy określić jako wysoki, co wskazuje na duży stopień zaangażowania w dbałość o zabytki władz miasta i jej mieszkańców. Praca jaką wkładają w zachowanie jak najlepszego stanu technicznego obiektów jest duża, co pozwala na zachowanie ich w stanie dobrym. Zabytki to szczególne bogactwo, które dodatkowo podnosi potencjał ekonomicznego rozwoju miasta, rozwija funkcje turystyczne oraz kulturalne.

### 5.2.2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Zgodnie z treścią ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ewidencja zabytków nie jest formą - tak jak rejestr zabytków, czy pomnik historii - lecz sposobem ochrony zabyt-

ków. Jest ona dokumentem będącym wykazem (zestawieniem) obiektów zabytkowych z terenu gminy, województwa lub kraju i sama w sobie nie stanowi podstawy prawnej do ochrony konserwatorskiej.

Podstawę prawną ochrony konserwatorskiej obiektów figurujących w GEZ czynią dopiero:

- zapisy (ich treść) ustalające ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- zapisy ustalające ochronę w decyzjach o warunkach zabudowy bądź decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy, w której, poza zasobem wojewódzkiej ewidencji zabytków, powinny być ujęte także inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Wyboru dokonuje się w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Zarówno założenie, jak i uaktualnienie ewidencji winno się odbywać się w oparciu o dokument, który stanowi „wołę organu samorządowego”, w praktyce jest to zarządzenie wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub uchwała rady gminy. W przeciwieństwie do zabytków wpisanych do rejestru, do których odnosi się spora część zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków uzgodnienia z konserwatorem zabytków wymagają jedynie: rozbiórka obiektu budowlanego bądź takie działania w obrębie zabytku, które w oparciu o zapisy ustawy prawo budowlane wymagają pozwolenia na budowę. W sprawach dotyczących pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektów konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska traktuje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.<sup>28</sup>

**Tabela 20. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Sejny**

Lp.	Nazwa zabytku	Adres / lokalizacja	Czas powstania
1.	Dom nr 7	ul. 1 Maja	1889 r.
2.	Dom nr 2	ul. Powstańców Sejneńskich	1981 r.
3.	Dom nr 2,4,6,8,10,14,15,16,17	ul. Piłsudskiego	połowa XIX w.
4.	Dom nr 35	ul. Piłsudskiego	koniec XIX w.
5.	Dom nr 37A	ul. Piłsudskiego	połowa XIX w.
6.	Dom nr 2	Pl. Św. Agaty	początek XX w.
7.	Dom nr 4	Pl. Św. Agaty	początek XX w.
8.	Dom nr 1	ul. Strażacka	połowa XIX w.
9.	Dom konwentu (plebania)	Pl. Św. Agaty	początek XX w.
10.	Budynek mieszkalno-usługowy	ul. Zawadzkiego 15	nr rej. 1661 r.
11.	Młyn parowy	ul. Młynarska 11	nr rej. 1668 r.

Źródło: dane Urzędu Miasta w Sejnach

Ponadto na terenie miasta znajdują się obiekty o charakterze zabytkowym i cennych walorach architektury. Wśród nich zdecydowaną większość stanowią domy drewniane (42) zbudowane w różnych latach.

<sup>28</sup> Szygendowski W., *Formy ochrony zabytków, czyli czym są, a czym nie - rejestr i ewidencja zabytków?* [w:] *Doradca Rynku Nieruchomości*, nr 4, PTEiDRN, Łódź styczeń 2017 r., s. 43;

Poza nimi są także domy murowane, cmentarze, dawny młyn parowy i kuźnia z warsztatem ślusarskim. Dodatkowo poniżej przedstawiono wykaz takich obiektów.

**Tabela 21. Obiekty o cennych walorach architektonicznych miasta Sejny**

Lp.	Nazwa zabytku	Adres / lokalizacja	Czas powstania
1.	Dom nr 2 - drewniany	ul. Głowackiego	lata 30 XX w.
2.	Dom nr 5 - drewniany		
3.	Dom nr 7 - drewniany		
4.	Dom nr 9 - drewniany		
5.	Dom nr 13 - drewniany		
6.	Dom nr 19 - drewniany		
7.	Dom nr 22 - drewniany		
8.	Dom nr 16 - drewniany	ul. Grodzka	lata 30 XX w.
9.	Dom nr 18 - drewniany		
10.	Dom nr 20 - drewniany		
11.	Dom nr 22 - drewniany		
12.	Dom nr 26 - drewniany		
13.	Dom nr 1 - drewniany	ul. Konopnickiej	lata 20 XX w.
14.	Budynek nr 6a - dawny młyn parowy, drewniany		początek XX w.
15.	Budynek nr 11 - kuźnia z warsztatem ślusarskim, drewniany		lata 30 XX w.
16.	Dom nr 9 - drewniany		
17.	Dom nr 14 - drewniany		
18.	Dom nr 22 - drewniany		
19.	Dom nr 38 - drewniany		
20.	Dom nr 52 - drewniany		
21.	Dom nr 3		
22.	Dom nr 7 - murowany	1899 r.	
23.	Dom nr 10 - drewniany	lata 30 XX w.	
24.	Dom nr 12 - drewniany		
25.	Dom nr 16 - drewniany		
26.	Dom nr 29 - drewniany		
27.	Dom nr 31 - drewniany		
28.	Dom nr 38 - drewniany		
29.	Dom nr 7 - drewniany	ul. Powstańców Sejneńskich	początek XX w.
30.	Dom nr 4 - murowany	ul. Piłsudskiego	II poł. XIX w.
31.	Dom nr 6 - murowany		
32.	Dom nr 8 - murowany		
33.	Dom nr 10 - murowany		
34.	Dom nr 12 - murowany		
35.	Dom nr 14 - murowany		
36.	Dom nr 15 - murowany		
37.	Dom nr 16 - murowany		

38.	Dom nr 17 - murowany		
39.	Dom nr 21 - murowany		początek XX w.
40.	Dom nr 33 - murowany		początek XIX w.
41.	Dom nr 1 - drewniany	ul. Przyrzeczna	lata 20-30 XX w.
42.	Dom nr 5 - drewniany		
43.	Dom nr 7 - drewniany		
44.	Dom nr 11 - drewniany		
45.	Dom nr 1 - murowany	ul. Strażacka	połowa XIX w.
46.	Dom nr 4 - drewniany	ul. Grodzińskiego	lata 20 XX w.
47.	Dom nr 27 - drewniany		
48.	Dom nr 1 - murowany	ul. Zawadzkiego	początek XX w.
49.	Dom nr 3 - murowany		
50.	Dom nr 5 - murowany		
51.	Dom nr 7 - murowany		
52.	Dom nr 23 - drewniany		lata 20-30 XX w.
53.	Dom nr 40 - drewniany		
54.	Dom nr 45 - drewniany		
55.	Dom nr 49 - drewniany		
56.	Dom nr 51 - drewniany		
57.	Dom nr 52 - drewniany		
58.	Dom nr 54 - drewniany	lata 20-30 XX w.	
59.	Dom nr 1 - drewniany	ul. Młynarska	lata 20 XX w.
60.	Budynek nr 10A - dawny młyn parowy, murowany		1927 r.
61.	Dom nr 13 - drewniany		lata 30 XX w.
<b>Cmentarze o dużych wartościach kulturowych</b>			
1.	Cmentarz parafii rzymskokatolickiej (stary), nr rej. zabytku A-519		
2.	Cmentarz rzymskokatolicki (nowy)		
3.	Cmentarz rzymskokatolicki Św. Jerzego, ul. Strażacka		

Źródło: dane Urzędu Miasta w Sejnach

### 5.2.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie miasta znajduje się 17 stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych. Ich wykaz zamieszczono w tabeli poniżej.

**Tabela 22. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Sejny**

L.p.	Nr AZP	Nr stanowiska	Obszar AZP	Nazwa obiektu	Okres archeologiczny
1.	3	9	16-88	Obozowisko	Epoka kamienia
				Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny
2.	4	10	16-88	Ślad osadniczy	Okres nowożytny
3.	5	11	16-88	Ślad osadniczy	Neolit
4.	6	12	16-88	Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny



5.	8	13	16-88	Obozowisko	Wczesna epoka brązu
				Osada	Średniowiecze, Okres nowożytny
6.	9	14	16-88	Obozowisko	Neolit, wczesna epoka brązu
				Osada	Średniowiecze, Okres nowożytny
7.	10	15	16-88	Ślad osadniczy	mezolit
				Ślad osadniczy	Średniowiecze, Okres nowożytny
8.	11	16	16-88	Ślad osadniczy	Neolit
				Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny
9.	12	17	16-88	Obozowisko	Neolit
				Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny
10.	13	18	16-88	Obozowisko	Wczesna epoka brązu
11.	14	19	16-88	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
				Obozowisko	Wczesna epoka brązu
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
12.	15	20	16-88	Obozowisko	Wczesna epoka brązu
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
13.	38	21	16-88	Ślad osadnictwa	Nieokreślony
14.	40	22	16-88	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
15.	47	23	16-88	Ślad osadniczy	Neolit
16.	49	24	16-88	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
17.	50	25	16-88	Ślad osadniczy	Wczesna epoka brązu
				Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny
18.	51	1	16-88	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
				Ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
19.	52	26	16-88	Ślad osadniczy	Mezolit
20.	84	1	16-88	Ślad osadniczy	Późny okres rzymski, okres wędrówek ludów
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
21.	22	27	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
22.	23	28	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
23.	24	29	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
24.	28	32	17-88	Obozowisko	Mezolit
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
25.	29	33	17-88	Ślad osadniczy	Średniowiecze, okres nowożytny
26.	67	35	17-88	Grób?	Neolit
27.	68	36	17-88	Osada	Okres nowożytny
28.	70	37	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
29.	71	38	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
30.	76	8	17-88	Ślad osadniczy	Epoka brązu
31.	77	9	17-88	Obozowisko	Epoka kamienia
				Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
32.	80	10	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny
33.	81	11	17-88	Osada	Średniowiecze, okres nowożytny

*Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku*

#### **5.2.4. Pomniki i miejsca pamięci narodowej**

Na terenie miasta znajdują się 3 pomniki i tablice pamięci narodowej:

Pomnik Wdzięczności - Pomnik odsłonięty wybudowany w 1964 r a odsłonięty w 1970 r., a wzniesiony ku pamięci wszystkim poległym w walce z wrogami Polski. W latach osiemdziesiątych XX w. nazwę zmieniono na Pomnik Matki Polki, który w ramach dekomunizacji usunięto w 2018 r.

Pomnik Powstania Sejneńskiego - Pomnik zlokalizowany przy ul. Józefa Piłsudskiego, powstał w 1999 r. w hołdzie żołnierzom, którzy toczyli walki o przynależność powiatu sejneńskiego między Polską a Litwą.

Pomnik Antoniego Baranowskiego - Pomnik odsłonięto w 1999 r. ku pamięci Antoniego Baranowskiego - biskupa sejneńskiego oraz bardzo znanego poety litewskich utworów. obrońca pokoju, wróg postaw nacjonalistycznych, łagodzący spory między społecznością polską a litewską.

#### **5.2.5. Dobra kultury współczesnej**

Art. 2 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w samej definicji pojęcia automatycznie wyklucza ze zbioru dóbr kultury współczesnej obiekty, które uzyskały status prawnej ochrony, jako zabytki. Artykuł ten stanowi bowiem, iż dobrem kultury współczesnej są: „Niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”.

Na terenie miasta brak jest obiektów i obszarów spełniających ww. kryteria.

### **5.3. Podsumowanie**

Historia Sejn i osadnictwa na jego terenie jest ściśle związana z położeniem, a także warunkami naturalnymi panującymi na tych obszarach w czasach pogańskich i średniowieczu. Na terenie miasta udokumentowano stanowiska archeologiczne, z których większość stanowiły osady i ślady osadnictwa. Miasto posiada wiele zabytków architektonicznych i urbanistycznych, spośród których 12 wpisano do rejestru zabytków, a 11 do gminnej ewidencji zabytków.

## 6. Stan ładu przestrzennego

### 6.1. Układ przestrzenny i jego charakter

Miasto Sejny ma bardzo charakterystyczny układ oparty o klasztor podominański i bazylikę Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny oraz prosty, historyczny układ urbanistyczny. Układ ten opiera się o sieć dróg przelotowych krzyżujących się w centrum miasta przy wydłużonym rynku (drogi dzielą go na dwie trójkątne powierzchnie). Powstał on w wyniku nieplanowanej rozbudowy miasta wzdłuż głównych szlaków oraz przebudowy - porządkowania miasta przez dominikanów. Obecnie najlepiej zachowaną, w historycznym układzie ulic, jest ulica Ogrodowa. Zakon oraz kościół ulokowano w 1610 r. na wzgórzu między miastem a dotychczasowym dworem. Obecnie stanowi on punkt centralny założenia miejskiego, wokół którego rozlokowano różne funkcje. Wschodnia i południowa część to w przeważającej mierze zabudowa mieszkaniowa. Część zachodnia to zespoły koncentracji wszelkiego rodzaju usług. Tereny północne wraz z jeziorem to obszary koncentracji usług turystyki, rekreacji i sportu. Całe miasto przecięte jest wstążką rzeki Marycha, przy czym centrum miasta mieści się po lewej stronie rzeki.

Głównymi ulicami Sejn są ulice: Konarskiego, Piłsudskiego i 1 Maja - ulice te tworzą główny ciąg komunikacyjny (są to drogi wojewódzkie) wraz z ulicami: Elektryczną, Powstańców Sejneńskich. W tak rozplanowanym układzie, dopełnieniem są tereny o funkcjach produkcji i przemysłu ulokowane radialnie wokół terenów ekstensywnego zainwestowania. Cały układ okalają dodatkowo tereny rolne, lasy, ogródki działkowe oraz cmentarze.

Miasto Sejny ma charakter i klimat małego miasteczka. Jego zabudowa to w głównej mierze budynki z XIX w. o charakterystycznym późnoklasycystycznym wyglądzie. Występują tu także budowle eklektyczne - połączenie późnoklasycystyzmu z neogotykiem. Układ przestrzenny i formy architektoniczne Sejn są charakterystyczne dla wschodnich terenów Polski.<sup>29</sup>

### 6.2. Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta

Tereny o funkcjach mieszkaniowych zajmują w głównej mierze wschodnią oraz południową część miasta. Tereny położone na wschodzie przecięte są malowniczo przez rzekę Marychę oraz tereny łąk i zieleni nadrzecznej (tereny zalewowe). W obszarze między rzeką, a łąkami zlokalizowane są liczne zabytki, co świadczy o genezie tych terenów. Opisywana zabudowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na południu miasta także zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, aczkolwiek styka się ona z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną stanowi główny trzon zabudowy miasta. Zajmuje ona tereny południowe miasta, a także część centralną. Charakterystyczną i historyczną dla miasta zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ukazują zabudowania wzdłuż ulicy ul. Piłsudskiego. Tereny zabudowy mieszkaniowej na południu, to w głównej mierze 3 - 4 kondygnacyjne budynki wybudowane w technologii wielkopłytywowej. Budowle te stanowią pewną dysharmonię z zabytkowym otoczeniem i wymagają rewitalizacji. Walorem układu

<sup>29</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

*przestrzennego Sejn jest jednak zupełna segregacja zabudowy historycznej i nowego osiedla, które nie jest widoczne przez turystę zwiedzającego zabytki i starą część miasta.<sup>30</sup>*

Tereny o funkcji usługowej są dość liczne i występują głównie w centralnej części miasta, w rejonie ulic Konarskiego, Piłsudskiego, 1-go Maja, Wileńskiej. Ponadto usługi pojawiają się często w zabudowie mieszkalno-usługowej ulokowanej wzdłuż głównych ulic miasta.

Tereny produkcyjne, produkcyjno-usługowe i magazynowe występują w kilku miejscach na obrzeżach całego miasta. Są one niezbyt duże powierzchniowo, natomiast rozsiane i przemieszane w innymi funkcjami. Za niekorzystne należy uznać ich ulokowanie nad jeziorem Sejny. Pozytywnym zjawiskiem jest natomiast zgrupowanie terenów produkcyjno-usługowych w części wschodniej miasta wzdłuż ul. Powstańców Sejneńskich.

Tereny zieleni położone są przede wszystkim wzdłuż rzeki Marychy, w tym błonia wokół klasztoru poddominikańskiego. Tereny te posiadają dużą wartość przyrodniczą i krajobrazową. Dodatkowo wartościowym terenem w przestrzeni miasta jest park w centrum przy ul. Piłsudskiego. Spory potencjał posiada teren zieleni przy ul. Parkowej oraz tereny otwarte wokół jeziora Sejny.

### **6.3. Podsumowanie**

Sejny są ośrodkiem o zachowanym, w znacznym stopniu, historycznym układzie urbanistycznym zdeterminowanym naturalnym ukształtowaniem terenu i położeniem nad rzeką Marychą. W obrębie granic administracyjnych są znaczne rezerwy terenów zapewniające możliwości rozwojowe Sejn na wiele lat.

Przyszłe zadania z zakresu zagospodarowania przestrzennego miasta wiązać się będą z wprowadzaniem korekt i uzupełnień w ukształtowaną już strukturę miasta. W szczególności działania obejmować powinny: modernizację substancji zabytkowej z przystosowaniem do pełnienia funkcji współcześnie użytecznych, wypełnianie pierzei zabudową plombową, niwelowanie dysharmonijnych form architektonicznych, uzupełnianie i urządzenie terenów zieleni publicznej, wyposażanie w infrastrukturę techniczną i drogową.

---

<sup>30</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzone Uchwałą nr XVII/115/2000 Rady miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r. Zmieniane: uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r.; uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Nr L/283/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.

## 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

### 7.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym głównym zadaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy, również w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Następuje to m.in. przez wyznaczenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz przeznaczeniu terenów.

Określenie kierunków zagospodarowania, w tym obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy, następuje po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań oraz dokonaniu prognoz dotyczących przyszłego rozwoju miasta. Z uwagi na ograniczone zasoby przestrzeni, jej ład oraz skutki ekonomiczne, które rodzi przeznaczenie terenów pod określone funkcje, należy racjonalnie nią dysponować, głównie w zakresie wyznaczania obszarów pod nową zabudowę.

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Sejny przeanalizowano aktualną sytuację demograficzną oraz prawdopodobne jej zmiany w przyszłości, a także dokonano oceny sytuacji społecznej pod względem potrzeb mieszkalnictwa.

#### 7.1.1. Prognozy dotyczące mieszkalnictwa

Wraz z rozwojem ekonomicznym i wynikającym zeń bogaceniem się społeczeństwa zmienia się również styl i jakość życia. Udowodniona została korelacja między subiektywnie postrzeganym poczuciem dobrobytu oraz produktem krajowym brutto per capita a średnią powierzchnią użytkową mieszkań.

**Tabela 23. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań [m<sup>2</sup>] na tle PKB w wybranych krajach Europy w 2017 r.**

	Średnia	Cypr	Niemcy	Francja	Czechy	Polska	Rumunia
<b>Pow. użyt. mieszkań</b>	96,0	141,1	94,3	93,7	78	<b>75,2</b>	43,9
<b>PKB per capita</b>	36 593	29 432	46 747	42 567	22 779	<b>15 751</b>	10 932

Źródło: Eurostat 2018 (<http://ec.europa.eu/eurostat>) oraz Bank Światowy (<http://www.worldbank.org>)

Poprawa warunków ekonomicznych nie jest jedynym powodem wzrostu średniej powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca. Duże znaczenie mają tu także czynniki społeczne i demograficzne. W większości krajów wysoko rozwiniętych (a wszystkich w europejskim kręgu cywilizacyjnym) mamy do czynienia ze strukturą wieku i płci ludności charakterystyczną dla społeczeństw starych i starzejących się. Zmienia się także model rodziny, typowe gospodarstwo domowe staje się coraz mniejsze, co bezpośrednio wpływa na powiększanie się powierzchni mieszkalnej, którą dysponuje statystyczny mieszkaniec danego kraju.

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych w Sejnach stale rośnie, w ostatnim dziesięcioleciu wzrosła o 6 677 m<sup>2</sup>, zauważyć należy jednak, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania jest znacznie niższa niż średnia dla Polski.

**Tabela 24. Zasoby mieszkaniowe, średnia powierzchnia mieszkania oraz średnia powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na mieszkańca miasta Sejny w latach 1997 - 2018**

Rok	1997	2000	2003	2006	2009	2012	2015	2018
Zasoby - liczba mieszkań	1882	1913	1973	1984	2007	1988	1993	2015
Zasoby - powierzchnia użytkowa mieszkań	115 941	118 478	133 434	135 344	138 520	142 789	143 438	145 197
Średnia powierzchnia mieszkania	61,61	61,93	67,6	68,2	69,0	71,8	72,0	72,1
Średnia powierzchnia użytkowa na mieszkańca	18,98	19,65	22,3	23,0	24,1	25,3	25,7	27,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zwiększeniu ulega także średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca, związane jest to ze spadającą liczbą mieszkańców, a także zmianami trendów w budownictwie - zwiększaniem powierzchni nowych mieszkań.

Zakładając utrzymanie tendencji wzrostowej o średnio 0,4 m<sup>2</sup> rocznie, w 2050 roku powierzchnia użytkowa na mieszkańca będzie wynosić około 40 m<sup>2</sup>.

Przy prognozowanej liczbie ludności na poziomie 4114 osób, za nieco ponad 30 lat potrzeba będzie w mieście około 164 560 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Oznacza to, że w stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze 19 363 m<sup>2</sup> mieszkań.

Przy założeniu niepewności procesów inwestycyjnych na poziomie 30%, prognozowane zapotrzebowanie wynosić będzie 25 172 m<sup>2</sup>.

Przy średniej powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie 70 m<sup>2</sup> daje to około 360 nowych mieszkań, a przy średniej powierzchni użytkowej domu mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie 120 m<sup>2</sup> - około 235 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Mimo spadku liczby ludności, do 2050 r. potrzeby na nowe powierzchnie mieszkalne w Sejnach będą powoli rosły. Wzrost średniej powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca będzie wynikiem poprawy warunków ekonomicznych, ale również wielu innych czynników społecznych oraz demograficznych.

### 7.1.2. Prognozy dotyczące usług

W latach 2010 - 2018 wydano dla miasta Sejny, po 1 - 2 pozwolenia na budowę nowych budynków usługowych rocznie. Przy założeniu wydawania w kolejnych latach po 2 pozwoleń rocznie na inwestycje usługowe, do 2050 r. da to łącznie 62 nowe obiekty usługowe. Na podstawie danych GUS z lat 2010 - 2018 dla powiatu sejneńskiego, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy usługowej wynosiła w tym okresie około 928 m<sup>2</sup>.

Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego uzyskano zapotrzebowanie na łącznie 57 536 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej, co po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje **74 797 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej.**

### 7.1.3. Prognozy dotyczące przemysłu

W latach 2010 - 2018 wydano dla miasta Sejny 4 pozwolenia na budowę nowych budynków przemysłowych (w tym produkcyjnych i magazynowych). Przy założeniu wydawania w kolejnych latach po 1 pozwoleniu co 4 lata, do 2050 r. da to łącznie 8 nowych obiektów.

Według danych GUS na terenie powiatu średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy produkcyjnej wynosiła 450 m<sup>2</sup>. Uwzględniając powyższe uzyskano zapotrzebowanie łącznie na 3 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej. Po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje to 4 680 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej.

## 7.2 Możliwości finansowe miasta

Dla oceny możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych.

Na przestrzeni ostatnich odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno - gospodarczego. Wynikają one przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

Możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych, determinowane będą poziomem uzyskiwanych dochodów. Prognozowane dochody miasta z tytułu podatku od nieruchomości (od gruntów) po zrealizowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mogą wzrosnąć o około 2 mln złotych. Oszacowanie wpływów wynikających z podatku od budynków jest zdecydowanie trudniejsze ze względu na zróżnicowane stawki podatku od powierzchni użytkowej. Przyjąć należy jednak, że rozwój nowych terenów budowlanych zwiększy udział dochodów budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Obecnie udział ten wynosi około 23%, natomiast, w założonym horyzoncie czasowym, przy maksymalnym zagospodarowaniu terenów może osiągnąć poziom bliski 40%.

Uruchamianie przez miasto nowych terenów mieszkaniowych wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz doprowadzeniem do tych terenów dróg publicznych. Po analizie stwierdzono, iż potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy nie przekroczą możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo w ciągu najbliższych kilkadziesiąt lat biorąc pod uwagę priorytety w zakresie wyposażania określonych terenów. Finansowanie ww. działań opierać się będzie przede wszystkim na podstawie dochodów własnych miasta, ale także poprzez pozyskanie różnego rodzaju dotacji. W przypadku niedoboru środków finansowych budżetu istnieje ponadto możliwość zaciągania kredytów.

Większość terenów zabudowy wskazanych w Studium posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w oparciu o obecny układ drogowy. Tereny niezagospodarowane, a ujęte w dotychczasowym dokumencie studium objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których spo-

rzędzono prognozę skutków finansowych ich uchwalenia, dlatego też wydatki konieczne na uzbrojenie terenów zostały już uwzględnione w finansach miasta.

W celu zapewnienia właściwego finansowania inwestycji związanych z obsługą terenów zabudowy, miasto rokrocznie przeznaczona znaczną część budżetu dla realizacji zadań inwestycyjnych. Dyscyplina budżetowa oraz racjonalność wydatków w ramach poszczególnych projektów, pozwalają stwierdzić, że możliwości finansowe miasta umożliwią wykonanie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Jednakże jest to tylko część niezbędnego zakresu i z pewnością konieczne będzie uzbrojenie dodatkowych terenów oraz wykonanie dróg koniecznych o jeszcze nie zaplanowanym przebiegu, a także remonty i utrzymanie infrastruktury już istniejącej, tj.: wszelkiego rodzaju systemów transportowych i wodno - kanalizacyjnych.

Jeszcze inną kwestią są koszty infrastruktury społecznej, w skład której wchodzi obiekty i urządzenia zaspokajające potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki, a także szkoły, internaty, przedszkola, żłobki, domy dziecka, przychodnie i ośrodki zdrowia, organizacje społeczne.

Szacuje się, że wydatki na cele społeczne dotyczyć będą jedynie utrzymania istniejących jednostek - spadająca liczba ludności nie generuje konieczności uruchamiania nowych. Także postępujące starzenie społeczeństwa, zgodnie z prognozami demograficznymi, w przypadku Sejny nie osiągnie poziomu, który wskazywałby na konieczność urządzenia na przykład domu opieki czy dodatkowej przychodni zdrowia.

### 7.3. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przez chłonność rozumie się możliwość lokalizacji nowej zabudowy w ramach terenów wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje do oszacowania chłonności dwóch rodzajów terenów:

- na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej,
- na obszarach objętych planami miejscowymi z wyłączeniem terenów opisanych powyżej.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elementem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest oszacowanie chłonności położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W myśl wymienionej ustawy jednostką osadniczą określa się wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

Na potrzeby opracowania z obszaru miasta Sejny wyodrębniona została strefa o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej - tzw. **strefa zurbanizowana**. Jest to obszar intensywnie zagospodarowany, przestrzennie spójny, wymagający co najwyżej uzupełnień zabudowy, z ukształtowanym układem drogowym oraz wyposażeniem w infrastrukturę techniczną. Obszar ten w całości został objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też wykonując szacunki chłonności zabudo-



wy uwzględniono ogólne przeznaczenia terenu, parametry oraz ograniczenia w zabudowie, a także dopuszczalne funkcje uzupełniające określone w planach.

W tabeli przedstawiono wyniki wyliczeń chłonności dla strefy zurbanizowanej. Przyjęto, że chłonność ta, to chłonność terenów jeszcze niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej. Uzyskano ją z iloczynu powierzchni działek niezainwestowanych oraz intensywności zabudowy wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeanalizowano wskaźniki dotyczące zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co zawarto w tabeli poniżej. Z uwagi na to, że nie w każdym planie określono intensywność zabudowy, w tabeli w kolumnie 4 dokonano obliczenia średniej intensywności na podstawie procentowego udziału powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji.

Wszystkie występujące w planach przeznaczenia pogrupowano do określonych w tabeli przeznaczeń.

**Tabela 25. Wskaźniki określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych przeznaczeń**

Przeznaczenie terenu	Maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy	Maksymalna liczba kondygnacji	Średnia intensywność zabudowy z obliczeń	Maksymalna intensywność zabudowy, jeśli określono w mpzp
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	40	2 - 3	1	0,8
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	30 - 40	2 - 3	0,9	0,8
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	30 - 40	3 - 4	1,2	-
tereny zabudowy zagrodowej	25 - 45	2	0,7	-
tereny zabudowy usługowej	15 - 60	2 - 3	0,9	1,5
tereny zabudowy przemysłowej	30 - 50	2	0,8	1,5

*Źródło: opracowanie własne*

Do obliczeń przyjęto następujące założenia:

- intensywność zabudowy:
  - mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi - 0,9,
  - mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wynosi - 0,85,
  - mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wynosi - 1,2,
  - zagrodowej wynosi - 0,7,
  - usługowej wynosi - 1,2,
  - przemysłowej wynosi - 1,15;
- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usługowe stanowią 50% całkowitej powierzchni terenu;
- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny usługowe stanowią 30% całkowitej powierzchni terenu;

- w terenach zabudowy zagrodowej, tereny mieszkaniowe stanowią 10% całkowitej powierzchni terenu;
- w terenach przemysłowych, tereny usługowe stanowią 15% powierzchni terenu;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni całkowitej.

W wyznaczonej strefie zurbanizowanej zidentyfikowano następujące powierzchnie niezabudowane, o poszczególnym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 558 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 107 502 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 1 866 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy zagrodowej - 4 790 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w tym przeznaczeniu wynosi 479 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowej - 52 578 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy przemysłowej - 50 569 m<sup>2</sup>.

**Tabela 26. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (chłonność strefy zurbanizowanej)**

Funkcja terenu	Łączna powierzchnia działek niezainwestowanych [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy w obowiązujących mpzp	Łączna powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Łączna powierzchnia użytkowa przeznaczenia wiodącego [m <sup>2</sup> ]	Łączna powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów niezainwestowanych [m <sup>2</sup> ]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 558	0,9	2 302	1612	-	1 612
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	107 502	0,85	91 377	31 982	31 982	63 964
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	1 866	1,2	2 263	1109	475	1 584
Tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej	479	0,7	335	235	-	235
Tereny zabudowy usługowej	52 578	1,2	63 094	44 166	-	44 166
Tereny zabudowy przemysłowej	50 569	1,15	58 154	34 602	6 106	40 708
<b>Razem</b>	<b>215 572</b>	<b>-</b>	<b>217 525</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152 251</b>

Źródło: opracowanie własne

Chłonność poszczególnych terenów zabudowy wyniosła:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 612 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 63 964 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 1 584 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - 235 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowej - 44 166 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy przemysłowej - 40 708 m<sup>2</sup>.

Łącznie daje to wielkość rzędu - 152 251 m<sup>2</sup>.

Należy zaznaczyć, że do obliczeń chłonności przyjęto średnią dopuszczalną intensywność zapisaną w obowiązujących planach przyjmując, iż maksymalna intensywność wykorzystywana jest sporadycznie.

#### **7.4. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Kolejnym elementem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę - zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji - jest oszacowanie chłonności położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Poniżej przedstawiono wyniki wyliczeń chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza strefą zurbanizowaną (pokazaną na rysunku). Przyjęto, że chłonność ta, to chłonność terenów jeszcze niezainwestowanych lub niedostatecznie zainwestowanych w strefie niezurbanizowanej. Uzyskano ją z pomnożenia powierzchni działek budowlanych w strefie niezurbanizowanej oraz intensywności zabudowy przyjętej jak dla strefy zurbanizowanej.

Do obliczeń przyjęto następujące założenia:

- intensywność zabudowy:
  - mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wynosi - 0,85,
  - mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wynosi - 1,2,
  - zagrodowej wynosi - 0,7,
  - usługowej wynosi - 1,2,
  - przemysłowej wynosi - 1,15;
- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usługowe stanowią 50% całkowitej powierzchni terenu;
- w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny usługowe stanowią 30% całkowitej powierzchni terenu;
- w terenach zabudowy zagrodowej, tereny mieszkaniowe stanowią 10% całkowitej powierzchni terenu;
- w terenach przemysłowych, tereny usługowe stanowią 15% powierzchni terenu;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni całkowitej.

W wyznaczonej strefie zurbanizowanej zidentyfikowano następujące powierzchnie niezabudowane, o poszczególnym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 130 653 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 55 421 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy zagrodowej - 93 500 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w tym przeznaczeniu wynosi 9 350 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowej - 51 409 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy przemysłowej - 184 198 m<sup>2</sup>.

**Tabela 27. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej**

Funkcja terenu	Łączna powierzchnia działek niezainwestowanych [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy w obowiązujących mpzp	Łączna powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Łączna powierzchnia użytkowa przeznaczenia wiodącego [m <sup>2</sup> ]	Łączna powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów niezainwestowanych [m <sup>2</sup> ]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	130 653	0,85	111 055	38 369,5	38 369,5	77 739
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	55 421	1,2	66 505	32 588	13 966	46 554
Tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej	9 350	0,7	6 545	4 582	-	4 582
Tereny zabudowy usługowej	51 409	1,2	61 691	43 184	-	43 184
Tereny zabudowy przemysłowej	184 198	1,15	211 828	126 037	22 242	148 279
<b>Razem</b>	<b>431 031</b>	<b>-</b>	<b>457 624</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320 337</b>

Źródło: opracowanie własne

Chłonność poszczególnych terenów zabudowy wyniosła:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 77 739 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 46 554 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - 4 582 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy usługowej - 43 184 m<sup>2</sup>,
- tereny zabudowy przemysłowej - 148 279 m<sup>2</sup>.

Łącznie daje to wielkość rzędu - 320 337 m<sup>2</sup>.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane zgodnie z założonymi wskaźnikami. Wpływ na to będą miały następujące czynniki:

- wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planach miejscowych, w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów,
- moda na duże powierzchniowo działki i budynki,
- potrzeba lub konieczność posiadania większej działki, z uwagi na uwarunkowania rodzinne, bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych, itp.;
- sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna”);
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe;
- inne czynniki.

## 7.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę i wnioski

Z uwagi na fakt, iż elementarnymi podstawami kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej uznano w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, ważne jest tworzenie miasta o wysokiej jakości przestrzeni - zwartej, racjonalnie gospodarującego zasobami, estetycznego, przyjaznego i wygodnego dla mieszkańców oraz przyjezdnych.

Rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalnie wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, ponoszone przez wspólnoty samorządowe. Obok mechanizmów odszkodowawczych, cechujących się nadmiernym automatyzmem, a dotyczących często nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych, jest to drugi aspekt gospodarki przestrzennej negatywnie odbijający się na finansach gmin.

Kierując się powyższym oraz zgodnie z ustawą o rewitalizacji, określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania.

**Tabela 28. Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę**

Funkcja terenu	Prognozowane zapotrzebowanie	Chłonność terenów w strefie zurbanizowanej i w mpzp poza strefą zurbanizowaną
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>25 172</b>	1612
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w MNU*		70 351
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w MWU**		33 697
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w RM***		4 817
<b>zabudowa mieszkaniowa razem</b>		<b>110 477</b>
tereny zabudowy usługowej	<b>74 797</b>	87 350
tereny zabudowy usługowej w MNU*		70 351
tereny zabudowy usługowej w MWU**		14 441
tereny zabudowy usługowej w P****		28 348
<b>zabudowa usługowa razem</b>		<b>200 490</b>
<b>tereny zabudowy przemysłowej</b>	<b>4 680</b>	<b>160 639</b>

Źródło: opracowanie własne

\*MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

\*\*MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

\*\*\*RM - tereny zabudowy zagrodowej

\*\*\*\*P - tereny zabudowy przemysłowej

Analiza prognoz demograficznych, ruchu budowlanego, rozwoju przedsiębiorczości i możliwości finansowych miasta prowadzi do wniosku, iż w perspektywie najbliższych 30 lat (do roku 2050) zapotrzebowanie na nową zabudowę jest już zapewnione w istniejących terenach jeszcze nie zabudowanych a przeznaczonych na poszczególne funkcje.

**Jak wynika z powyższej tabeli obliczona chłonność w wyznaczonej strefie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej - tzw. strefie zurbanizowanej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego położonych poza tą strefą, pokrywa w pełni prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę.**

Należy podkreślić, iż dla obliczenia chłonności terenów przyjęto uśrednione wskaźniki intensywności zabudowy, wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gdyby jednak przyjąć maksymalne dopuszczalne wskaźniki intensywności wynikające z planów, możliwości zlokalizowania nowej zabudowy w ramach terenów już przeznaczonych w planach do zabudowy, byłyby dużo większe.

Oznacza to, że jest możliwość lokalizowania zabudowy, jednak musi to nastąpić w sposób racjonalny. Według art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„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 transporto-chłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*
  - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.*

Wykonany bilans zabudowy wskazuje, iż w skali całego miasta obecnie obowiązujące dokumenty planistyczne zabezpieczają potrzeby miasta w perspektywie najbliższych 30 lat. Nie ma zatem uzasadnienia dla wyznaczania nowych terenów dla zabudowy.

Kwestią istotną dla rozwoju przestrzennego miasta musi być dążenie do ograniczania nadmiernego rozpraszania zabudowy, które powoduje konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych związanych z budową sieciowej infrastruktury technicznej. Mając na celu ochronę ładu przestrzennego oraz racjonalne wykorzystanie przestrzeni, stymulując rozwój zwartej zabudowy można wyznaczać nowe tereny zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Głównym celem planistycznym powinno być zwiększenie działań na rzecz harmonizowania zabudowy z otoczeniem. Należy przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy i nadmiernemu wyznaczaniu terenów budowlanych, szczególnie na terenach nieprzydatnych do zabudowy.

## 8. Stan systemów komunikacji

### 8.1. Układ powiązań zewnętrznych

Miasto położone jest w północno-wschodniej części województwa podlaskiego. Większymi miastami w pobliżu są: Suwałki oddalone o ok. 30 km, Augustów o ok. 43 km oraz stolicy województwa podlaskiego - Białegostoku o ok. 130 km. Główne zewnętrzne powiązania komunikacyjne są realizowane drogami:

- wojewódzką nr 653 Olecko - Bakalarzewo - Suwałki - Sejny - Poćkuny, prowadzącą na kierunku wschód - zachód, która po ok. 5 km łączy się z drogą krajową nr 16 biegnącą do granicy polsko-litewskiej;
- wojewódzką nr 663 Pomorze - Sejny, prowadzącą na kierunku północ - południe;
- wojewódzką nr 651 Gołdap - Żytkiejmy - Szypliszki - Sejny, wzdłuż granicy kraju w kierunku północnym.

Zewnętrzną dostępność komunikacyjną Sejn uzupełniają drogi powiatowe i gminne zapewniając powiązania z sąsiednimi powiatami i gminami. Przez teren miasta nie przebiega linia kolejowa.

### 8.2. System transportowy

System transportowy miasta bazuje na układzie drogowym - dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich. System transportowy podzielić można na:

- podsystem drogowej komunikacji indywidualnej, a w nim elementy liniowe (sieć drogowa) oraz punktowe (parkingi, węzły przesiadkowe),
- podsystem drogowej komunikacji zbiorowej, a w nim elementy liniowe (linie i trasy przejazdu) oraz punktowe (dworce, przystanki, punkty przesiadkowe).

Wszystkie powyższe podsystemy transportu, oprócz swojej podstawowej funkcji, tj. zapewnienia możliwości transportu osób i towarów, pełnią rolę:

- usługową - umożliwiając funkcjonowanie obszaru, decyduje o jakości życia mieszkańców i wspomaga realizację celów publicznych (gospodarczych, kulturowych, bytowych),
- rozwojową - udostępniając teren oraz rozwijając podaż usług transportowych, decyduje aktywizacji obszarów,
- elementu kompozycji przestrzennej - elementy systemu transportu mają istotny wpływ na strukturę przestrzenną zagospodarowania.

#### 8.2.1. Sieć drogowa

System transportowy miasta, opiera się o układ istniejących dróg przebiegających przez obszar miasta.

Są to drogi:

- wojewódzka nr 653: ul. Konarskiego, ul. Piłsudskiego, ul. Powstańców Sejneńskich;
- wojewódzka nr 663: ul. 1 Maja;

- wojewódzka nr 651: ul. Elektryczna;
- powiatowe i gminne.

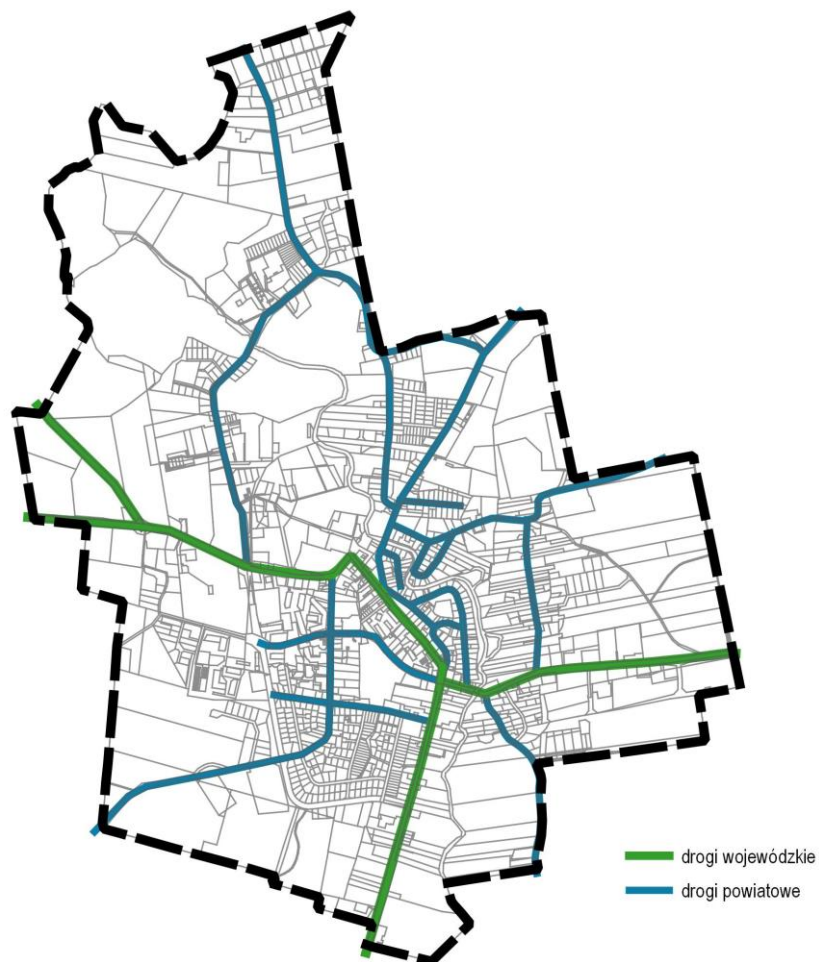
Układ trzech dróg uzupełniony drogami powiatowymi i gminnymi stanowi szkielet obszaru decydujący o obsłudze komunikacyjnej obecnego zagospodarowania miasta, ale również podstawę do dalszego rozwoju gospodarczego miasta.

Drogi powiatowe stanowią 28% wszystkich dróg na terenie miasta Sejny. Do powiązań pomiędzy drogami wyższych kategorii, ważniejszych dojazdów do poszczególnych miejscowości lub ich części oraz bezpośredniej obsługi terenów miasta wskazać można drogi powiatowe nr:

- 2575B ul. Jerzego Grodzińskiego od ul. 1 Maja do ul. Wojska Polskiego;
- 2576B ul. Głowackiego od ul. Wileńskiej do granicy miasta Sejny;
- 2577B ul. Grodzka od ul. Przyrzecznej do ul. Głowackiego;
- 2578B ul. 11-go Listopada od ul. Wileńskiej - bez przejazdu;
- 2579B ul. Strażacka od ul. Piłsudskiego do ul. Powstańców Sejneńskich;
- 2580B ul. Konopnickiej od ul. Głowackiego do ul. Powstańców Sejneńskich;
- 2581B ul. Krzywa od ul. Wileńskiej - bez przejazdu;
- 2582B ul. Parkowa od ul. 1-go Maja do ul. Emilii Plater;
- 2583B ul. Słowackiego od ul. Piłsudskiego do ul. Ogrodowej;
- 2584B ul. Łąkowa od ul. Konarskiego do ul. Mickiewicza;
- 2595B ul. Przyrzeczna od ul. Głowackiego do ul. Grodzkiej;
- 2592B ul. Rittlera od ul. Wileńskiej do ul. Mickiewicza;
- 2587B ul. Emilii Plater od ul. Piłsudskiego do ul. Zawadzkiego;
- 2588B ul. Ogrodowa od ul. Strażackiej do ul. Piłsudskiego;
- 2589B ul. Plac Świętej Agaty od ul. Piłsudskiego do ul. Wileńskiej;
- 1164B ul. Piłsudskiego od ul. Ogrodowej do ul. Wileńskiej w ciągu drogi nr 1164 B relacji Sejny (ul. Wileńska) - Bubele - Krasnowo - Sankury;
- 1164B ul. Wileńska od ul. Piłsudskiego do granicy miasta Sejny w ciągu drogi nr 1164B relacji Sejny (ul. Wileńska) - Bubele - Krasnowo - Sankury;
- 1175B ul. Młynarska od ul. Powstańców Sejneńskich do granicy miasta Sejny w ciągu drogi nr 1175B relacji Sejny (ul. Młynarska) - Bosse - Berżałowce;
- 1167B ul. Mickiewicza od ul. Wileńskiej do granicy miasta Sejny w ciągu drogi nr 1167B relacji Sejny (ul. Mickiewicza) - Łumbie - Widugiery;
- 1174B ul. Zawadzkiego od ul. Plac Świętej Agaty do granicy miasta Sejny w ciągu drogi nr 1174B relacji Sejny (ul. Zawadzkiego) - Daniłowce - Karolin - Pogorzelec.

Pozostały układ komunikacyjny współtworzą drogi gminne i wewnętrzne.



**Rysunek 5. Schemat podstawowego układu komunikacyjnego miasta Sejny**

*Źródło: opracowanie własne*

### 8.2.2. Komunikacja publiczna

Autobusową komunikację zbiorową obsługuje PKS Suwałki, który realizuje połączenia między Augustowem, Białymstokiem, Puńskiem, Suwałkami, Smolanami i Ogrodnikami. W mieście nie funkcjonuje wewnętrzna komunikacja zbiorowa. Na terenie miasta funkcjonują stacje benzynowe oraz przedsiębiorstwa oferujące usługi motoryzacyjne.

### 8.2.3. Szlaki turystyczne<sup>31</sup>

Przez Sejny przebiegają szlaki turystyczne piesze, rowerowe i samochodowe.

#### Szlak czerwony nr 1

Szlak dochodzi z gminy Lipsk i ma następujący przebieg: Bartniki (gmina Lipsk) - Lubinowo - Gruszki - śluza Tartak - Rygol - Brożane - uroczysko Wielki Bór - Giby - rezerwat "Tobolinka" - Zelwa - rezerwat "Kukle" - Wigrańce - Berżniki - Pólkoty - Sztabinki - Zaleskie - Sejny - Babańce - Klejwy - Żwikiele - Smolany - Sejwy - Szlinokiemie - Puńsk - Szołtany - Zaboryszki (gmina Szypliszki). Pozwala zapoznać się z różnymi typami miejscowego osadnictwa oraz rodzajem zabudowy i stylami w budownictwie wiejskim (wsie puszczańskie, wsie okolic Berżnik i Puńska, pozostałości po dworach ziemiańskich - Klejwy, Szejpiszki, Sejwy). Ponadto poznajemy najbardziej wartościowe zabytki kultury materialnej (Kanał Augustowski, Bazylika NNMP w Sejnach, ratusz i synagoga w Sejnach, kościoły (Giby, Berżniki, Smolany, Puńsk) i zbiory muzealne (Muzeum Ziemi Sejneńskiej w Sejnach, Muzeum Etnograficzne i skansen w Puńsku).

#### Szlak niebieski nr 2

Wiążący szlaki wigierskie z Pojezierzem Sejneńskim: uroczysko Węgżał (koło wsi Mikołajewo) - Maćkowa Ruda - Wysoki Most - Karolin - Wierśnie - Giby - Pomorze - Posejnele - Grudziwuszczyna - Sejny (35 km). Trasa nosi nazwę "Szlaku Dziesięciu Jezior" albowiem przebiega przez jeziora zgrupowane w okolicach wsi Jeziorki oraz grupę jezior gibiańskich. Trasa atrakcyjna krajobrazowo - przykłady moren czołowych i dennych, pagórków kemowych, ozów, różnorodne typy drzewostanów - od olsów, po bory mieszane i sosnowe. Ponadto spotykamy ślady kultury materialnej dawnej mozaiki etnicznej tychże ziem: staroobrzędowcy, ewangelicy, starozakonni, katolicy, Żydzi, Rusini, Litwini, Rosjanie, Niemcy i Polacy. Szlak jest dobrze oznakowany; na trasie liczne kwatery prywatne oraz miejsca noclegowe w ośrodkach wypoczynkowych i obiektach świadczących usługi hotelowe (Giby, Posejnele, Sejny), w sezonie letnim funkcjonują ogólnodostępne punkty gastronomiczne.

#### Szlak pieszy nr 1

Jest to najdłuższy pieszy szlak turystyczny na Suwalszczyźnie, stąd określany jest mianem „giganta”. Jego początek znajduje się w dolinie górnej Biebrzy, skąd biegnie przez Puszcę Augustowską po Sejny i dalej przez Pojezierze Wschodniosuwalskie, kierując się w stronę Puszczy Rominckiej aż do Gołdapi. Uwagę warto zwrócić m. in. na Bazylikę Sejneńską wraz z zabudowaniami dawnego klasztoru dominikanów, kościół ewangelicki, Synagogę na terenie Sejn.

#### Szlak pieszy nr 2

Szlak łączy trasy nadwigierskie z sejneńszczyzną. Rozpoczyna się w Wigierskim Parku Narodowym, gdzie można podziwiać różne drzewostany. Przechodzi przez wieś staroobrzędowców. Liczne pagórki urozmaicają podróż. Dalej znajdują się jeziora w Jeziorkach (Ciąg jezior połączonych rzeczką wpadającą do Czarnej Hańcy). Po drodze przeplatają się jeziora i lasy i tak aż do samych Sejn.

#### Transgraniczny Szlak Dominikański

Choroszcz-Różanystok - Krasnybór - Sejny - Wilno - Liszkowo - Aglona (Łotwa). Obejmuje najcenniejsze obiekty kultury sakralnej z XVI-XVII w., zbudowane przez zakon Dominikanów na trasie od Cho-

<sup>31</sup> Informator turystyczny województwa podlaskiego, <http://powiat.sejny.pl/>

roszczy do Aglony na Łotwie. W połowie XV w. powstał pierwszy klasztor w Wilnie. W XVII w. na terenie obecnego województwa podlaskiego powstały kolejno klasztory: w Sejnach, Krasnymborze, Różanymstoku i Choroszcy.

### Międzynarodowa Trasa Rowerowa Euro Velo R11

Przez podlaskie biegnie blisko trzystukilometrowy odcinek szlaku m.in. przez parki narodowe Wigierski i Biebrzański, Puszcę Augustowską, Dolinę Narwi. Prowadzi od dawnego przejścia granicznego z Litwą - Ogrodniki (0,0 km), przez Sejny (13,5), Wigry (44,6), Stary Folwark (47,9), Studzieniczna (94,0), Augustów (105,0), Gabowe Grądy (116,0), Woźnawieś (143,5), Brzostowo (215,4), Wizna (232,5), Piątnica (259,0), Łomża (262,0), Nowogród (280,0), Miastkowo (295,0) do miejscowości Tarnowo (300,5) na granicy z woj. mazowieckim.

## **8.3. Podsumowanie**

Obecny układ komunikacyjny miasta jest wystarczający dla obsługi istniejącej obecnie zabudowy. Uzupełniająca się wzajemnie sieć dróg różnych klas zapewnia możliwość dotarcia do wszystkich miejsc w mieście, poprawy wymaga płynność ruchu oraz stan techniczny nawierzchni ulic, który pogarsza się wraz z oddaleniem od centrum Sejn.

Możliwość zewnętrznych powiązań komunikacyjnych zapewniają drogi wojewódzkie nr 653, nr 663 i nr 651. Stan większości dróg jest zadowalający. Zauważalny jest niewielki odsetek dróg gminnych o nawierzchni nieutwardzonej oraz brak chodników w niewielu miejscach. Na terenie miasta widoczne jest niedoinwestowanie w zakresie ścieżek rowerowych.

Przebiegające przez teren miasta drogi wojewódzkie stwarzają zarówno pewne szanse rozwojowe dla jednostki samorządowej, jak też i stanowią zagrożenie. Skrzyżowanie ważnych szlaków stanowi węzeł komunikacyjny, który zdecydowanie ułatwia przemieszczanie się mieszkańców regionu, jest to natomiast w największym stopniu uciążliwe dla mieszkańców miasta oraz turystów. Dla prawidłowego funkcjonowania miasta konieczne jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza centrum.

## 9. Stan systemów infrastruktury technicznej

### 9.1. Gospodarka wodno - ściekowa

#### 9.1.1. Zaopatrzenie w wodę

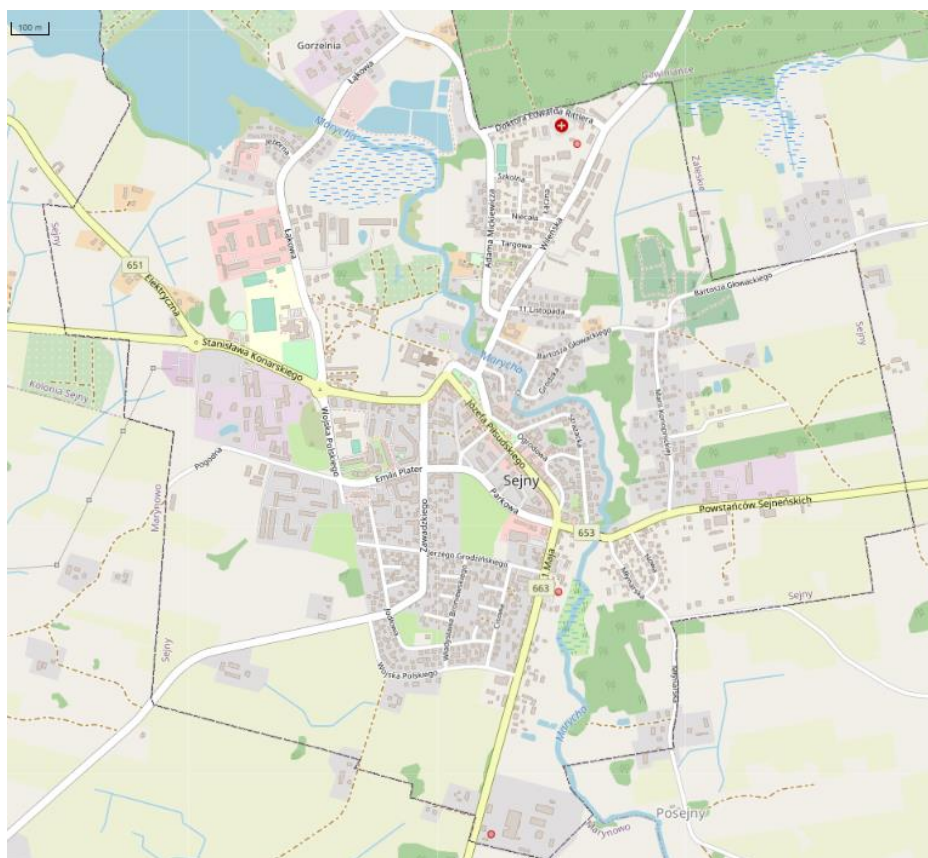
Gospodarka wodno - ściekowa na terenie miasta prowadzona jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Sejnach Sp. z o.o.

Zaopatrzenie miasta w wodę opiera się o ujęcie wód podziemnych ujmowanej z trzecio i czwartorzędowych ujęć wykonanych przy wykorzystaniu trzech studni:

- ujęcie wody przy ul. 1 Maja, składające się z 1 studni (nr 1) i wydajności  $Q_{maxh}=73$  m<sup>3</sup>/h;
- ujęcie wody przy ul. Parkowej (skwer miejski), składające się z 2 studni (nr 2 i nr 3) i wydajności po  $Q_{maxh}=72$  m<sup>3</sup>/h.

Studnie posiadają pozwolenie wodnoprawne na pobór wody maksymalnie  $Q_{max}=100$  m<sup>3</sup>/h oraz udzielną zasoby eksploatacyjne  $Q_e=144$  m<sup>3</sup>/h. Studnie zlokalizowane w innych fragmentach Sejny nie stanowią własności przedsiębiorstwa komunalnego. Stacja znajdująca się przy ul. 1 Maja uzdatniania wodę ze wszystkich studni, która ma wydajność  $Q_{maxh}=150$  m<sup>3</sup>/h i odpowiednio  $Q_{maxd}=3600$  m<sup>3</sup>/d.

**Rysunek 6. Położenie czynnych ujęć wody na terenie miasta Sejny**



Źródło: Portal Państwowej Służby Hydrogeologicznej

Prócz wymienionych wyżej ujęć, na terenie miasta znajduje się również szereg pomniejszych studni i odwiertów, które przedstawiono poniżej.

**Rysunek 7. Położenie studni i odwiertów na terenie miasta Sejny**



Źródło: Portal Państwowej Służby Hydrogeologicznej

Na terenie miasta znajduje się 14 km rozdzielczej sieci wodociągowej, zaopatrującej 91,6% mieszkańców miasta. W latach 2015-2019 rocznie odnotowuje się średnio 8-10 awarii. W 2019 r. liczba ludności korzystająca z miejskiej sieci wodociągowej to 5 197 osób a zużycie wody na jednego mieszkańca wynosiło 25,5 m<sup>3</sup>. Przedsiębiorstwa przemysłowe posiadają indywidualne ujęcia i stacje wodociągowe a zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na peryferyjnych obszarach miasta wyposażone są w studnie.

**Tabela 29. Elementy charakterystyki sieci wodociągowej na terenie miasta Sejny**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Roczne zużycie wody w gospodarstwach domowych w miastach na 1 mieszkańca [m <sup>3</sup> ]	24,5	24,1	22,9	24,1	25,5
Długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Liczba czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych	770	774	779	717	761

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2021)

Jak wynika z powyższej tabeli, w ciągu ostatniego pięcioletnia długość sieci wodociągowej nieznacznie wzrosła, natomiast liczba czynnych przyłączy do zabudowy mieszkaniowej ulega rocznym wahaniom. Największe roczne zużycie wody miało miejsce w 2019 r. tj. 25,5 m<sup>3</sup> na mieszkańca, co oznaczało wzrost w stosunku do 2015 r. o 1,0 m<sup>3</sup>.

### 9.1.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych

Dla Sejn, uchwałą Nr XXV/182/20 Rady Miasta Sejny z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Miasto Sejny, została ustanowiona na podstawie danych z 2019 r. aglomeracja ściekowa o równoważnej liczbie mieszkańców RML=5260.

76,6 % (według BDL GUS)<sup>32</sup> ogółu ludności miasta odprowadza ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego (stan na koniec 2017 r.). W Sejnach zlokalizowanych jest 9 przydomowych oczyszczalni ścieków i 28 zbiorników bezodpływowych, z których korzysta kolejno 27 osób i 91 osób.

Miejska kanalizacja opiera się na systemie rozdzielczym, które kanałami odprowadzają ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków, a następnie zrucane do rzeki Marychy. Sieć wyposażona jest w 6 czynnych przepompowni. Przepustowość nominalna miejskiej oczyszczalni to  $Q_{\max d}=2650$  m<sup>3</sup>/d co powoduje obciążenie ok. 50%. Oczyszczalnia to typ mechaniczno-biologiczny, w którym to ścieki komunalne oczyszczane są przy zastosowaniu osadu czynnego. Stosowana technologia powoduje, że oczyszczalnia uzyskuje wysokie wyniki usuwania zanieczyszczeń ścieków.

W 2019 r. miasto było skanalizowane w 63%, a różnica pomiędzy ludnością korzystającą z wodociągu i z kanalizacji wynosi 22,2%. Liczba osób korzystających z sieci to 4 029 mieszkańców. Długość kanalizacji w Sejnach to 11,4 km, która odprowadza 135,5 dm<sup>3</sup> ścieków bytowych od gospodarstw domowych i przedsiębiorstw.

Kanalizacja deszczowa w Sejnach ma długość 1 177 mb. Miasto nie jest wyposażone w zbiorniki retencyjne, które wspomagałyby oczyszczalnię ścieków podczas intensywnych opadów deszczu. Wody opadowe i roztopowe są odprowadzane z terenów utwardzonych do rzeki Marychy i jej dopływów (brak separatorów zanieczyszczeń).

## 9.2. Gospodarka energetyczna

### 9.2.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowym źródłem zasilania odbiorców w Sejnach jest krajowa sieć energetyki w kierunku Suwałk, następnie obniżane do 110/20kV transformatorem RPZ „Sejny”, który zlokalizowany jest w zachodniej części miasta (przy ul. Konarskiego). Od niego biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV - GPZ „Suwałki II” i odprowadzone są napowietrzne i kablowe zasilające i rozdzielcze linie o mocy 20kV. Na terenie miasta zlokalizowanych jest ok. 30 stacji transformatorowych wewnętrznych i słupowych.

Stan sieci elektroenergetycznej w Sejnach ocenia się jako dostateczny. Wykonane w ostatnich latach modernizacje wpłynęły na zmniejszenie awaryjności elementów sieci średniego i niskiego napięcia m.in. poprzez zlikwidowanie obwodów o zaniżonych napięciach. W dalszym ciągu występuje potrzeba po-

<sup>32</sup> 97,76 wskaźnik skanalizowania wg. Uchwały XXV/182/20 Rady Miejskiej Sejny z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Miasto Sejny

prawy funkcjonowania sieci elektroenergetycznej, głównie w zakresie likwidacji sieci napowietrznej oraz jej przebudowy na sieć kablową lub napowietzną izolowaną. Przebudowa i rozbudowa winna dotyczyć przede wszystkim terenów oddalonych od centrum miasta, gdzie obserwowane jest zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym. Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną zaspokaja potrzeby miasta pod względem dostarczanej mocy.

**Tabela 30. Elementy charakterystyki sieci elektroenergetycznej w Sejnach**

Wyszczególnienie	2015	2014	2017	2018	2019
Odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu (liczba gospodarstw domowych)	2 116	2 131	2 184	2 150	2 169
Zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu ogółem (MWh)	3 652,62	3 674,17	3 745,9	3 669,58	3 649,31
Zużycie energii elektrycznej na mieszkańca (kWh/ 1 mieszkańca)	652,49	661,54	680,46	676,67	690,37

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (01.2021 r.)

W przeciągu ostatnich lat, zużycie energii elektrycznej wzrastało do 2017 roku, po czym zaczęło spadać o 76,32 w 2018 r. i 20,27 MWh w 2019 r. Liczba gospodarstw domowych będących odbiorcami energii elektrycznej zmieniała się na przestrzeni ostatnich kilku lat, wahania te nie miały jednak ścisłego związku z rocznym zużyciem energii.

Funkcjonujące obecnie główne punkty zasilania posiadają rezerwę mocy, co może być źródłem pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną przez nowych odbiorców. Jest to możliwe przy spełnieniu warunku prowadzenia regularnych prac remontowych i modernizacyjnych.

### 9.2.2. Zaopatrzenie w gaz

Gazyfikacja Sejn jest na etapie projektów i analiz. W 2019 r. Polska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku zorganizował spotkanie dla mieszkańców odnośnie przedstawienia propozycji gazyfikacji miejscowości Sejny w oparciu o budowę stacji regazyfikacji LNG. Miało to na celu określenie potrzeb na gaz ziemny, które są niezbędne do wykonania projektu oraz przeprowadzania stosownych analiz - technicznej i ekonomicznej. Planowana sieć ma być zasilana z projektowanej tłoczni gazowej Zambrów, a końcowa stacja położona ma być na peryferiach miasta. Do obiektów budowlanych gaz z sieci ma być dostarczany gazociągami średniego i niskiego ciśnienia w zależności od jego rodzaju.

### 9.2.3. Zaopatrzenie w ciepło

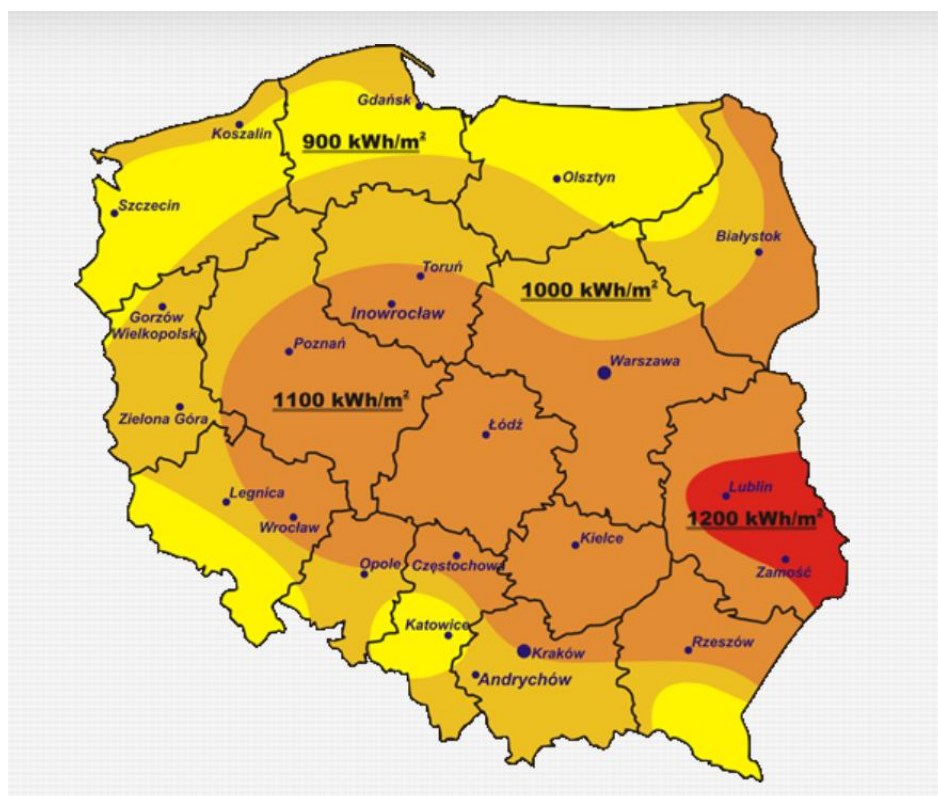
Sejny nie posiadają centralnej ciepłowni a ogrzewanie odbywa się poprzez osiedlowe źródła ciepła w większości zasilane przez gaz i olej, które wymagają modernizacji, rozbudowy i zautomatyzowania. Działania doraźne jakie są wykonywane to termomodernizacja budynków, wymiana wyeksploatowanych rur w sieciach ciepłych na preizolowane oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Inwestycje przeznaczone na modernizację obiektów zwiększają bezpieczeństwo i efektywność użytkowania. Zapatrzenie w ciepło z nowych źródeł będzie możliwe w wyniku gazyfikacji miasta, które w chwili obecnej jest na etapie projektu. Zwiększenie potrzeb ciepłowniczych będzie się zwiększało poprzez nowo budowane obiekty w centrum miasta jak i na jego peryferiach.

## 9.2.4. Odnawialne źródła energii

### Energia słoneczna

Zasoby energii słonecznej (1590 778 TJ) w mieście przy uwzględnieniu jego powierzchni można uznać za wysokie. Około 80% całkowitej rocznej sumy nasłonecznienia przypada na sezon wiosenno - letni, od kwietnia do września. Średnie roczne promieniowanie słoneczne w Sejnach wynosi 3 700 MJ/m<sup>2</sup>. Roczna gęstość mocy promieniowania słonecznego waha się w przedziale 1000 - 1 080 kWh/m<sup>2</sup>. Zasoby energii słonecznej są wystarczające do zaspokojenia potrzeb związanych z ciepłem użytkowym w okresie letnim. W pozostałych porach konieczne jest wykorzystanie dodatkowo innych źródeł energii.

**Rysunek 8. Mapa nasłonecznienia w Polsce**



Źródło: [www.pnt.euro-centrum.com.pl](http://www.pnt.euro-centrum.com.pl)

Pod względem przestrzennego zróżnicowania potencjału energii słonecznej nie ma przeciwwskazań, aby zaklasyfikować województwo do obszarów preferowanych dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących to źródło energii. Ze względu na potencjał obszaru, potrzeby własne mieszkańców w zakresie produkcji energii elektrycznej i ciepłej z energii słonecznej mogą być zaspokajane poprzez stosowanie kolektorów słonecznych lub innych urządzeń na terenie całego miasta. Przyjmuje się, że lokalizacja ogniw fotowoltaicznych nie powinna być realizowana na: obszarach o szczególnych walorach przestrzennych, obszarach i obiektach objętych ochroną konserwatorską oraz terenach cennych przyrodniczo. Lokalizacja paneli fotowoltaicznych wymaga odpowiednich warunków ukształtowania terenu, pokrycia terenu i czystości powietrza. Należy też wziąć pod uwagę, iż ze względu na peryferyjne położenie miasta oraz możliwy kryzys energetyczny, konieczne jest zapewnienie możliwości lokalizowania farm fotowoltaicznych oraz magazynów energii.



## Energia biomasy i biogazu

W warunkach polskich podstawowymi biopaliwami stałymi mającymi zastosowanie w energetyce są: drewno i odpady drzewne z lasów, sadów, zieleni miejskiej, z przemysłu drzewnego oraz opakowania drewniane, słoma ziarna ze zbóż, roślin oleistych i roślin strączkowych oraz siano, plony z upraw roślin energetycznych, odpady komunalne.

Fundamentalną zaletą biomasy to brak szkodliwego wpływu na środowisko w szczególności stan powietrza atmosferycznego. Ilość dwutlenku węgla transmitowany do atmosfery podczas spalania biomasy tożsamy jest ilością CO<sub>2</sub> wchłanianą przez rośliny w procesie fotosyntezy.

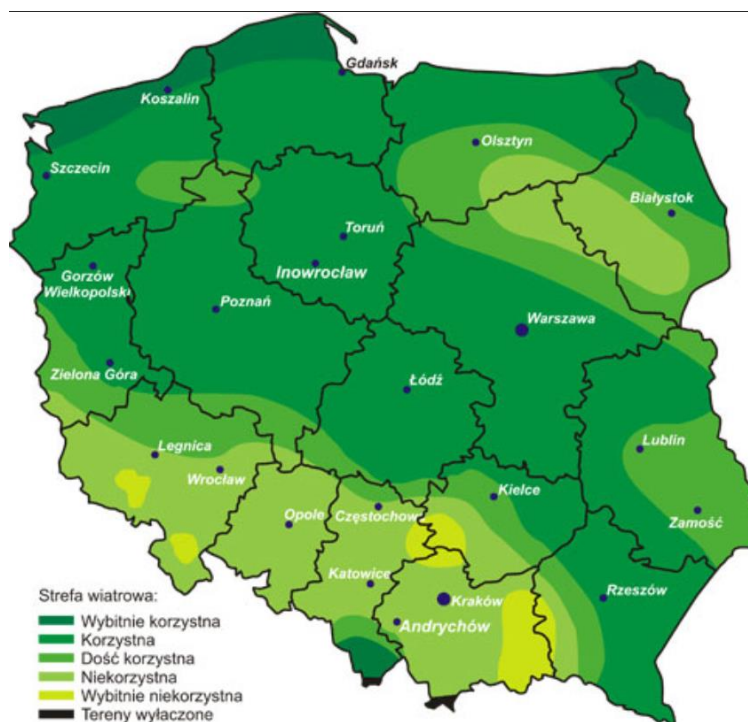
Na terenie miasta znajduje się komunalna oczyszczalnia ścieków, która może być źródłem biogazu. Ze względu na istniejące intensywnie zagospodarowanymi nie możliwe jest zlokalizowanie na terenie Sejn elektrowni zasilanej biomasą. Uznaje się jednak, że wykorzystanie biogazu powstałego z fermentacji roślin energetycznych i odpadów organicznych w małych elektrowniach biometanowych jest najbardziej opłacalnym sposobem pozyskiwania energii z biomasy w regionie.

## Energia wodna

W zakresie odnawialnych źródeł energii w Sejnach nie występują optymalne warunki do pozyskania energii z wykorzystaniem wody. Tak jak wszystkie odnawialne źródła hydroenergetyka to ekologiczna forma pozyskania energii. Z uwagi na niewielkie spadki rzeki przepływającej przez teren Sejn, brak jest uzasadnienia ekonomicznego dla rozwoju w mieście MEW - małych elektrowni wodnych.

## Energia wiatru

Rysunek 9. Mapa stref wiatrowych w Polsce



Źródło: [www.praze.pl](http://www.praze.pl)

Najlepsze warunki wietrzne występują w północnej części województwa. Obszar województwa cechuje się pod względem prędkości wiatru wartościami poniżej przeciętnymi w skali kraju. Województwo Podlaskie w przeważającej części znajduje się w strefie określonej jako dość korzystnej i nie korzystnej dla instalacji turbin wiatrowych.

Miasto znajduje się w obszarach: z istotnymi ograniczeniami mogącymi uniemożliwić realizację inwestycji, z ograniczeniami lokalizacji inwestycji z uwagi na obszary chronione, strefy ochronne ze względu na uwarunkowania prawne. Pozyskiwanie energii wiatru jest zatem bardzo utrudnione.

### 9.3. Gospodarka odpadami

Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/281/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie wykonania "Planu gospodarki odpadami dla województwa podlaskiego na lata 2016 - 2022" miasto Sejny wchodzi w skład Regionu Północnego w podziale na regiony gospodarki odpadami komunalnymi. Region obsługiwany jest przez Regionalną Instalację do Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych w Suwałkach (ZUOK) i Zakład Zagospodarowania Odpadów w Koszarówce (ZZO) - gm. Grajewo, pow. grajewski.

Zakład ZUOK w Suwałkach powstał w latach 1993 -1994, który wyróżnia się innowacyjnym rozwiązaniem kwestii utylizacji stałych odpadów komunalnych wykorzystujący nowoczesną technologię (DANO). Przedsiębiorstwo posiada odznaczania w zakresie ochrony środowiska.

Do ZZO w Koszarówce odpady są dostarczane ze stacji przeładunkowych przez okolicznych operatorów lub dowożone bezpośrednio. Odpady komunalne niesegregowane trafiają do mechaniczno-biologicznej obróbki przetwarzanej w sortowni i kompostowni.

Instalacjami Zastępczymi (IZ) w przypadku, gdy instalacja ulegnie awarii lub nie będzie mogła przyjmować odpadów z innych przyczyn dla Regionu Północnego są:

- w zakresie instalacji do mechaniczno - biologicznego - ZZO Koszarówka, ZUOK w Suwałkach, CIGO w Studziankach i ZUOK Białystok;
- w zakresie kompostowni na odpady zielone - ZZO Koszarówka i ZUOK w Suwałkach;
- w zakresie składowania odpadów - ZZO Koszarówka i ZUOK w Suwałkach.

Na terenie miasta wytwarzane są następujące rodzaje odpadów:

- odpady komunalne - odpady powstające w gospodarstwach domowych, z wyłączeniem pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz takie, które pochodzą od innych wytwórców, ale nie zawierają odpadów niebezpiecznych i ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
- odpady zielone - odpady to liście, skoszona trawa, rozdrobnione gałęzie itp.
- odpady pozostałe - w tym komunalne osady ściekowe.

W Sejnach przy ul. Powstańców Sejneńskich 32B funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, który przyjmuje posegregowane odpady komunalne a także pozostałe odpady wymagające unieszkodliwienia lub odzysku.

Jak wynika z „Analizy stanu gospodarki odpadami komunalnymi...”<sup>33</sup> 2 894 osób zadeklarowało zbiórkę odpadów w sposób selektywny, a 1 007 mieszkańców nie zdecydowało się na taki system.

#### 9.4. Obsługa telekomunikacyjna

W mieście obsługa telekomunikacyjna odbywa się za pośrednictwem sieci kablowych i napowietrznych, które sukcesywnie są wymieniane. Wiodącym operatorem telefonii przewodowej jest TP S.A., natomiast mieszkańcy najchętniej korzystają z usług sieci oferujących kompleksowe usługi w postaci komunikacji i Internetu. Zgodnie z wykazem stacji bazowych według UKE, w mieście zlokalizowane są 3 takie stacje: przy ul. Powstańców Sejneńskich 4, ul. Elektrycznej 1 i na dz. nr 14/8.

Ponadto Sejny są projektowanym węzłem dystrybucyjnym w projekcie Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej, który jest realizowany w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej, współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (w 85%), środków krajowych budżetu państwa (w 10%) i budżetu województwa (w 5%). Zakres przedsięwzięcia to wybudowanie dwuwarstwowej sieci hierarchicznej, na którą złożą się:

- warstwa sieci szkieletowej (budowana w topologii pierścienia),
- warstwa sieci dystrybucyjnych (w topologii gwiazdy).

Budowana infrastruktura obejmować będzie elementy pasywne, które są niezbędne do instalacji i działania szerokopasmowej sieci internetowej takie jak: kanalizacja teletechniczna, przewody, światłowody, studnie czy lokalizacje węzłów telekomunikacyjnych. Projekt zakłada zarówno budowę nowych odcinków sieci, jak i wykorzystanie z już istniejącej infrastruktury (dzierżawa włókien lub kanalizacji teletechnicznej w ramach prawa IRU) lub prawa drogi będącego w posiadaniu innych podmiotów.

#### 9.5. Podsumowanie

Miasto jest dobrze wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, natomiast wyjątek stanowi zaopatrzenie w gaz i ciepło. Sytuacja ta ulegnie zmianie po zakończeniu procesu gazyfikacji, co będzie ściśle powiązane z zaopatrzeniem w ciepło i ochroną środowiska naturalnego.

Obecnie z wodociągu miejskiego korzysta 91,6% mieszkańców, a eksploatowane ujęcia i stacje uzdatniania wody pokrywają z zapasem zapotrzebowanie na nią.

Osobnym zagadnieniem jest znaczna w dalszym ciągu rola węgla kamiennego spalanego w indywidualnych paleniskach jako źródła energii cieplnej oraz niewielka liczba gospodarstw domowych wykorzystujących do ogrzewania paliwa niskoemisyjne.

Rozwiązanie gospodarki odpadami należy uznać za właściwą. System selektywnej zbiórki odpadów został wdrożony w taki sposób, że zdecydowana większość mieszkańców korzysta z takiej formy.

W dobie burzliwego rozwoju telefonii komórkowej obecnie dostępność do usług telekomunikacyjnych nie stanowi problemu. Podobnie ma się rzecz z dostępem do sieci internetowej. W tym przypadku może być on realizowany zarówno na drodze komórkowej, jak też radiowej czy przewodowej, w tym przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

<sup>33</sup> „Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie miasta Sejny za 2019 r.”, Urząd Miasta Sejny, kwiecień 2020 r.;

## 10. Uwarunkowania wewnętrzne rozwoju

### 10.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w mieście Sejny - stan prawny

Obecnie na terenie Sejn obowiązuje osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym pięć to zmiany. W poniższej tabeli przedstawiono obowiązujące plany miejscowe.

**Tabela 31. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Sejny**

Nr	Nazwa planu	Numer i data uchwały	Pozycja w Dzienniku Urzędowym Woj.
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	III/10/06 z dnia 28.12.2006 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 37, poz. 306
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	VII/35/07 z dnia 30.05.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 145, poz. 1339
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	XXXV/183/09 z dnia 29.10.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 227, poz. 2680
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	XXIX/159/13 z dnia 04.07.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2923
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	X/39/15 z dnia 25.06.2015 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2482
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny	XXIII/92/16 z dnia 23.03.2016 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1860
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich	L/284/18 z dnia 30.01.2018 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 671
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Sejny w rejonie ulicy Wojska Polskiego	XLI/299/22 z dnia 06.05.2022 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2294

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Sejnach*

Sejny posiadają 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sejny w latach 2015 - 2018, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny (nr 2 w powyższej tabeli) wraz z jego zmianami na dzień ich sporządzenia były aktualne, natomiast w chwili obecnej wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

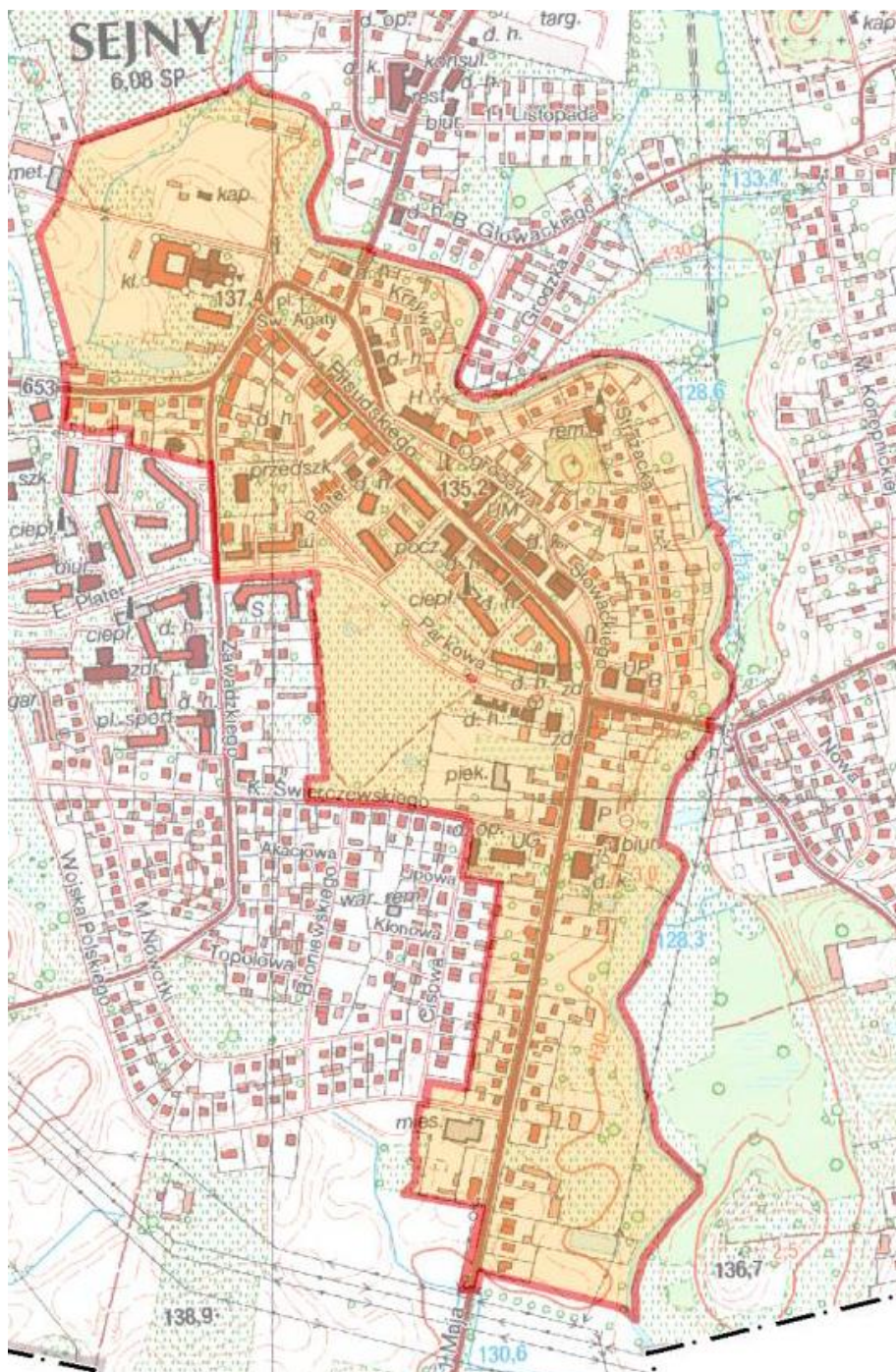
### 10.2. Dokumenty szczebla gminnego

Miasto Sejny nie posiada opracowanej strategii rozwoju, stąd nie posiada również diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby gminy.

### 10.2.1. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny został przyjęty uchwałą Nr XLIV/254/17 Rady Miasta Sejny z dnia 28 sierpnia 2017 r.

**Rysunek 10. Obszar zdegradowany i rewitalizacji w mieście Sejny**



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027

Obszar zdegradowany w Sejnach objął łącznie dwie jednostki referencyjne tj. 1 Maja oraz Centrum. Liczba ludności zamieszkującej go wynosiła 1183 osoby, co odpowiada 20,5% udziałowi w ogóle liczby mieszkańców miasta. Obszar ten obejmował 43,3 ha powierzchni, co stanowiło 9,6% ogółu powierzchni

miasta. Obie jednostki odznaczały się dużym znaczeniem z punktu widzenia procesów rozwojowych miasta, m.in. ze względu na udział w komunalnym zasobie mieszkaniowym, czy ogóle obiektów zabytkowych. Na obszar zdegradowany składały się jednostki o zbliżonym profilu procesów degradacji. W przypadku jednostki 1 Maja wachlarz występujących na jego obszarze negatywnych zjawisk społecznych był jednak ponad dwukrotnie większy i obejmował aż osiem różnego rodzaju zjawisk. Były to: edukacja, bezpieczeństwo, bezrobocie, kapitał społeczny, niepełnosprawność, problemy alkoholowe, problemy rodzin oraz ubóstwo. Negatywnym zjawiskiem społecznym towarzyszyły zjawiska kryzysowe w pozostałych sferach tj. środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Dla drugiej z jednostek składających się na obszar zdegradowany tj. Centrum paleta problemów społecznych była już wyraźnie mniejsza. Składały się na nią: bezpieczeństwo, problemy alkoholowe, problemy rodzin oraz ubóstwo. Takim negatywnym zjawiskiem towarzyszyły stany kryzysowe odnotowane w tych samych pozostałych sferach, co w przypadku jednostki 1 Maja tj. środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Obszar rewitalizacji w mieście Sejny przyjęto w całości obszar zdegradowany składający się dwóch wymienionych powyżej jednostek.

Procesy rewitalizacji w wymiarze przestrzenno-funkcjonalnym będą dotyczyły przede wszystkim modernizację i rekompozycję przestrzeni publicznych. W przypadku zespołu centralnych przestrzeni (placów) miasta ciągnących się od parkingu przy synagodze po obszar przy d. zespole klasztornym, zmiana organizacji ruchu wraz z jego uspokojeniem będzie działaniem obligatoryjnym. Skala i charakter zmian w tym zakresie będzie zależała od działań realizowanych w ramach układu komunikacyjnego poza obszarem rewitalizacji. Kluczowym przedsięwzięciem tego rodzaju będzie realizacja zachodniej obwodnicy miasta, która pozwoli na wyprowadzenie z obszaru rewitalizacji (centrum miasta) ruchu tranzytowego. Docelowe rozwiązania komunikacyjne na obszarze rewitalizacji będą zatem mogły zostać zrealizowane dopiero po zrealizowaniu tej inwestycji.

Dominującą funkcją obszaru rewitalizacji jest funkcja mieszkaniowa. Stanowi ona o 29% powierzchni całego obszaru. Drugą, pod względem zajmowanej powierzchni, funkcją użytkowania terenu rewitalizacji, są drogi (14%). Tereny łąk i pastwisk, użytków rolnych, rekreacyjne oraz inne zabudowane odpowiadają za ok. 10% udziału w powierzchni obszaru rewitalizacji łąki. Zauważalną część obszaru odpowiadają również wody (6%), w tym w szczególności rzeka Marycha.

Obszar rewitalizacji z punktu widzenia liczby zabytków obejmuje gros zasobu zabytkowego miasta. Z tym faktem wiąże się potencjał związany z możliwością wykorzystania go poprzez nadaniu obiektom zabytkowym nowych funkcji, w tym społecznych.

Przedstawiona w programie wizja rozwoju obszaru rewitalizacji brzmi następująco: Centrum Sejn w 2027 będzie miejscem tętniącym życiem, atrakcyjnym do zamieszkania, bogatym w kulturę, w którym chce się żyć i działać. Rozwój gospodarczy miasta i działania podjęte w sferze społecznej wspierające integrację osób zagrożonych wykluczeniem obniżą natężenie problemów społecznych w tym m.in. ubóstwa, bezrobocia, uzależnienia od pomocy społecznej, problemów rodzin, alkoholowych, przestępczości i in... Centrum miasta zwróci się ku rzece dzięki zagospodarowaniu bulwarów nad Marychą, które będą łączyły się w spójną całość z obszarem Błoni przy klasztorze. Zagospodarowany w zrównoważony sposób obszar tzw. Łąki stanie się jednym głównym terenów rekreacyjnych w mieście przyciągając mieszkańców, w szczególności rodziców z dziećmi i umożliwiając im szereg aktywności fizycznych. Odrestaurowany zespół klasztorny pełniący funkcje religijne i kulturalne (w tym m.in. Muzeum Kresów) stanie się

*impulsem do rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz wzmocni lokalną tożsamość. Obsłudze turystów posłużą również odbudowane w centrum miasta sukienice.*

Wizja ma być osiągnięta poprzez realizację dwóch celów strategicznych oraz składających się na nie strategicznych kierunków działań, przedstawionych w poniższej tabeli.

**Tabela 32. Cele strategiczne oraz strategiczne kierunki działań**

Lp.	Cele strategiczne	Strategiczne kierunki działania
1.	Zwiększenie aktywności społecznej mieszkańców	Wsparcie rodzin wieloproblemowych - skuteczny system opieki nad rodziną
		Aktywizacja zawodowa osób niepełnosprawnych
		Przeciwdziałanie przemocy w rodzinie
		Wsparcie osób uzależnionych i ich rodzin - promocja zdrowego trybu życia, profilaktyka i rozwiązywanie problemów uzależnień
		Aktywna polityka senioralna - integracja społeczna osób starszych
		Promocja postaw obywatelskich budowanie kapitału społecznego
		Wsparcie procesów wychodzenia z ubóstwa
2.	Aktywizacja zawodowa osób zagrożonych wykluczeniem społecznym	Aktywizacja osób bezrobotnych
		Tworzenie nowych miejsc pracy
		Rozwój przedsiębiorczości
		Rozwój podmiotów ekonomii społecznej
3.	Wzrost poziomu i jakości życia mieszkańców w wyniku modernizacji i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej	Poprawa warunków mieszkaniowych w zasobie komunalnym
		Rozwój i modernizacja infrastruktury sieciowej
		Poprawa stanu aerosanitarnego
		Modernizacja infrastruktury społecznej
4.	Zwiększenie atrakcyjności miasta poprzez stworzenie optymalnych warunków do rozwoju kluczowych funkcji	Modernizacja głównych przestrzeni publicznych i utworzenie nowych
		Poprawa poziomu bezpieczeństwa
		Wykorzystanie zabytkowego zasobu dziedzictwa materialno -kulturowego na potrzeby rozwoju funkcji kulturalnych i turystycznych

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017 - 2027

Cele i kierunki działań zostały wyznaczone na podstawie diagnozy, w której zidentyfikowane zostały potrzeby rewitalizacji. Potrzeby podzielono na pięć stref: społeczną, gospodarczą, środowiskową, funkcjonalno - przestrzenną oraz techniczną. We wszystkich strefach wyznaczono konkretne działania, które mają doprowadzić do spełnienia postawionych celów strategicznych. Poniżej wskazano strefy i działania związane z planowaniem przestrzennym.

W strefie funkcjonalno - przestrzennej zaproponowano następujące działania:

- uzupełnienie (ul. Strażacka) i modernizacja infrastruktury kanalizacyjnej;
- stworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz także modernizacja i rekompozycja istniejących;
- rozwój sieci ciepłowniczej.

### 10.2.2. Program Ochrony Środowiska miasta Sejny

Program został przyjęty 17 czerwca 2020 r. uchwałą Nr XX/147/20 Rady Miasta Sejny. Wspomaga on dążenie do uzyskania sukcesywnego ograniczania negatywnego wpływu na środowisko źródeł zanieczyszczeń; ochronę i rozwijanie walorów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Program Ochrony Środowiska określa politykę, ustala cele i zadania oraz szczegółowe programy zarządzania środowiskiem, odnoszące się do aspektów środowiskowych, usystematyzowanych według priorytetów, a także harmonogram działań związanych z ochroną środowiska. W harmonogramie wskazano na konieczność przeprowadzenia następujących działań:

#### Obszar interwencji I Ochrona klimatu i jakości powietrza:

- zwiększenie świadomości społeczeństwa w zakresie potrzeb i możliwości ochrony powietrza, w tym: ograniczenie niskiej emisji, oszczędność energii, stosowanie alternatywnych źródeł energii;
- wspieranie działań na rzecz ograniczenia niskiej emisji poprzez modernizacji systemów ogrzewania budynków komunalnych i indywidualnych oraz wprowadzanie odnawialnych źródeł energii;
- sukcesywna aktualizacja sposobów ogrzewania na terenie Miasta w ramach Planu Gospodarki Niskoemisyjnej;
- prowadzenie działań kontrolnych w zakresie zakazu spalania odpadów w indywidualnych systemach grzewczych jako elementu zmian w świadomości społeczeństwa oraz środków prewencyjny;
- budowa oraz modernizacja układu drogowego na terenie Miasta;
- budowa układu ścieżek rowerowych na terenie Miasta;
- poprawa efektywności energetycznej poprzez termomodernizację i wykorzystanie OZE w obiektach użyteczności publicznej oraz obiektach indywidualnych;

#### Obszar interwencji II Zagrożenia hałasem:

- monitorowanie natężenia ruchu i poziomu hałasu wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych przechodzących przez teren Miasta;
- budowa oraz modernizacja układu drogowego na terenie Miasta;
- minimalizacja emisji hałasu komunikacyjnego poprzez budowę ekranów akustycznych wzdłuż tras komunikacyjnych, gdzie występują przekroczenia standardów akustycznych;

#### Obszar interwencji III Pola elektromagnetyczne:

- inwentaryzacja i kontrole źródeł emisji promieniowania elektromagnetycznego;
- uwzględnienie w MPZP zagadnień pola elektromagnetycznego (pozostawienie w sąsiedztwie linii wysokich napięć wolnych przestrzeni);
- minimalizowanie liczby wysokich konstrukcji antenowych i lokalizowanie urządzeń nadawczych kilku użytkowników na jednej konstrukcji wspornej (z względu na ochronę krajobrazu);

#### Obszar interwencji IV Gospodarowanie wodami:

- uwzględnianie w MPZP zagadnień dotyczących gospodarowania wodami;



- wdrażanie programów ochrony wód podziemnych i powierzchniowych;
- współpraca Miasta z zarządcami urządzeń wodnych w zakresie inwentaryzacji, odbudowy i regulacji oraz prawidłowa eksploatacja systemów melioracyjnych;
- realizacja programu małej retencji dla Województwa Podlaskiego w tym budowa zbiorników retencyjnych;
- podniesienie gotowości centrum zarządzania kryzysowego w przypadku zagrożenia;
- realizacja działań przestrzennych zatrzymujących wody deszczowe w miejscach ich opadu, poprzez: podnoszenie lesistości zwiększającej retencyjność; przekształcanie gruntów ornych w użytki zielone; racjonalną gospodarką wodami opadowymi na terenach silnie zurbanizowanych;

#### Obszar interwencji V gospodarka wodno - ściekowa:

- wzmożenie działań kontrolnych egzekucyjnych w celu eliminacji nielegalnego zrzutu ścieków;
- gospodarowanie wodami opadowymi na terenie Miasta;

#### Obszar interwencji VI Gleby oraz zasoby geologiczne:

- uwzględnienie w studium uwarunkowań oraz planie zagospodarowania przestrzennego obszarów złóż i objęcie ochroną oraz działania związane z ich poszukiwaniem i rozpoznawaniem;
- bieżąca rekultywacja terenów poeksploatacyjnych oraz zdegradowanych;
- ochrona i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych, śródpolnych oraz wzdłuż cieków;
- propagowanie przestrzegania zasad nawożenia gruntów w zgodzie z kodeksem dobrych praktyk rolniczych;
- wspieranie przedsięwzięć mających na celu tworzenie i rozwój gospodarstw ekologicznych oraz wspieranie rolnictwa integrowanego;

#### Obszar interwencji VII Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów:

- intensyfikacja działań w zakresie wdrażania systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- bieżąca kontrola realizacji przez mieszkańców obowiązków w zakresie utrzymania czystości porządku;
- likwidacja nielegalnych składowisk odpadów;

#### Obszar interwencji VIII Zasoby przyrodnicze:

- podejmowanie działań w sprawie ustanowienia form ochrony przyrody wynikające z ustawy o ochronie przyrody;
- wydawanie zezwoleń, przeprowadzanie kontroli, nakładanie kar w związku z czynnościami administracyjnymi określonymi w ustawie o ochronie przyrody;

#### Obszar interwencji IX Zagrożenia poważnymi awariami:

- prowadzenie i aktualizacja rejestru poważnych awarii;
- zwiększenie świadomości społecznej dotyczącej zasad postępowania w przypadku wystąpienia poważnej awarii;

- zwiększenie bezpieczeństwa transportu substancji niebezpiecznych poprzez zastosowanie efektywnych i sprawdzonych rozwiązań (minimalizacja ryzyka);

Obszar interwencji X Edukacja ekologiczna:

- wspieranie szkolnych kół zainteresowań o tematyce ekologicznej oraz konkursów o tematyce ekologicznej;
- prowadzenie działań edukacyjnych oraz organizacja kampanii informacyjnych dotyczących zagadnień ochrony środowiska;
- udział Miasta w akcjach ekologicznych
- dążenie do osiągnięcia wspólnej polityki środowiskowej z sąsiednimi gminami (powiat, związek gmin).

### **10.2.3. Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Sejny**

Plan gospodarki niskoemisyjnej jest dokumentem strategicznym, opisującym kierunki działań zmierzających do osiągnięcia celów zawartych w pakiecie klimatyczno - energetycznym, do których należą: redukcja emisji gazów cieplarnianych, zwiększenie udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych oraz redukcja zużycia energii finalnej - poprawa efektywności energetycznej.

Plan gospodarki niskoemisyjnej Miasta Sejny został przyjęty uchwałą Nr XXVI/112/16 Rady Miasta Sejny z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia "Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Sejny".

W opracowaniu określono długoterminową strategię mającą na celu zminimalizowania emisji gazów cieplarnianych, a w ramach działań na określonej płaszczyźnie także cele szczegółowe, zmierzające do realizacji założonego celu, a więc osiągnięcia stanu, kiedy miasto Sejny ma być miejscem zarządzanym w sposób zrównoważony i ekologiczny.

## 11. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta

### 11.1. Dokumenty szczebla międzynarodowego i krajowego

#### 11.1.1. Deklaracja z Toledo

W dniu 22 czerwca 2010 r. w Toledo (Hiszpania) odbyło się nieformalne spotkanie ministrów w sprawie Rozwoju Obszarów Miejskich, którego głównym tematem była „zintegrowana rewitalizacja obszarów miejskich”. Konkluzją spotkania było wydanie dokumentu pn. Deklaracja z Toledo. Wśród założeń wskazanych w Deklaracji, wskazuje się, iż w perspektywie krótko i długoterminowej miasta europejskie stają przed najważniejszym wyzwaniem, jakim jest przewyciężenie kryzysu i wyjście z niego jako miasta silniejsze; jednak w tym samym czasie miasta europejskie muszą poradzić sobie z innymi długofalowymi problemami strukturalnymi, takimi jak: globalizacja, zmiana klimatu, rosnące zapotrzebowanie na ograniczone zasoby, migracje, starzenie się społeczeństw i zmiana demograficzna, itp., które mają silny wymiar miejski wpływając na gospodarkę w miastach, pogarszające się środowisko miejskie, zwiększające się ryzyko polaryzacji społecznej i wykluczenia społecznego, itp.

Zapisy Deklaracji wskazują szereg działań do podjęcia przez zarządzających miastami i miasteczkami na terenie Unii Europejskiej:

- wdrażanie zintegrowanych strategii rozwoju obszarów miejskich, które realizują globalną i spójną wizję miasta dogodnie umiejscowioną w kontekście terytorialnym, oraz które w harmonijny sposób promują wszystkie wymiary zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich w sposób zintegrowany zarówno pod względem nowej rozbudowy obszarów miejskich jak i już istniejących obszarów miast;
- wsparcie renowacji i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych;
- przypomnienie, że ogólna jakość obszarów miejskich jest warunkowana jakością przestrzeni publicznych i miejskich krajobrazów kulturowych, a architektura jest podstawowym wymogiem warunkującym stworzenie przyjemnego środowiska dla mieszkańców obszarów miejskich oraz ogólną atrakcyjność i konkurencyjność miast;
- uwzględnienie stosowności ponownego wykorzystania terenów zurbanizowanych i/lub tam gdzie to właściwe kompaktowego planowania urbanistycznego jako strategii mających na celu ograniczenie zagospodarowania nowych terenów, zapobieganie niepotrzebnym zmianom zagospodarowania gruntów niezabudowanych i obszarów naturalnych w zurbanizowane tereny zabudowane, a tym samym, zarządzanie niekontrolowaną suburbanizacją oraz jej ograniczanie;
- najważniejszym wyzwaniem w walce o zrównoważony rozwój obszarów miejskich będzie osiągnięcie maksymalnej możliwej efektywności istniejących struktur obszarów miejskich w miastach.

Ponadto, wskazuje się, iż niezbędnym działaniem będzie przeprowadzenie prawdziwie „zielonej, przyjaznej środowisku i ekologicznej” rewitalizacji miast, obejmującej takie istotne kwestie jak:

- ograniczenie potrzeb transportowych poprzez promowanie programów bliskiego sąsiedztwa i wielofunkcyjności jednocześnie stymulując mobilność zgodną z zasadami zrównoważonego rozwoju (na skalę miejską, metropolitalną i międzymiejską) przez: priorytetowe potraktowanie

niezmotoryzowanych miast (miast, w których można się poruszać na pieszo lub rowerem), czystszych środków transportu, wspieranie niedrogiego i wydajnego transportu publicznego dostępnego we wszystkich, a przede wszystkim w zaniedbanych dzielnicach miast, w których może on odgrywać kluczową rolę w przełamywaniu ich fizycznej izolacji, oraz multimodalne sieci transportowe i optymalizacji logistyki obszarów miejskich;

- promowanie odnawialnych źródeł energii oraz ich wdrażanie i zastosowanie w miastach;
- powtórne wykorzystanie gruntów (poprzez rewitalizację obszarów miejskich, przebudowę lub ponowne wykorzystanie terenów opuszczonych, zdewastowanych lub niewykorzystanych, itp.) jako najważniejsza strategia przyczyniająca się do ograniczenia zużycia gruntów, a tym samym zwalczania „niekontrolowanej suburbanizacji”;
- ochronę zasobów naturalnych, krajobrazowych, wody, obszarów rolniczych, itp. wokół miast oraz wzmocnienie ich związków lub połączeń z miastami (na przykład, pasy zieleni i/lub korytarze połączone z siecią parków i przestrzeni publicznych lub stanowiących ich przedłużenie), „ponowne zazielenianie” istniejących miast, itp.

W uzasadnieniu wskazuje się m.in., że (...) rewaloryzacja zdegradowanych przestrzeni publicznych oraz zapewnianie nowych otwartych przestrzeni łącznie z ochroną lub przekwalifikowaniem form architektonicznych przyczyni się nie tylko do poprawy jakości scenerii miejskiej, krajobrazu obszarów miejskich i miejsc w wielu strukturach obszarów miejskich w naszych miastach, a tym samym do podniesienia ich atrakcyjności w oczach wysoko wykwalifikowanych pracowników i przedsiębiorstw, ale również przyczyni się to do zwiększenia ich atrakcyjności i poziomu utożsamiania się lokalnych mieszkańców ze środowiskiem miejskim i swoją społecznością. To z kolei przyczyni się nie tylko do ich wzbogacenia kulturalnego, ale również do stworzenia lub odtworzenia poczucia obywatelskiego, ponieważ wartości takie jak demokracja, współistnienie, wymiana, postęp obywatelski, różnorodność, wspólne mieszkanie i wolność są kluczowymi cechami charakterystycznymi kultury miasta europejskiego, które najskuteczniej wyrażane są w sferze publicznej.

### **11.1.2. Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich**

Jest to dokument przyjęty przez państwa członkowskie UE, mając na uwadze wyzwania i możliwości, a także różnice historyczne, gospodarcze, społeczne i ekologiczne miast europejskich. Autorzy Karty Lipskiej (ministrowie państw członkowskich odpowiedzialni za rozwój miast), stwierdzają w preambule, iż nasze miasta mają unikalne wartości kulturowe i architektoniczne, silne mechanizmy integracji społecznej oraz wyjątkowe możliwości rozwoju gospodarczego. Są one centrami wiedzy oraz źródłami wzrostu i innowacji. Jednocześnie jednak występują w nich problemy demograficzne, nierówność społeczna, wykluczenie społeczne niektórych grup ludności, brak tanich i odpowiednich mieszkań oraz problemy ekologiczne. W dłuższej perspektywie miasta nie będą mogły spełniać swojej funkcji motorów postępu społecznego i wzrostu gospodarczego, określonej w strategii lizbońskiej, jeżeli nie uda nam się utrzymać równowagi społecznej w miastach i pomiędzy nimi, gwarantując różnorodność kulturową i wysokiej jakości standardy w zakresie projektowania, architektury i środowiska.

W zakresie polityki zintegrowanego rozwoju miejskiego za szczególnie istotne dla zwiększenia konkurencyjności miast europejskich uważa się następujące strategie:

- Tworzenie i zapewnianie przestrzeni publicznych wysokiej jakości - jakość przestrzeni publicznych, miejskie krajobrazy i architektura, jako jedne z miękkich czynników lokalizacji odgrywających ważną rolę w przyciąganiu przedsiębiorstw opartych na wiedzy, wykwalifikowanej i twórczej sile roboczej oraz turystyki, dlatego należy zwiększyć wzajemne oddziaływanie architektury, planowania infrastruktury i planowania miejskiego, aby stworzyć atrakcyjne, przyjazne dla użytkownika przestrzenie publiczne i osiągnąć wysoki standard środowiska życia - „kultury budowlanej”. Dlatego budynki historyczne, przestrzenie publiczne oraz ich wartość miejska i architektoniczna muszą zostać zachowane.
- Modernizacja sieci infrastruktury i poprawa wydajności energetycznej - Do poprawy jakości życia, warunków lokalnych i środowiska może znacznie przyczynić się zrównoważony, dostępny i niezbyt kosztowny transport miejski posiadający skoordynowane połączenia z sieciami transportu regionalnego. Szczególną uwagę należy zwrócić na zarządzanie ruchem oraz łączenie różnych rodzajów transportu, z uwzględnieniem infrastruktury dla pieszych i rowerzystów. Transport miejski musi być dostosowany do różnych wymogów w zakresie mieszkalnictwa, miejsc pracy, środowiska naturalnego i przestrzeni publicznych.
- Zwarta struktura zasiedlenia stanowi ważną podstawę efektywnego i zrównoważonego wykorzystania zasobów. Można ją osiągnąć za pomocą planowania przestrzennego i miejskiego, które poprzez dokładną kontrolę dostępności gruntu i spekulacyjnych inwestycji budowlanych zapobiega bezładnej zabudowie miasta. Szczególnie trwała okazała się strategia łączenia mieszkań, miejsc pracy, edukacji, zaopatrzenia i spędzania wolnego czasu w dzielnicach miejskich.
- Miasta muszą przyczyniać się do zapewniania i poprawy jakości życia mieszkańców oraz swojej atrakcyjności jako lokalizacje dla przedsiębiorstw poprzez wykorzystanie zaawansowanych technologii informacyjnych i komunikacyjnych w dziedzinie edukacji, zatrudnienia, usług społecznych, zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony. Jednocześnie technologie te powinny służyć usprawnieniu administracji miasta.
- Zwrócenie szczególnej uwagi na najuboższe dzielnice w kontekście miasta jako całości - polityka mieszkalnictwa socjalnego. Nieszkodliwe dla zdrowia, odpowiednie i przystępne cenowo mieszkania mogą zwiększyć atrakcyjność dzielnic zarówno dla osób młodszych, jak i starszych, a tym samym przyczynić się do zapewnienia stabilności w tych rejonach.
- Realizacja strategii podnoszenia jakości środowiska fizycznego - poprawa wyglądu, warunków fizycznych i wydajności energetycznej budynków w dzielnicach kryzysowych.
- Wzmocnienie gospodarki lokalnej i lokalnej polityki rynku pracy.
- Promowanie sprawnego i korzystnego cenowo transportu miejskiego - Wiele ubogich dzielnic doświadcza dodatkowych utrudnień z powodu niewystarczających połączeń transportowych oraz złego stanu środowiska, co jeszcze bardziej obniża ich atrakcyjność. Rozwój sprawnego i korzystnego cenowo systemu transportu publicznego stworzy mieszkańcom tych obszarów takie same szanse w zakresie mobilności i dośiępu, jakie posiadają inni obywatele, czego mają oni prawo oczekiwać. W tym celu planowanie transportu i zarządzanie ruchem na tych obszarach muszą w coraz większym stopniu zmierzać do ograniczenia negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz zorganizowania transportu tak, by zapewnić lepszą integrację tych dzielnic z miastem i całym regionem.

### 11.1.3. Nowa Karta Ateńska 2003 - Wizja miast XXI wieku

Jest to dokument przyjęty przez Europejską Radę Urbanistów w 2003 r. Nowa Karta Ateńska wyznacza ramy i wskazania do uwzględnienia w procesach planistycznych prowadzonych w Europie. Jej zadaniem jest ukierunkować spójne działania na rzecz stworzenia sieci powiązań między miastami Europy na wszystkich szczeblach hierarchii miast i we wszystkich dziedzinach. Działania wskazane do podjęcia dotyczą różnorodnych aspektów spójności miast i koncentruje się na dążeniu do wprowadzania w miastach zmian sprawiających, że zaczną one spełniać wymagania funkcjonalno-gospodarcze obecnych i przyszłych pokoleń.

Spójność miast obejmuje różnorodne aspekty, począwszy od:

- Spójności w czasie - historycznej ciągłości - uwzględnianiu dziedzictwa kulturowego w zagospodarowaniu przestrzennym miast o długiej historii (do których bezsprzecznie zalicza się także Sejny). Jako zagrożenie wskazuje się rozprzestrzenianie się zabudowy i powstawanie niespójnych struktur o odmiennych funkcjach, zbyt oddalonych od siebie. Sprawia to, że sieci transportu i infrastruktury technicznej budowane dla obsługi i powiązania ze sobą oddalonych od siebie działalności, rozczłonkowują i degradują tereny stanowiące nieodnawialne zasoby naturalne i kulturowe. Należy zapobiegać rozwojowi miast w niekontrolowany sposób i wykorzystywać istniejącą podaż terenu w sposób racjonalny, gdyż decydować to będzie o zachowaniu tożsamości miasta oraz możliwościach jego dalszego rozwoju.
- Spójność społeczna - oprócz zapewnienia warunków dla sprawnie funkcjonującego społeczeństwa obywatelskiego uwzględniającego wielokulturowość, w zakresie zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się na konieczność skupienia uwagi na organizacji transportu w mieście. W mieście spójnym i jego zapleczu regionalnym, nowe twórczo wykorzystywane technologie pozwolą na rozwój różnych systemów transportu osób i towarów, jak również umożliwią łatwy przepływ informacji. Wskazuje się na konieczność nadania priorytetu komunikacji zbiorowej w obszarze miasta oraz rozwój transportu intermodalnego wykorzystującego różnorodne środki transportu przy jednoczesnym ograniczaniu dominującego obecnie ruchu samochodowego. Ponadto, wskazuje się na konieczność podejmowania działań zmierzających do ograniczania konieczności poruszania się dzięki usprawnieniu przepływu informacji.
- Spójność ekonomiczna - budowanie przewag konkurencyjnych poprzez umiejętne wykorzystanie środowiska naturalnego i kulturowego, zachowywanie dziedzictwa historycznego oraz podkreślanie unikalności miasta oraz różnorodności tworzonych przez miasto możliwości działania. Sprowadza się to do zapewnienia w miastach przyjaznego, zdrowego i bezpiecznego środowiska życia i pracy dla jego mieszkańców i użytkowników.
- Spójność środowiska - roztropne korzystanie z zasobów (zwłaszcza nieodnawialnych zasobów naturalnych: terenów, powietrza i wody), ochrona miast przed zanieczyszczeniami i degradacją środowiska naturalnego, poprawienie efektywności zużywanej energii (odnawialne źródła energii, gospodarka odpadami itp.).

Zachowanie spójności przestrzennej miasta sprowadza się do wzmocnienia i rozwinięcia podstawowych funkcji centrum oraz innych kluczowych ośrodków aktywności. Niezbędne będą działania rehabilitacyjne fragmentów tkanki miasta, które uległy degradacji, działania chroniące unikalny krajobraz miejski oraz zapobiegające zatracaniu tożsamości miasta (np. poprzez zbyt ekspansywną politykę przestrzenną lub dysharmonijny rozwój systemów transportowych).

## 11.2. Dokumenty szczebla wojewódzkiego

### 11.2.1. Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030

Celem nadrzędnym zawartym w Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 jest trwały i zrównoważony rozwój województwa oparty na optymalnym i efektywnym wykorzystaniu wewnętrznych potencjałów rozwojowych regionu w zgodzie z uwarunkowaniami zewnętrznymi.

Sejny w Strategii Rozwoju... określone są jako miasto powiatowe o wysokim potencjale rozwojowym, pełniące funkcje ponadlokalne oraz jest ośrodkiem posiadającym kluczowe zaplecze społeczno-gospodarcze dla mieszkańców sąsiadujących gmin w szczególności gmin wiejskich. Miasto charakteryzuje się także wysoką atrakcyjnością walorów przyrodniczych, krajoznawczych, która stwarza optymalne warunki dla turystyki. Zauważono również problem koncentracji problemów społecznych oraz brak dwustronnego zasilania niektórych rozdzielczych punktów zasilania (RPZ)WN/SN.

### 11.2.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPW) jest elementem regionalnego planowania strategicznego, w którym następuje konkretyzacja przestrzenna celów sformułowanych w strategii rozwoju województw oraz sformułowanie celów i kierunków polityki przestrzennej, dająca podstawę do formułowania tej polityki w programach operacyjnych i programach rozwoju.

*Sejny - miasto z funkcjami: ponadlokalnych i lokalnych usług publicznych, mieszkalnictwa, obsługi turystyki, ruchu przygranicznego i produkcyjno-usługową, cechują:*

- a) *położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16 z ruchem na kierunku litewskim przez Ogrodniki oraz na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 651, nr 653 oraz nr 663,*
- b) *walory turystyczno-wypoczynkowe o znaczeniu regionalnym i krajowym wynikające w szczególności położenia jeziora w mieście i znacznych zasobów dziedzictwa kulturowego zróżnicowanego etnicznie,*
- c) *rozwinęta ponadlokalna usługowa infrastruktura publiczna ze specyfiką etniczną i umiarkowanie lokalna produkcyjno-usługowa z Podstrefą Suwalskiej SSE,*
- d) *brak systemu gazowniczego i zagospodarowania części terenów publicznych.*

W mieście występują znaczne skupiska mniejszości litewskiej, miejsca kultu religijnego, szlaki kulturowe oraz liczne obiekty zabytkowe. Do zabytków zalicza się także część miasta, która pochodzi z okresu XVI/XVII i XIX wieku. Wskazuje także brak dwustronnego zasilania WN/SN oraz modernizację stacji WN/SN.

PZPW zawiera cele polityki przestrzennej województwa podlaskiego w horyzoncie roku 2020+ oraz określa cel strategiczny „Zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni województwa podlaskiego, sprzyjające rozwojowi społeczno-gospodarczemu, spójności społecznej i terytorialnej, konkurencyjności oraz wykorzystaniu potencjału przyrodniczego, kulturowego i położenia przyrodniczego.”

*Cele częściowe - szczegółowe:*

*Zapewnienie realizacji celu strategicznego wymaga skupienia działań podmiotów publicznych na wybranych elementach zagospodarowania i wyodrębnionych terytoriach poprzez cele częściowe, do których należą:*

- 1) *Cel 1. Zwiększenie konkurencyjności miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków - wojewódzkiego Białegostoku, subregionalnych Łomży i Suwałk oraz powiatowych w zakresie jakości: infrastruktury funkcji ponadlokalnych publicznych, potencjału gospodarczego, powiązań funkcjonalnych zewnętrznych i struktur przestrzennych zagospodarowania,*
- 2) *Cel 2. Wzmocnienie spójności województwa w procesie zrównoważonego terytorialnie rozwoju i modernizacji zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich z wykorzystaniem ich potencjału wewnętrznego, specjalizacji regionalnej i położenia przygranicznego,*
- 3) *Cel 3. Poprawa dostępności terytorialnej zewnętrznej i wewnętrznej województwa podlaskiego, poprzez rozwój infrastruktury transportowej, ze zmniejszeniem kosztów środowiskowych, oraz telekomunikacyjnej i teleinformatycznej,*
- 4) *Cel 4. Osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego województwa, w tym sieci ekologicznej, walorów dziedzictwa kulturowego i krajobrazowych oraz racjonalne użytkowanie ich zasobów,*
- 5) *Cel 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej województwa na zagrożenia bezpieczeństwa energetycznego, naturalne i awariami przemysłowymi oraz zdolności obronnych i ochronnych.*

*Obszary funkcjonalne tych ośrodków z zasadami poprawy jakości i rozwoju zrównoważonego struktur przestrzennych zagospodarowania z pkt 6.1.3.1. i kierunkami poprawy i rozwoju infrastruktury funkcji ponadlokalnych publicznych oraz gospodarczych z pkt 6.1.3.2. cechuje:*

*Struktura funkcjonalna, obejmująca:*

- 1) *infrastrukturę funkcji standardowych, wynikającą z ich statusu powiatowego z zakresu usług publicznych: administracji, edukacji ponadgimnazjalnej, lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej oraz kultury i sportu o zasięgu powiatowym,*
- 2) *infrastrukturę funkcji standardowych, wynikającą z gminnego statusu administracyjnego z zakresu usług publicznych: administracji publicznej, edukacji na poziomie podstawowym, lecznictwa otwartego, opieki społecznej oraz kultury, sportu, rekreacji, gospodarki komunalnej o zasięgu gminnym,*
- 3) *infrastrukturę miejskich funkcji standardowych, mieszkalnictwa i gospodarki, w tym produkcji i usług komercyjnych,*
- 4) *infrastrukturę funkcji ponadlokalnych - ponadstandardowych wynikającą z walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, dostępności komunikacyjnej oraz potencjału zagospodarowania i możliwości jego rozwoju, w tym:*
  - a) *Augustowa - uzdrowisko z zakresu: lecznictwa uzdrowiskowego, wypoczynku pobytowego, sportu i rekreacji wodnej, obsługi turystyki o znaczeniu krajowym,*
  - b) *Bielska Podlaskiego - potencjalnego ośrodka subregionalnego - z zakresu administracji publicznej oraz produkcji i usług, w tym w podstrefie SSSE,*
  - c) *Hajnówki - z zakresu: szkolnictwa wyższego, wypoczynku i obsługi turystyki o znaczeniu regionalnym i krajowym oraz produkcji i usług, w tym w podstrefie SSSE,*
  - d) *Siemiatycz - z zakresu: wypoczynku pobytowego przywodnego, sportów wodnych i obsługi turystyki o znaczeniu regionalnym na bazie zbiorników retencyjnych oraz produkcji i usług, w tym w podstrefie SSSE,*



- e) *Zambrowa, Grajewa, Kolna i Wysokiego Mazowieckiego - z zakresu: przemysłu mleczarskiego, produkcji i usług, w tym w Grajewie w powiększonej podstrefie SSSE, i obsługi turystyki na bazie doliny rzeki Elk,*
- f) *Moniek - w zakresie: lecznictwa o znaczeniu regionalnym (Centrum Leczenia Bólu),*
- g) *Sejn - z zakresu obsługi turystyki międzynarodowej przygranicznej oraz produkcji i usług w podstrefie SSSE.*

### 11.3. Dokumenty szczebla powiatowego

#### 11.3.1. Kierunki i zadania rozwojowe dla Powiatu Sejneńskiego na lata 2016 - 2020

Dokument przyjęty został uchwałą Rady Powiatu Sejneńskiego Nr XVI/92/2016 z dnia 29 lutego 2016 r. Poniżej przedstawiono cele Zintegrowanego Programu Rozwoju Powiatu Sejneńskiego.

*Paradygmat operacjonalizacji celów ZPRPS wymaga, aby zbudowany był z podprogramów, odpowiadających aktualnie opracowanym niezależnym programom oraz realizowanym politykom powiatowym. Przedstawione poniżej podprogramy ZPRPS uporządkowano w sposób pozwalający realizować ustawowe zadania powiatowe, jednocześnie odnosząc się do celów polityki regionalnej zapisanych w Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego, Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego i przyjętej wiążące celów ZPRPS.*

Cel strategiczny 1. Poprawa pozycji konkurencyjnej Powiatu Sejneńskiego w oparciu o atuty jego położenia, dziedzictwa i środowiska

- *Podprogram wzmocnienia lokalnego potencjału gospodarczego i przedsiębiorczości*
- *Podprogram rozwoju turystyki i przemysłów czasu wolnego*
- *Podprogram rozwoju infrastruktury dla dostępności komunikacyjnej*

Cel strategiczny 2. Wzrost spójności społecznej dla wszechstronnego rozwoju mieszkańców Powiatu Sejneńskiego.

- *Podprogram rozwoju edukacji*
- *Podprogram ochrony zdrowia*
- *Podprogram ograniczania zjawisk wykluczenia społecznego*
- *Podprogram powiatowej polityki prorodzinnej*
- *Podprogram rozwoju kapitału społecznego*
- *Podprogram aktywizacji rynku pracy*

Cel strategiczny 3. Poprawa efektywności i skuteczności polityk publicznych oraz wysokiej jakości świadczonych usług i realizowanych zadań publicznych.

- *Podprogram poprawy bezpieczeństwa publicznego*
- *Podprogramy ochrony środowiska i przyrody*
- *Podprogram zarządzania powiatem*

*Projekty kluczowe to przedsięwzięcia o strategicznym charakterze dla realizacji Programu, których wdrożenie jest istotne z punktu widzenia osiągnięcia jego celów, jak również w znaczący sposób przyczyni się do realizacji założeń polityki współpracy transgranicznej, polityk sektorowych oraz strategii rozwoju regionów przygranicznych. Ich wdrożenie to proces wymagający stworzenia powiatowej sieci*

współpracy partnerów sektora publicznego, prywatnego i pozarządowego. A wykreowane w ramach projektu procesy współpracy międzysektorowej ułatwią realizację zidentyfikowanych projektów kluczowych.

Karta projektu kluczowego ma na celu poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru przygranicznego gminy Sejny z Litwą i Białorusią poprzez przebudowę dróg powiatowych.

Podprogram rozwoju infrastruktury dla dostępności komunikacyjnej:

- przebudowa ciągu dróg powiatowych: Nr 1175B Sejny - Bosse - Bierżałowce;
- przebudowa drogi powiatowej Nr 1164B Sejny - Bubele - Krasnowo - Sankury.

#### **11.4. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Stosownie do ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego w obrębie obszaru miasta planuje się następujące przedsięwzięcia:

- Modernizację i rozbudowę obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego, zwłaszcza zawodowego;
- Modernizację i rozbudowę obiektów szpitali powiatowych;
- Modernizację i rozbudowę infrastruktury administracji publicznej samorządowej;
- Rozwój infrastruktury rekreacyjnej poprzez zagospodarowanie parkowo - rekreacyjne terenów;
- Rewitalizację zabudowy zdegradowanych fragmentów obszarów śródmiejskich i istotnych przestrzeni publicznych (...) z priorytetem objętych ochroną konserwatorską;
- Tworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury hotelarskiej w miastach z atrakcyjnie zagospodarowanymi terenami o optymalnej dostępności;
- W dłuższym horyzoncie czasowym budowę linii WN 110kV do zasilania stacji relacji: Sejny - Szypliszki.

## **TOM II**

# **Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sejny**



## 1. Cele polityki przestrzennej

### 1.1. Główne cele rozwojowe

Określa się następujący, główny cel rozwoju miasta:

**Sejny miastem realizującym zasadę zrównoważonego, wszechstronnego rozwoju, sprawnie funkcjonującym, z nowoczesną gospodarką, dogodnymi warunkami życia mieszkańców, miastem aktywnym kulturalnie, stanowiącym regionalny ośrodek administracyjno - usługowy, o wyjątkowym znaczeniu historycznym.**

### 1.2. Cele strategiczne

Jako cele strategiczne warunkujące osiągnięcie celów głównych, uznaje się:

cele ekonomiczne, w tym:

- jako głównej podstawy ekonomicznego rozwoju miasta, rozwijanie działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej, w tym przedsiębiorczości lokalnej,
- jako uzupełniających podstaw rozwoju ekonomicznego, rozwijanie działalności usługowej i administracyjnej (w stosunku do obsługiwanego regionu) oraz turystycznej;

cele społeczne, w tym zapewnienie:

- korzystnych warunków zamieszkania,
- prawidłowego poziomu obsługi ludności w zakresie infrastruktury społecznej,
- właściwej obsługi komunikacyjnej,
- prawidłowego poziomu wyposażenia w urządzenia komunalnej infrastruktury technicznej;

cele ochronne stanowiące podstawę prawidłowego i efektywnego rozwoju wszystkich zakresów działalności społeczno - gospodarczej rozwijanej w mieście, w tym:

- zachowanie istniejących wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu - oraz w miarę możliwości - ich wzbogacenie,
- zachowanie istniejącego dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne i efektywne ich wykorzystanie,
- racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania.

Cele strategiczne zostały ujęte w następujących obszarach kluczowych:

gospodarka:

- stworzenie optymalnych warunków dla rozwoju gospodarczego miasta,
- zapewnienie atrakcyjnych warunków dla inwestowania,

- rozwój turystyki,
- zarządzanie miastem - udoskonalanie systemów, zarządzania i finansowania.

poziom życia mieszkańców:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- rozwiązywanie problemów komunikacyjnych miasta,
- rozwój usług komunalnych,
- zaspokajanie potrzeb społecznych mieszkańców,
- ochrona zdrowia,
- rekreacja i sport,
- optymalizowanie działalności służb administracji publicznej,
- bezpieczeństwo ludności miasta.

promocja miasta:

- wypracowanie profesjonalnej i efektywnej promocji miasta.

ochrona środowiska:

- poprawa stanu środowiska naturalnego.

## 2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

### 2.1. Kierunki i zasady ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów

Podstawą do określania kierunków ochrony środowiska przyrodniczego jest zasada zrównoważonego i trwałego rozwoju wskazująca na konieczność określania kierunków zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów. Nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego poprzez:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego,
- ochronę walorów krajobrazowych i zieleni,
- ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz poprawę ich jakości,
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody,
- kształtowanie korzystnych warunków aerasanitarnych,
- rekultywację terenów zdegradowanych,
- realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych zapewniających ograniczenie skutków powodzi,
- poprawę jakości powietrza,
- poprawę klimatu akustycznego.

#### 2.1.1. Kierunki wynikające z uwarunkowań ekologicznych i ochrony prawnej

Zachowanie terenów zielonych w mieście powinno być priorytetem ze względu na możliwość zrównoważonego rozwoju miasta. Tereny zielone (parki, cmentarze, ogródki działkowe oraz inne urządzone grupy zieleni wysokiej) stanowią powiązania z ponadlokalnymi strukturami łączącymi miasto z jego otoczeniem. Zieleń w obrębie miasta pełni przede wszystkim funkcję przyrodniczą. Stanowi siedlisko życia dla zwierząt i ich bazę żywieniową, zatrzymuje wodę, wzbogaca powietrze i glebę w wilgoć. Zieleń w mieście reguluje nie tylko poziom zanieczyszczenia, ale również hałasu. Tereny gęsto porośnięte drzewami mogą pełnić funkcję ekranów akustycznych lub wspomagać ochronę przed uciążliwościami akustycznymi. Zieleń ma również znaczenie w kontekście uspokajania ruchu, co wpływa na wzrost bezpieczeństwa mieszkańców. Infrastruktura służąca uspokajaniu ruchu samochodowego może wykorzystywać roślinność (np. donice, murki, trawniki) i wyznaczać miejsca parkowania. Miejsca pokryte drzewami mają najniższą średnią temperaturę w strukturze miasta i obniżają ją wokół niego (np. sadzenie drzew ma wpływ, poprzez efekt zacienienia, na ograniczenie zużycia energii na klimatyzację). Tereny zieleni miejskiej pełnią ważną funkcję w umacnianiu więzi międzyludzkich. Sprzyja temu tworzenie nowych przestrzeni publicznych na osiedlach, co tworzy miejsca spotkań i spędzania czasu. Zieleń miasta ma również znaczący wpływ na jego wizerunek. Podnosi atrakcyjność dla jego mieszkańców i osób przy-

jeżdżających, potencjalnych inwestorów i turystów. Atrakcyjne formy zieleni w ciekawych aranżacjach, będą cieszyć się zainteresowaniem społeczeństwa, przyciągać do tych miejsc oraz rozwijać tereny wokół nich.

W celu zachowania bioróżnorodności, utrzymania zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrodniczych oraz odpowiedniego kształtowania krajobrazu, należy dążyć w powiązaniu z rozwojem zabudowy do zabezpieczenia przestrzennego i funkcjonalnego systemu wszystkich elementów przyrody poprzez:

Ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje:

- kształtowanie i rewitalizację terenów zieleni parkowej,
- pielęgnację i wzbogacenie struktury biotycznej przez wprowadzenie biogrup wielowarstwowej roślinności na terenach porolniczych,
- zakaz wycinania wartościowego drzewostanu,
- maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej,
- sukcesywną odnowę i przebudowę drzewostanów i zespołów zieleni urządzonej, na podstawie projektów i planów urzędniowych,
- rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej,
- zakładanie terenów zielonych w obrębie nowoprojektowanych zespołów zabudowy,
- integrację rozproszonych fragmentów zieleni w ciągły system,
- wzmocnienie istniejącej zieleni poprzez wprowadzenie nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych w postaci zieleńców, krzewów, trawników i drzew,
- wprowadzenie nowych elementów zielonej infrastruktury takich jak: zielone podwórka, zielone ściany i dachy,
- właściwy dobór sadzonych roślin, dostosowany do warunków siedliskowych i specyfiki miejskiej,
- prawidłową pielęgnację roślinności rosnącej w warunkach środowiska miejskiego,
- sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych na nowych terenach mieszkaniowych.

Ochronę osnowy ekologicznej miasta i jej kształtowanie - którą tworzy przede wszystkim:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sejneńskie,
- doliny rzeki Marychy oraz jeziora Sejneńskiego, dla których nie wydzielono obszarów ochrony, ale stanowią ważne korytarze ekologiczne i przedstawiają dużą wartość przyrodniczą.

Dla obszarów tych ustala się:

- odpowiednie kształtowanie zagospodarowania na tych terenach uwzględniającego możliwość zapewnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów,
- pielęgnację i rewaloryzację elementów osnowy ekologicznej,
- utrzymanie zasięgu przestrzennego i istniejących form użytkowania w obrębie elementów osnowy ekologicznej,



- zakaz lokalizacji nowych elementów budowlanych przegradzających koryto rzeki bez wyposażenia ich w odpowiednie rozwiązania techniczne, zapewniające zachowanie możliwości migracji organizmów wodnych,
- stymulowanie rozwoju adekwatnych siedliskowo zbiorowisk roślinnych,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w dnie doliny zalewowej,
- zagospodarowanie dolin rzek, zalewów i ich sąsiedztwa funkcjami z dużym udziałem zieleni tj. tereny zielone, rekreacyjne, sportowe. Tereny te powinny pełnić funkcje terenów wypoczynku codziennego dla mieszkańców miasta.

Szczegółowo zasady zagospodarowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sejneńskie, określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Rozporządzenie Nr 6/91 Wojewody Suwalskiego z dnia 2 maja 1991 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu i wokół jezior województwa suwalskiego oraz:

- Rozporządzenie Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego;
- Rozporządzenie Nr 18/04 Wojewody Podlaskiego z dnia 16 września 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na Obszarach Chronionego Krajobrazu województwa suwalskiego;
- Rozporządzenie Nr 19/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Sejneńskie";
- Rozporządzenie Nr 62/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 21 lipca 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Sejneńskie";
- Uchwała Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Sejneńskie";
- Uchwała Nr L/469/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”;
- Uchwała nr XXXIII/446/2021 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 września 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu, zakazuje się:

- 1) *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
- 2) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- 3) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 4) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*

- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne,  
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej.
- 8) zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy:
  - 1) tworzących zadrzewienia śródpolne:
    - a) krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>,
    - b) drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:
      - 80 cm - w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,
      - 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacyjowej oraz płatanu klonolistnego,
      - 50 cm - w przypadku pozostałych gatunków drzew,
      - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia użytkowania gruntów rolnych;
  - 2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie rosną szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów).

Zakaz, o którym mowa w pkt 7 nie dotyczy:

- 1) części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 2) obszarów i terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, na których dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem możliwości wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków, z wyłączeniem obiektów małej architektury, na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- 4) obiektów budowlanych na terenach ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych niezbędnych do ich funkcjonowania;
- 5) odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno - krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania istniejącej linii zabudowy na działce do brzegów wód, a także nie zwiększania istniejącej powierzchni budynku:
  - a) o nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) o nie więcej niż 10% w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 6) terenów wokół sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i o głębokości nie większej niż 3 m;
- 7) obiektów małej architektury bez możliwości ich rozbudowy i zmiany użytkowania.

W/w obszary i obiekty zostały przedstawione w niniejszym Studium w części tekstowej i na załączniku graficznym. Zabezpieczenie środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń powinno być nadrzędnym celem. Ponadto wskazuje się na konieczność systematycznego obejmowania ochroną obiektów i obszarów przyrodniczych spełniających właściwe kryteria - zwłaszcza wyróżniających się wysokimi walorami krajobrazowymi oraz będących siedliskiem dużej liczby gatunków chronionych.

### **2.1.2. Kierunki wynikające z uwarunkowań sanitarnych - poprawa ekologicznych warunków życia ludzi**

Zakładając zrównoważony i proekologiczny rozwój miasta, obowiązuje zachowanie właściwych standardów sanitarnych realizowanych poprzez:

#### Ochronę zasobów wodnych i ich jakości, która obejmuje:

- zachowanie i ochronę istniejącej sieci rzecznej oraz zbiorników wodnych i stawów,
- poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- ograniczenie stosowania środków nawożenia w rolnictwie,
- ograniczenie emitorów zanieczyszczeń wód,
- racjonalne prace melioracyjne nieprowadzące do osuszania terenu,
- racjonalną gospodarkę wodno - ściekową, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej,
- racjonalną gospodarkę odpadami, w tym stworzenie warunków do segregacji,
- oczyszczanie wód opadowych,
- zwiększenie retencji wód poprzez zadrzewienia zlewni, tworzenie zbiorników retencyjnych, niezabudowywanie naturalnych terenów zalewowych,
- prowadzenie monitoringu zasobów i jakości wód.

#### Ochronę klimatu akustycznego:

Podstawowymi źródłami hałasu w mieście są drogi. W związku z tym, zasadniczym zadaniem, mającym na celu poprawę klimatu akustycznego miasta, jest zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych. Dlatego też przyjmuje się następujące kierunki podejmowanych działań:

- ograniczenie hałasu u źródła poprzez:
  - przerzucanie ruchu tranzytowego na arterie położone z dala od zabudowy,
  - eliminowanie ciężkiego transportu z centrum miasta,
  - optymalizowanie prędkości strumienia pojazdów,
  - poprawę stanu nawierzchni dróg,
  - rozbudowę ekologicznych form transportu - ścieżki rowerowe;
- eliminację uciążliwości hałasu wzdłuż arterii komunikacyjnej poprzez:
  - uzupełnienie i wprowadzenie nasadzeń drzewodpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia gazowe i pyłowe,
  - zdecydowane ograniczenie prędkości pojazdów w otoczeniu terenów zabudowanych,
  - budowę nawierzchni drogowej z tzw. „cichego asfaltu”, czyli z materiałów i wedle technologii sprzyjających zmniejszeniu emisji hałasu przez ruch drogowy;
- ochronę zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży znajdujących się na terenach przeznac-

czonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

- projektowanie budynków z pomieszczeniami o mniejszych wymaganiach, co do komfortu akustycznego od strony źródła hałasu.

Uściślenie rozwiązań i parametrów elementów głównego układu sieci transportowych, w tym także szczegółowe warunki realizacji w zakresie ochrony środowiska, powinny być ustalone w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, należy podkreślić, że przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, należy każdorazowo wskazać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów zróżnicowanych ze względu na poziom hałasu. Jeżeli wyznaczony w planie teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów chronionych akustycznie uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Terenami chronionymi akustycznie są tereny przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową;
- pod szpitale i domy opieki społecznej;
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- na cele mieszkaniowo - usługowe.

#### Ochronę powietrza:

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- zmniejszanie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane;
- zmniejszanie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych, albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach.

Do głównych zadań mających na celu poprawę jakości powietrza należy:

- realizacja systemowych rozwiązań w zakresie centralizacji dostaw energii cieplnej, eliminacji niskiej, rozproszonej emisji zanieczyszczeń,
- stosowanie odpowiednich rozwiązań w zakresie ogrzewania: jako priorytet należy stosować podłączenie do lokalnych sieci ciepłowniczych, a w przypadku braku takiej możliwości, stosować ogrzewanie elektryczne lub wykorzystywać paliwa sprzyjające środowisku,
- podejmowanie działań zmierzających do ograniczenia zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego,
- obowiązek instalowania urządzeń ochronnych na emitorach w zakładach przemysłowych,
- utworzenie buforowych pasów wielowarstwowej zieleni o funkcjach aerosanitarnej, akustycznej i krajobrazowej,

- wprowadzenie nowych terenów zielonych oraz zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, zakrzewień i terenów zieleni urządzonej, służących utrzymaniu dobrych warunków klimatu lokalnego i ograniczających rozprzestrzenianie zanieczyszczeń oraz hałasu,
- prowadzenie monitoringu jakości powietrza.

Należy podkreślić, że od jakości parametrów powietrza będzie uzależniony rozwój terenów mieszkaniowych w obszarze tras komunikacyjnych i zakładów przemysłowych.

## 2.2. Zasady ochrony walorów krajobrazu kulturowego

Ochrona krajobrazu kulturowego w mieście powinna odbywać się przede wszystkim poprzez:

- ograniczenie form zabudowy oraz wysokości zabudowy,
- nawiązanie nowej zabudowy do układu urbanistycznego miasta,
- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania miasta,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia tkanki historycznej i współczesnej,
- dążenie do zachowania historycznego układu przestrzennego,
- ochronę ciągów, punktów i przedpoli widokowych,
- niezabudowywanie eksponowanych widokowo kulminacji terenu,
- wkomponowanie zabudowy w istniejącą rzeźbę terenu,
- ograniczenie do niezbędnego minimum prac ziemnych zmieniających naturalne ukształtowanie terenu;
- ochronę roślinności porastającej skarpy.

Dla województwa podlaskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, a tym samym nie sformułowano związanych z nim rekomendacji i wniosków oraz nie utworzono obszaru krajobrazu priorytetowego.

## 2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie miasta występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego od rzeki Marychy, do których zaliczamy:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

Tereny te zaznaczono na załączniku graficznym, na którym pokazano również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wezbrań wód:

- realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych stosownie do ustaleń Programu Małej Retencji Województwa, w tym budowa wałów przeciwpowodziowych oraz innych niezbędnych zabezpieczeń realizowanych na terenie miasta i na terenach zewnętrznych;
- utrzymywanie i uzupełnienie urządzeń hydrotechnicznych rzek i potoków w dobrym stanie technicznym, w tym utrzymanie drożności odpływów cieków do Marychy oraz stosowanie obudowy biologicznej cieków;
- stworzenie systemu monitorowania zjawisk powodziowych;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku Studium obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wymaga uzgodnienia z dyrektorem Wód Polskich. Ponadto wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obowiązujące ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

#### **2.4. Obszary osuwania się mas ziemnych**

Na terenie miasta nie ma wyznaczonych - na podstawie art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - obszarów osuwania się mas ziemnych (zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy).

#### **2.5. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na obszarze miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ma zatem podstaw do wskazania obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **3.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina uchwaliła gminny program opieki nad zabytkami, należy go również uwzględnić w zapisach studium. Ponadto, w studium i miejscowych planach ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W niniejszym Studium wyszczególniono w części tekstowej i graficznej obiekty zabytkowe objęte ochroną Państwa poprzez wpis do rejestru zabytków i ochroną gminy poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków.

W części końcowej niniejszego rozdziału sformułowano zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków znajdujących się na terenie miasta.

#### **3.2. Elementy dziedzictwa kulturowego objęte ochroną prawną**

##### **3.2.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, tj. uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, działań i zamierzeń inwestycyjnych w zabytkach wpisanych do rejestru, w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ww. ustawy - pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) *prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;*
- 2) *wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;*
- 3) *prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;*
- 4) *prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;*
- 5) *prowadzenie badań archeologicznych;*
- 6) *przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;*
- 7) *trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;*

- 8) *dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;*
- 9) *zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;*
- 10) *umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz napisów;*
- 11) *podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni;*
- 12) *poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.*

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - *Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.*

### **3.2.2. Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków**

W gminnych ewidencjach zabytków, prowadzonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), winny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez władze gminy w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z art. 39, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 3. *W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*

Ochrona obszarów i obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta, jaką zapewniają obowiązujące przepisy prawa, winna być każdorazowo uwzględniana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentach dotyczących polityki przestrzennej miasta. Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków winny być zachowane, a ponadto w większości objęte działaniami rewitalizacyjnymi i konserwatorskimi.

### **3.2.3. Zabytki archeologiczne**

Zgodnie z art. 31, ust. 1a i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, każdy, kto zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązany pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków.

W Studium postuluje się, aby tereny, na których występują stanowiska archeologiczne pozostawiane były, jako wolne od zabudowy. Postulat ten nie dotyczy terenów już zabudowanych i terenów, które



winny zostać zabudowane ze względu na właściwe kształtowanie układu przestrzennego miasta. Obszary występowania stanowisk archeologicznych winny być zagospodarowywane zielenią. Mimo, iż ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dopuszcza inwestycje na tych obszarach (pod warunkiem poprzedzenia ich badaniami archeologicznymi), to jednak najwłaściwszą formą ochrony zabytków archeologicznych jest pozostawienie ich w miejscu występowania.

#### **3.2.4. Strefy ochrony konserwatorskiej**

Strefy ochrony konserwatorskiej są to obszary wskazywane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których obowiązują zapisane w ustaleniach dokumentów planistycznych ograniczenia, zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W Studium, po zweryfikowaniu granic i ustaleń stref ochrony konserwatorskiej określonych we wcześniejszym studium oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefę ochrony konserwatorskiej obszaru i obiektów zabytkowych,
- Strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków,
- Strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytków,
- Strefę ochrony krajobrazu,
- Strefy ochrony archeologicznej,
- Strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

#### **W strefie ochrony konserwatorskiej obszaru i obiektów zabytkowych należy:**

- zapewnić ochronę obiektów zabytkowych oraz podporządkować działania dotyczące tych obiektów wymogom przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- budynki zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków należy poddać konserwacji i rewaloryzacji;
- utrzymać pierzejowy, zwarty charakter zabudowy: placu Św. Agaty, ul. Piłsudskiego, ul. Ogrodowej i fragmentu ul. Zawadzkiego;
- zachować osie przestrzeni ulic i placów: pl. Św. Agaty, ul. Piłsudskiego, ul. E. Plater, ul. Zawadzkiego, ul. Słowackiego, ul. Grodzińskiego, ul. Powstańców Sejneńskich;
- dostosować formę nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną;
- dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i gabarytów budynku;
- uzupełniać zabudowę w sposób utrwalający i podkreślający rozplanowanie, historyczne linie zabudowy, podziały parcelacyjne, poziomy okien i gzymsów, styl elewacji budynków zabytkowych (klasycystyczny, imperialny);

- stosować tradycyjne podziały okien budynków oraz w miarę możliwości tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachów.

**W strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytków należy:**

- dostosować nową zabudowę do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię form architektonicznych;
- budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków należy poddać konserwacji i rewaloryzacji;
- dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i gabarytów budynku,
- stosować tradycyjne podziały okien budynków oraz w miarę możliwości tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachów.

**W strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytków należy:**

- zapewnić ochronę widokową zabytkowej substancji architektonicznej i urbanistycznej miasta Sejny poprzez ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy,
- wprowadzić w planach zakaz realizacji obiektów wyższych niż 16 m, w tym kominów, wież telekomunikacyjnych, etc. (z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia). Dla poszczególnych terenów wielkości te zostaną ustalone w planie miejscowym.

**W strefie ochrony krajobrazu zakazuje się:** wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej.

**W strefach ochrony archeologicznej i ochrony stanowisk archeologicznych należy:** przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego.

Szczegóły dotyczące granic oraz ustaleń dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej należy doprecyzować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **3.2.5. Elementy kompozycji urbanistycznej**

W Studium wskazuje się najważniejsze elementy kompozycji urbanistycznej Sejn:

- dominantę miasta - dwie wieże bazyliki Nawiedzenia NMP,
- główną oś widokową i kompozycyjną - przebiegającą od placu za Synagogą, ul. Piłsudskiego, do placu św. Agaty i frontu elewacji bazyliki Nawiedzenia NMP z wieńczącymi ją wieżami,
- powiązanie widokowe między bazyliką Nawiedzenia NMP, a wzgórzem i cmentarzem św. Jerzego,
- osie widokowe na dominantę miasta (wieże bazyliki Nawiedzenia NMP) z kilku różnych kierunków, w tym głównych wjazdów do Sejn,
- główne punkty widokowe: Plac przed bazyliką, Wzgórze św. Jerzego, skarpa przy Ośrodku Kultury w Sejnach.

Ochrona ww. elementów kompozycji urbanistycznej Sejn jest jednym z głównych celów polityki przestrzennej miasta. Na etapie jej uszczegółowienia, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy tak formułować zasady zabudowy i zagospodarowania, aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne miasta Sejny. Na wyznaczonych kierunkach osi i powiązań widokowych należy przestrzegać zasady nieprzesłaniania widoku wyznaczonego przez daną oś na dominantę miasta, jaką są dwie wieże bazyliki Nawiedzenia NMP, widoczne także z miejsc znajdujących się poza miastem.

### **3.2.6. Dobra kultury współczesnej**

Na terenie miasta Sejny brak jest obiektów i obszarów, które mogą być uznane za dobra kultury współczesnej.

## 4. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta

Podstawę określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Sejny stanowi przeprowadzona analiza uwarunkowań występujących na obszarze miasta, w tym: istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, a także ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz wniosków z opracowanego na potrzeby Studium Bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy.

### 4.1. Ogólne zasady rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wymaga prowadzenia polityki stopniowego zagospodarowywania terenów. Postuluje się przyjąć następujący model inwestowania:

- w pierwszej kolejności - na obszarach wymagających uzupełnień tj. obszarach dotychczas niezagospodarowanych lub nieurządzonych a jednocześnie położonych w centralnej części miasta lub otoczonych przez tereny zainwestowane,
- w drugiej kolejności - po wypełnieniu obszarów wymagających uzupełnień - na terenach jeszcze niezagospodarowanych a wskazanych do zainwestowania w obowiązujących planach miejscowych lub w Studium.

Miasto powinno prowadzić aktywną politykę, wspierającą przede wszystkim wypełnianie i zagospodarowywanie terenów wymagających uzupełnień, zaczynając od centrum. Jest to możliwe poprzez m.in. prowadzenie inwestycji komunalnych (budowa uzbrojenia technicznego, budowa i modernizacja dróg, budowa obiektów publicznych i mieszkań komunalnych) w granicach obszarów zurbanizowanych i na terenach stanowiących luki w zabudowie. Polityka polegająca na nierozpraszaniu inwestycji publicznych na obszary obrzeżne, ale skupieniu inwestycji w strefie centralnej, przyspieszy proces porządkowania miasta, a co za tym idzie uczynienia go przyjaznym dla mieszkańców i atrakcyjnym dla przyjezdnych.

Ze względu na fakt, iż na obszarze miasta zachowało się wiele obiektów i zespołów zabytkowych, rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego powinny przede wszystkim prowadzić do wyeksponowania zachowanego dziedzictwa kulturowego, a nowe tereny wyznaczone do zainwestowania winny być zabudowane i zagospodarowane w taki sposób, aby wpisywały się w historyczny układ urbanistyczny miasta.

Postulowane działania w zakresie kształtowania i porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- stopniowe zagospodarowywanie nowych terenów inwestycyjnych, począwszy od części centralnej miasta, w tym od terenów wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, w sposób szanujący historyczną tkankę miejską oraz naturalne ukształtowanie terenu;
- zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonymi w Studium, z uwzględnieniem zasady, że im bliżej centrum, tym intensywność zabudowy powinna być większa;
- wprowadzanie nowej zabudowy i przebudowa istniejących obiektów w centrum Sejn z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznej struktury przestrzennej miasta - na zasadach określonych w Studium (Rozdział 3);

- utworzenie sieci obszarów rekreacji i wypoczynku, z wykorzystaniem obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, w tym zwłaszcza ciągu przyrodniczo-rekreacyjnego w dolinie rzeki Marychy, błoni wokół klasztoru poddominikańskiego, terenów rekreacyjnych nad jeziorem Sejny oraz parku między ulicami Parkową i Grodzińskiego;
- przebudowa i rozbudowa południowo-zachodniej części miasta oraz dostosowanie układu komunikacyjnego i zabudowy w centrum miasta, w związku z planowaną budową obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 i wyprowadzeniem ruchu tranzytowego z centrum;
- dostosowanie funkcji poszczególnych terenów do ich położenia w przestrzeni miasta, z uszeregowaniem walorów przyrodniczych i kulturowych, w tym przeniesienie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej w strefy obrzeżne miasta, w szczególności w rejon strefy aktywności gospodarczej przy wschodniej granicy.

## 4.2. Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego

Określając kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Sejny oraz w przeznaczeniu terenów uwzględniono wyniki Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskazane w Studium tereny do zabudowy, z nielicznymi wyjątkami stanowią potwierdzenie stanu istniejącego lub utrzymanie przeznaczenia terenów z poprzedniego Studium i obowiązujących planów miejscowych. Zgodnie z Bilansem nowe tereny do zabudowy i zagospodarowania wyznaczono:

- w miejscach, gdzie zabudowa już powstała,
- jako uzupełnienie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- jako uzupełnienie zabudowy pomiędzy projektowaną południowo-zachodnią obwodnicą miasta a terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- we wschodniej części miasta, jako rozbudowa strefy aktywności gospodarczej, w związku z likwidacją funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych rozsianych w różnych częściach Sejn oraz planowaną na tym obszarze budową instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (tj. urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW),
- w ramach terenów rekreacyjnych nad jeziorem.

### 4.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej śródmiejskiej (MUw)

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej śródmiejskiej (MUw) - obejmują tereny, na których zlokalizowana jest zabudowa charakterystyczna dla centrum miasta, tj. zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna (często z usługami w parterach) oraz zabudowa usługowa. Na terenach MUw funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna lub jednorodzinna). Usługi powinny jednak także istotny udział w przeznaczeniu terenów.

Przy głównych ulicach i placach miasta preferowana jest zabudowa wyższa i o większej intensywności, głównie jako zabudowa pierzejowa, o formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy historycznej (klasycystycznej, imperialnej). W kierunku rzeki Marychy należy stopniowo zmniejszać wysokość i intensywność zabudowy, tak aby budynki lokalizowane od strony rzeki były zdecydowanie niższe.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MUw:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej i średniej intensywności,
  - usług ponadlokalnych, ogólnomiejskich i podstawowych lokalizowanych głównie w partery budynków mieszkalno-usługowych lub w odrębnych obiektach,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 10 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 12,5 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej - 12,5 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej: 20%.

#### 4.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU)

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej (zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej), zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej. Na terenach MU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Występujące miejscami funkcje produkcyjno-usługowe mogą zostać zachowane z dopuszczeniem ich niewielkiej rozbudowy.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MU:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej, średniej i niskiej intensywności,
  - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy, zgrupowanych - w miarę możliwości - w lokalnych ośrodkach usługowych, stanowiących lokalne przestrzenie publiczne lub lokalizowanych w partery budynków mieszkalno-usługowych,
  - w ograniczonym zakresie usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 10 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 12,5 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej - 12,5 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 20%.

#### **4.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenów MW dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkaniowych oraz w odrębnych budynkach usługowych.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MW:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej, z zabudową wielorodzinną o wysokiej i średniej intensywności,
  - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy,
  - w ograniczonym zakresie usług ogólnomiejskich,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

#### **4.2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy, w których dominującym typem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Występująca na terenach MN istniejąca pojedyncza zabudowa usługowa oraz nowa zabudowa usługowa musi posiadać charakter nieuciążliwy. Na terenach nowej zabudowy MN dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lub w odrębnych budynkach, zachowujących gabaryty budynków mieszkalnych, jednorodzinnych. Występująca sporadycznie zabudowa zagrodowa może zostać zachowana i rozbudowywana, jednak na terenach MN nie należy wprowadzać nowych zespołów zabudowy zagrodowej.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MN:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej z zabudową o średniej i niskiej intensywności, w przewadze jednorodzinną,
  - funkcji usługowej - jako uzupełniającej,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 12,5 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%, przy czym w rejonach peryferyjnych miasta i na dużych działkach postuluje się zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 20%.

#### **4.2.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz usługowej. Na terenach MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie usług nieuciążliwych. Występująca sporadycznie zabudowa zagrodowa może zostać zachowana i rozbudowywana, jednak na terenach MNU należy wprowadzać nowych zespołów zabudowy zagrodowej. Podobnie istniejące funkcje produkcyjno-usługowe mogą zostać zachowane z dopuszczeniem ich niewielkiej rozbudowy.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MNU:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - usług podstawowych obsługujących poszczególne zespoły zabudowy,
  - w ograniczonym zakresie usług ogólnomiejskich,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 12,5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 20%.

#### **4.2.6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dużym udziałem zieleni (MNUz)**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z dużym udziałem zieleni (MNUz) - obejmują tereny położone nad jeziorem Sejny lub w jego bliskim sąsiedztwie, na których zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Znajdują się tu też pojedyncze obiekty usługowe i usługowo-produkcyjne. Na terenach MNUz funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym typu rezydencjonalnego) z dużym udziałem zieleni, a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MNUz:

- utrzymanie i rozwijanie:
  - funkcji mieszkaniowej, z zabudową o wysokiej, średniej i niskiej intensywności,
  - funkcji usługowej, w tym wynikającej z położenia w sąsiedztwie jeziora Sejny,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie dopuszcza się wysokość zabudowy do 12,5 m,



- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 60%,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 40%.

#### 4.2.7. Tereny usług (U)

Tereny usług (U) - obejmują tereny istniejących usług oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowych funkcji usługowych, w tym usług o funkcji centrotwórczej, takich jak: usługi publiczne, handel detaliczny, usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła oraz inne.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych U:

- utrzymanie i rozwijanie usług ponadlokalnych, ogólnomiejskich i podstawowych,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

#### 4.2.8. Tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (U/UC)

Tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (U/UC) - obejmują tereny istniejących usług, w tym targowisko miejskie, oraz tereny nowych usług, w ramach których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszczenie lokalizacji obiektu handlu wielkopowierzchniowego warunkowane jest jednak przeznaczeniem około 30% powierzchni użytkowej budynku o takiej funkcji na urządzenie przestrzeni wspólnej, dostępnej dla społeczności lokalnej.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych U/UC:

- utrzymanie i rozwijanie usług ponadlokalnych, ogólnomiejskich i podstawowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- realizację parkingów według projektu opracowanego dla całego terenu, w szczególności: wbudowanych w budynki usługowe, parkingów kubaturowych połączonych z budynkami usługowymi, zespołów stanowisk postojowych wkomponowanych w projektowaną architekturę lub ukrytych w zieleni,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

#### 4.2.9. Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki (US)

Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki (US) - obejmują tereny istniejących obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowych funkcji z zakresu wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, itp.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych US:

- utrzymanie i rozwijanie usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych związanych ze sportem, rekreacją i turystyką, w tym z turystyką wodną (np. przystani, pól biwakowych, plaż),
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla terenów US zagospodarowanych jako boiska sportowe o nawierzchni innej niż trawiasta: 30%,
    - dla pozostałych terenów US: 60%.

#### **4.2.10. Tereny produkcji, składów, magazynów i usług (PU)**

Tereny produkcji, składów, magazynów i usług (PU) - obejmują tereny istniejącej działalności produkcyjnej, przemysłowej, magazynowo - składowej i usługowej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy tego typu, również w zakresie przedsiębiorczości lokalnej (rozwijania małych i średnich przedsiębiorstw). Na terenach PU znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się prowadzenia uciążliwej działalności produkcyjno - usługowej, rozumianej jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. W ramach terenów PU dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych PU:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, pod warunkiem stosowania technologii ograniczających uciążliwości w stosunku do otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem zachowania dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych dla terenów mieszkalnych i prawnie chronionych,
- realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim wyposażeniu terenów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, w tym wysokiej, w granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, a także wzdłuż głównych ulic,
- zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyjątkiem terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%.

#### **4.2.11. Tereny zabudowy zagrodowej (RM)**

Tereny zabudowy zagrodowej (RM) - obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowej. W granicach terenów RM dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy). Na terenach RM położonych w granicach miasta, nie powinno się dopuszczać (poza uza-

sadnionymi przypadkami) chowu lub hodowli zwierząt kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych RM:

- utrzymanie i rozwijanie zabudowy zagrodowej, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy związanej z agroturystyką i rekreacją indywidualną, jak i adaptacja na te cele istniejącej zabudowy zagrodowej,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

#### **4.2.12. Tereny obsługi gospodarstw leśnych i rybackich (RU)**

Tereny obsługi gospodarstw leśnych i rybackich (RU) - obejmują tereny istniejącej zabudowy i tereny przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych i rybackich. Ze względu na położenie tych terenów w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, należy ograniczyć możliwość lokalizowania w tych obszarach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych RU:

- utrzymanie i rozwijanie funkcji i obiektów związanych z obsługą gospodarstw leśnych i rybackich, z możliwością lokalizacji innego typu usług,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

#### **4.2.13. Tereny placów (KP)**

Tereny placów (KP) - obejmują tereny placów miejskich ogólnodostępnych oraz Plac Dominikański. Przy urządzeniu placów należy zachować szczególną dbałość w zakresie materiałów użytych do realizacji nawierzchni, elementów małej architektury, oświetlenia i kompozycji zieleni.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych KP:

- utrzymanie placów jako terenów otwartych, ogólnodostępnych, bez lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej, lokalizowanie nowych obiektów winno być uzasadnione i służyć funkcji podstawowej,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%.

#### 4.2.14. Tereny cmentarzy (ZC)

Tereny cmentarzy (ZC) - obejmują istniejące cmentarze i teren planowanego cmentarza wraz z urządzeniami komplementarnymi (obiekty sakralne, dom pogrzebowy, parkingi) i towarzyszącymi np. przedsiębiorstwa usług pogrzebowych i zakłady kamieniarskie.

Określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych ZC:

- utrzymanie istniejących cmentarzy i ich rozbudowa,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%.

Realizując inwestycje w sąsiedztwie cmentarza należy mieć na uwadze, iż odległość od cmentarza dla *zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone* (§ 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).

#### 4.2.15. Tereny ogrodów działkowych (ZD)

Tereny ogrodów działkowych (ZD) - obejmują istniejące tereny ogrodów działkowych. Dopuszcza się tu lokalizację obiektów takich jak: budynki rekreacji indywidualnej, altany, budynki gospodarcze, obiekty przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek itp.

Określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych ZD:

- utrzymanie istniejących ogrodów działkowych i związanych z nimi urządzeń i obiektów, z dopuszczeniem przeznaczenia terenów dla innego typu zieleni urządzonej,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

#### 4.2.16. Tereny zieleni urządzonej (ZP)

Tereny zieleni urządzonej (ZP) - obejmują tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym parków miejskich, zieleńców, skwerów, a także teren nieczynnego cmentarza św. Jerzego zlokalizowany na wzgórzu. W terenach ZP dopuszcza się organizację imprez masowych i lokalizację małej architektury, placów zabaw i miejsc do parkowania.

Określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych ZP:

- utrzymanie istniejących parków oraz urządzenie terenów przeznaczonych do pełnienia takiej funkcji,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

#### **4.2.17. Tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU)**

Tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU) - obejmują obszar dawnego rynku i nieistniejących sukiennic, obecnie w większości stanowiący teren ogólnodostępnego parku miejskiego. W terenach ZPU dopuszcza się organizację imprez masowych i lokalizację małej architektury, miejsc do parkowania oraz usług. Dopuszcza się odbudowę sukiennic lub inne uczytelnienie w przestrzeni tego obiektu.

Określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych ZPU:

- utrzymanie istniejącego parku z dopuszczeniem lokalizacji w jego obszarze usług ponadlokalnych lub ogólnomiejskich,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

#### **4.2.18. Tereny zieleni cennej przyrodniczo (Z)**

Tereny zieleni cennej przyrodniczo (Z) - obejmują tereny zieleni nieurządzonej usytuowane w dolinie rzeki Marychy i nad jeziorem Sejny (w tym łąki, pastwiska, nieużytki, wody powierzchniowe, zadrzewienia i zakrzaczenia), które pełnić powinny głównie rolę krajobrazową i ekologiczną. Tereny te mogą być wykorzystywane na potrzeby wypoczynku i rekreacji, a także jako użytki zielone. Jednocześnie powinny być objęte zakazem zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem budowy ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych, urządzeń wodnych i melioracyjnych (w tym stawów i polderów), przystani kajakowych, urządzeń związanych z ochroną przyrody oraz obiektów małej architektury związanej z edukacją przyrodniczą, wypoczynkiem, turystyką, sportem i rekreacją i niezbędnego uzbrojenia technicznego.

Określa się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych Z:

- ochrona istniejącej zieleni z dopuszczeniem jej udostępnienia na cele wypoczynku i rekreacji oraz edukacji przyrodniczej,
- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

#### **4.2.19. Tereny łąk i pastwisk (Ł)**

Tereny łąk i pastwisk (Ł) - obejmują istniejące łąki, pastwiska, nieużytki, zieleń niską. Celem polityki przestrzennej w ich granicach jest utrzymanie istniejących kompleksów łąk, jako istotnych elementów przyrodniczych i krajobrazowych oraz utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych. Tereny Ł powinny być przede wszystkim wykorzystane jako użytki zielone, wyłączone z możliwości lokalizowania budynków. Dopuszcza się możliwość zachowania i remontu istniejących obiektów budowlanych, realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych (w tym stawów i polderów), dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego.

#### 4.2.20. Tereny wód (W)

Tereny wód (W) - obejmują istniejące wody powierzchniowe, w tym jezioro Sejny, rzekę Marychę, ciek i oraz zbiorniki wodne. Tereny te przeznaczone są na cele gospodarki wodnej. Obowiązuje tu zachowanie i ochrona istniejących wód powierzchniowych. W terenach tych wprowadza się zakaz regulacji brzegów wodnych bez zgody powołanego w tym celu zarządcy, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Dopuszcza się wykonywanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwerozojnych w sytuacjach, gdy wystąpi konieczność ochrony zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia. Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniami, w tym zarówno zanieczyszczeniami obszarowymi (z gospodarki rolniczej, z terenów nieskanalizowanych), jak i punktowymi. Postuluje się utrzymanie zbiorników wodnych i przystosowywanie ich na cele rekreacyjne (wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych itp.).

#### 4.2.21. Tereny wód z dopuszczeniem akwakultury i obsługi rybactwa (WRA)

Tereny wód z dopuszczeniem akwakultury i obsługi rybactwa (WRA) - obejmują istniejące stawy oraz tereny porośnięte zielenią niską, na których w przeszłości znajdowały się stawy gospodarstwa rybackiego. Obowiązuje tu zachowanie i ochrona istniejących wód powierzchniowych. Tereny WRA przeznaczone są na cele gospodarki wodnej z możliwością hodowli ryb. Dopuszcza się przystosowywanie zbiorników wodnych na cele rekreacyjne (wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych itp.).

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych WRA:

- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

#### 4.2.22. Tereny lasów (ZL)

**Tereny lasów (ZL)** - obejmują istniejące lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione przeznaczone na cele gospodarki leśnej. Są one wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem możliwości realizacji obiektów związanych z gospodarką leśną i wodną, a także ścieżek rowerowych, dróg dojazdowych do gruntów leśnych i urządzeń turystycznych zgodnych z planem urządzenia lasu.

#### 4.2.23. Tereny rolne (R)

**Tereny rolne (R)** - obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej. Na terenach tych dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracyjnych, stawów, niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego (głównie w formie podziemnej) oraz możliwość zachowania, remontu i przebudowy istniejących obiektów budowlanych. W otoczeniu jeziora Sejny dopuszcza się, wyznaczanie szlaków turystycznych, pieszych, ścieżek edukacyjnych oraz urządzeń turystycznych związanych z turystyką wodną, takich jak np. przystanie, pola biwakowe. Dopuszcza się ponadto możliwość zalesień gruntów słabej jakości, gruntów w sąsiedztwie lasów oraz gruntów nieużytkowanych.

#### 4.2.24. Tereny głównych ciągów komunikacyjnych

Tereny głównych ciągów komunikacyjnych - obejmują tereny najważniejszych dróg publicznych układu podstawowego. Są to drogi istniejące, z wyjątkiem planowanej południowo-zachodniej obwodnicy miasta i odcinka ul. Wojska Polskiego. Szerokości pasów drogowych na rysunku Studium wyznaczono orientacyjnie, wymagają one doprecyzowania w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych.

#### 4.2.25. Tereny infrastruktury technicznej (IT)

Tereny infrastruktury technicznej (IT) - obejmują tereny istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, telekomunikację, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz oraz odprowadzenia ścieków i gospodarki odpadami.

Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych IT:

- wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 25 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%.

### 4.3. Obszary przestrzeni publicznej

W rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne. Obszar przestrzeni publicznej będzie, więc obejmował najważniejsze w strukturze miasta tereny o charakterze publicznym. Z kolei terenami o charakterze publicznym są: place publiczne, drogi i ulice publiczne, publiczne ciągi pieszo - jezdne i pieszo - rowe, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej (takiej jak: parki, skwery, cmentarze), publiczne tereny sportowo - rekreacyjne, itp.

W Sejnach obszary przestrzeni publicznej (wskazane na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Struktura funkcjonalno-przestrzenna*) obejmują: Plac Dominikański wraz z błoniami wokół zespołu klasztoru dominikanów, place pomiędzy Bazyliką Nawiedzenia NMP a Ratuszem [tj.: Plac Świętej Agaty, plac przed Rynkiem (obecnie park) oraz Rynek (obecnie park przed Ratuszem)], ul. Piłsudskiego i ul. 1 Maja do Domu Kultury, plac u zbiegu ulic Piłsudskiego i Słowackiego, ul. Ogrodową, wzgórze i cmentarz św. Jerzego, tereny zieleni w dolinie Marychy na odcinku od Pl. Dominikańskiego do Domu Kultury, teren wokół Domu Kultury, a także fragment ul. Parkowej z przyległym parkiem i skwerem oraz stadion i ogród Sugihary przy Liceum Ogólnokształcącym.

Opisane wyżej obszary winny stanowić najbardziej reprezentacyjne tereny miejskie - „wizytówkę miasta”. W nich powinny w pierwszej kolejności skupiać się inwestycje miejskie z zakresu infrastruktury technicznej, budowy i remontu dróg, wyposażenia przestrzeni w obiekty małej architektury, remontu budynków miejskich. Także gminne obiekty zabytkowe usytuowane w tych obszarach lub stykające się z nimi winny być w pierwszej kolejności konserwowane i rewitalizowane.

Tereny placów wchodzących w skład obszarów przestrzeni publicznej powinny być nade wszystko przyjazne i bezpieczne dla pieszych, osób w różnym wieku (w tym starszych i dzieci), poruszających się na

rowerach i osób niepełnosprawnych, tak aby wszyscy mieszkańcy miasta oraz osoby przyjezdne chcieli się w nich gromadzić i nawiązywać kontakty społeczne. Ruch samochodowy w ich obszarze powinien być, w ramach możliwości, ograniczony.

#### **4.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Nie wskazuje się w Studium obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **4.5. Obszary zdegradowane**

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Sejny został przyjęty uchwałą Nr XLIV/254/17 Rady Miasta Sejny z dnia 28 sierpnia 2017 r. W Studium (na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Struktura funkcjonalno-przestrzenna*) wskazano obszary zdegradowane zgodnie z jego zapisami.

#### **4.6. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym**

Nie wskazuje się w Studium obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

#### **4.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na terenie miasta nie znajdują się pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

#### **4.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie miasta nie wyznacza się terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

#### **4.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie miasta nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.



## 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Nasilający się ruch pojazdów w obszarze miasta w tym ruch tranzytowy oraz wzrastająca liczba pojazdów sprawiają, że funkcjonujący obecnie układ drogowy staje się niewystarczający do zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej na terenie miasta. Dodatkowo, potrzeba zmian systemu komunikacji powodowana jest także dużą ilością wolnych terenów do zabudowy, wymagających zapewnienia efektywnej obsługi komunikacyjnej.

Układ drogowy tworzy zhierarchizowany system, na który składa się:

- podstawowy układy komunikacyjny - zapewniający miastu połączenia zewnętrzne - tworzony przez drogi wojewódzkie nr 653, 663 i 651 oraz zbiorcze drogi powiatowe i gminne;
- uzupełniający układ komunikacyjny - zapewniający połączenia wewnętrzne oraz pełną obsługę terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy - obejmujący drogi gminne, publiczne, klasy lokalnej i dojazdowej oraz pozostałe drogi gminne i wewnętrzne.

### 5.1. Polityka transportowa

#### 5.1.1. Cel strategiczny

Głównym celem strategicznym miasta powinna być konsekwentna polityka strategii zrównoważonego rozwoju miasta. W odniesieniu do układu transportowego wymaga on stworzenia warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczenia się osób oraz ładunków w wewnętrznych i zewnętrznych powiązaniach komunikacyjnych.

W wewnętrznych powiązaniach obejmujących podsystemy komunikacji drogowej, komunikacji zbiorowej, rowerowej i pieszej wymagana jest zasada równoważenia rozwoju oraz minimalizacji uciążliwości ruchu.

Jako cel strategiczny w powiązaniach zewnętrznych miasta przyjmuje się dążenie do całkowitego wyrowadzenia ruchu tranzytowego poza obszar miasta.

#### 5.1.2. Cele szczegółowe

Cele szczegółowe prowadzące do realizacji celu strategicznego to:

- poprawa zewnętrznej dostępności komunikacyjnej miasta poprzez:
  - budowę obwodnicy miasta - w ciągu dróg wojewódzkich nr 653 i 663,
  - wspieranie rozwoju komunikacji zbiorowej autobusowej;
- poprawa powiązań wewnętrznych miasta poprzez:
  - systematyczną modernizację istniejącego układu drogowego oraz rozbudowę istniejącego układu dróg miasta dla obsługi terenów rozwojowych,
  - rozwój transportu rowerowego poparty budową wydzielonych dróg i sieci ścieżek rowerowych,
  - poprawę funkcjonowania komunikacji pieszej poprzez modernizację chodników i placów;

- minimalizacja uciążliwości komunikacyjnych wywołanych ruchem i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska poprzez:
  - zwiększenie udziału komunikacji zbiorowej oraz ruchu pieszego i rowerowego w podróżach,
  - zmniejszenie podróży samochodowych,
  - promowanie ruchu pieszego i rowerowego;
- poprawę dostępności podsystemów transportowych dla osób niepełnosprawnych poprzez:
  - dostosowanie urządzeń dróg i ulic oraz budynków użyteczności publicznej do wymogów osób niepełnosprawnych - likwidacja barier architektonicznych,
  - dostosowanie taboru komunikacji zbiorowej do potrzeb osób niepełnosprawnych - wprowadzenie taboru niskopodłogowego, specjalne miejsca w pojazdach, wysokości peronów dostosowane do taboru.

## 5.2. Rozwiązania komunikacyjne

Jako podstawę układu komunikacyjnego miasta przyjmuje się istniejący układ drogowy, uzupełniony o nowe i zmodernizowane odcinki dróg i ulic. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się zaprojektowanie innego przebiegu ulic, w tym możliwość modyfikacji przebiegu dróg naniesionych na rysunku - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno-przestrzenna*, stanowiącego załącznik do niniejszego Studium.

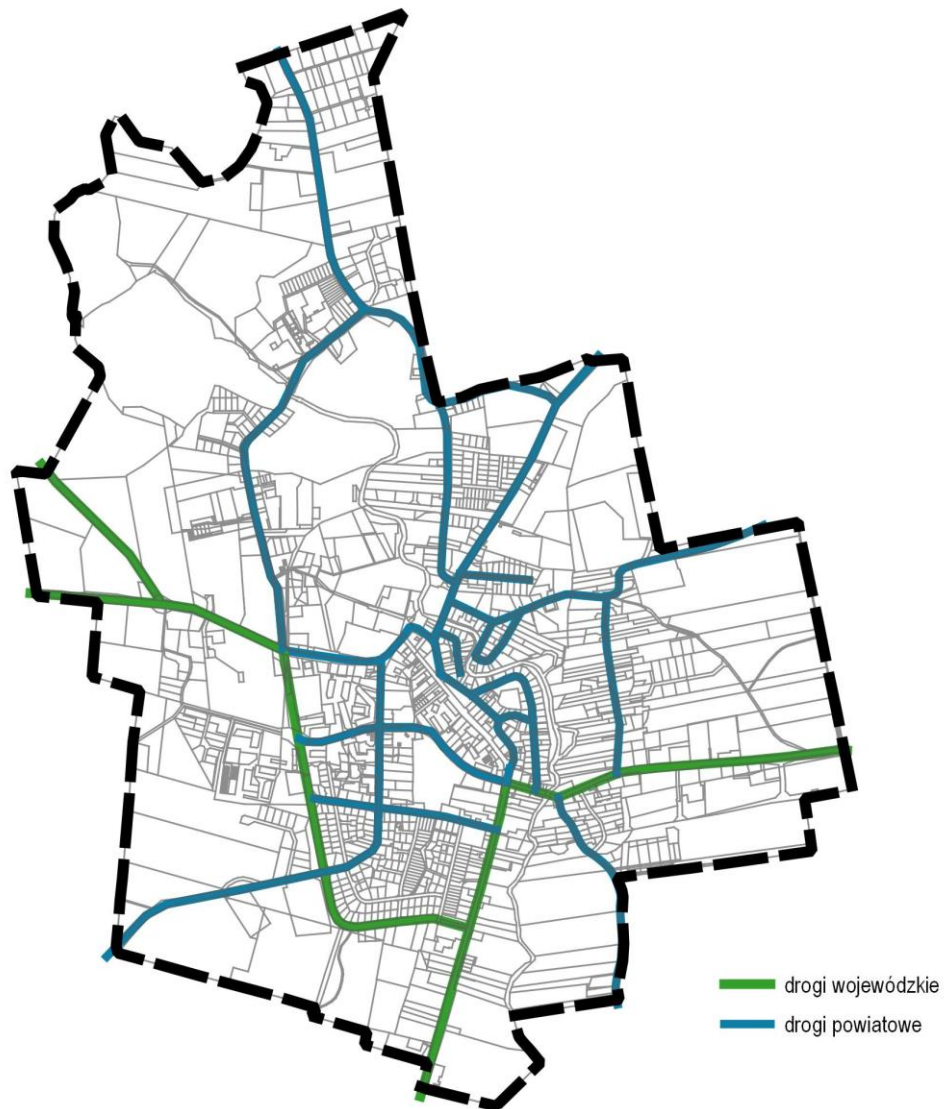
Komunikacyjny ruszt winien być oparty o układ dróg i ulic:

- drogi wojewódzkie nr 653, 663 i 651,
- drogi powiatowe,
- drogi gminne zbiorcze.

W szczególności jako zasadnicze warunki zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej uznaje się:

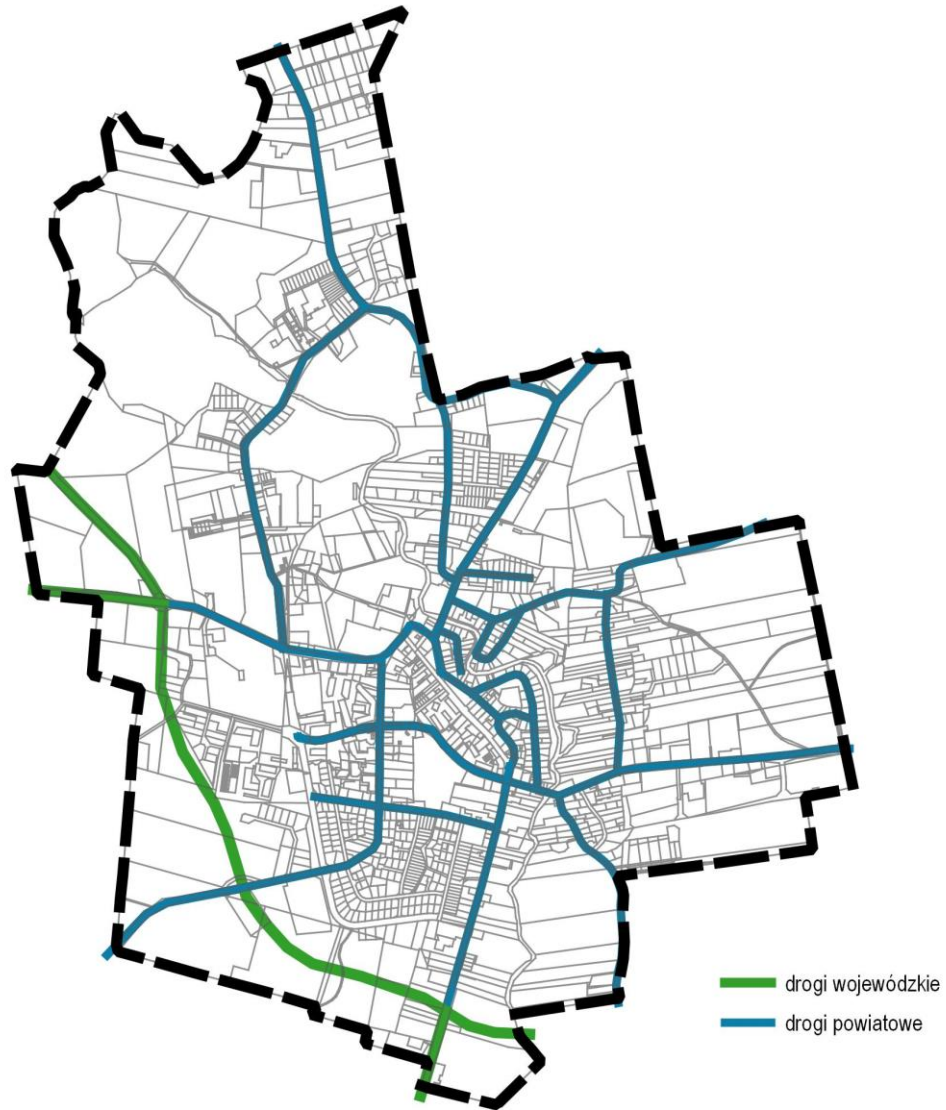
- budowę obwodnicy miasta - w ciągu dróg wojewódzkich nr 653 i 663,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta, które zakłada się przeprowadzić etapami (co zilustrowano na poniższych schematach):
  - w etapie I - po zakończeniu budowy ul. Wojska Polskiego - zakłada się tymczasowe przeniesienie drogi wojewódzkiej nr 653 w ulice Wojska Polskiego i 1 Maja,
  - w etapie II - po wybudowaniu południowo-zachodniej obwodnicy miasta - planuj się poprowadzenie dróg wojewódzkich nr 653 i 663 w nowym przebiegu,
- przebudowę dróg w ścisłym centrum miasta - J. Piłsudskiego, J. Słowackiego, Ogrodowej i Pl. Świętej Agaty (po wybudowaniu obwodnicy) w celu uspokojenia ruchu samochodowego i udostępnienia terenu dla ruchu pieszego i rowerowego,
- uzupełnienie i modernizację wewnętrznego układu sieci ulicznej miasta (dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych),
- utworzenie systemu parkingów oraz urządzeń obsługi komunikacji.

Rysunek 10. Projektowany układ komunikacyjny, etap I



Źródło: opracowanie własne

Rysunek 11. Projektowany układ komunikacyjny, etap II



Źródło: opracowanie własne

Istniejący układ dróg i ulic wymaga:

- sukcesywnej modernizacji nawierzchni z zastosowaniem nawierzchni bitumicznych,
- dostosowania klasy technicznej dróg i ulic do posiadanych kategorii ruchu oraz do pełnionych funkcji, z jednoczesnym dostosowaniem szerokości pasów drogowych,

- budowy elementów wyposażenia dróg tj.: poboczy, zatok przystankowych, chodników w obrębie terenów zabudowanych (z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych), ścieżek rowerowych, parkingów i zatok parkingowych, urządzeń odwadniających,
- modernizacji skrzyżowań, z uwzględnieniem poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym poprzez realizację skrzyżowań z sygnalizacją świetlną i skrzyżowań w formie rond,
- wprowadzenia zieleni w pasach drogowych, a zwłaszcza zieleni wysokiej (w formie szpalerów lub pojedynczych rzędów drzew),
- poprawy oznakowania w kontekście poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego, czytelności oznakowania, dostosowania do zmian w zagospodarowaniu otoczenia dróg.

### **5.3. Wskaźnik miejsc parkingowych**

Wskaźniki miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej przyjmować należy w następujący sposób:

- dla zabudowy jednorodzinnej: minimum 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny;
- dla zabudowy wielorodzinnej: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

Wskaźniki miejsc parkingowych dla innych funkcji przyjmować należy w następujący sposób:

- w centrum miasta: od 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub od 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji;
- na pozostałym obszarze miasta: od 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub od 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji, przy czym dla hurtowni od 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla kościołów: od 10 miejsc postojowych na 1000 wiernych.

## 6. Kierunki rozwoju systemów uzbrojenia technicznego

Podstawowym kierunkiem rozwoju systemów uzbrojenia technicznego jest zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze, z zachowaniem zasady:

- sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- do czasu wyposażenia terenu w miejskie urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, dopuszczenie rozwiązań indywidualnych;

### 6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Rozwój systemu zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom i pozostałym odbiorcom wymaganą ilość i jakość oraz niezawodność dostawy wody.

Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania (w tym modernizacji i częściowej restrukturyzacji) oraz rozbudowy dotychczasowego systemu zaopatrzenia w wodę, a w szczególności:

- utrzymania i modernizacji dotychczasowych zasad zasilania wodociągów miasta oraz związanych z nimi urządzeń,
- utrzymywania w dobrym stanie technicznym obiektów i urządzeń (ujęcia wody, stacje, uzdatniania wody, sieć wodociągowa, zbiorniki wyrównawcze, hydrofornie),
- umożliwienie korzystania na cele przeciwpożarowe, poprzez:
  - zapewnienie odpowiedniej ilości wody na cele przeciwpożarowe,
  - wyposażenie wodociągów w hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zasady wyprzedzającej lub równoległej realizacji budowy sieci wodociągowej w stosunku do nowego zainwestowania. Na terenach peryferyjnych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych. Tereny zabudowy powinny być wyposażone w awaryjne ujęcia wody (studnie) niezależne od systemu wodociągowego.

### 6.2. Kierunki rozwoju systemów odprowadzania ścieków sanitarnych i opadowych

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków powinien zapewnić mieszkańcom i innym użytkownikom możliwość korzystania z urządzeń kanalizacji sanitarnej, przy zachowaniu odpowiednich standardów oczyszczania ścieków, a także zapewnić odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych i utwardzonych.

Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania (w tym modernizacji i częściowej restrukturyzacji) oraz rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, a w szczególności:

- utrzymania i rozbudowy istniejącej oczyszczalni ścieków, obsługującej miasto oraz utrzymania, przy oczyszczalni, punktu zlewnego odpadów płynnych;
- modernizacji, przebudowy i częściowego uzupełnienia istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych lub deszczowych od sanitarnych;
- utrzymania, w dobrym stanie technicznym, wszystkich urządzeń i sieci kanalizacyjnych.

Tereny przeznaczone pod realizację większych zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz wszystkie tereny przeznaczane pod produkcję lub usługi powinny być wyprzedzająco uzbrajane w kanalizację sanitarną, jednocześnie z budową sieci wodociągowej. Do czasu wyposażenia wszystkich zespołów zabudowy wskazanych w Studium w kanalizację sanitarną, niezbędne jest porządkowanie gospodarki ściekowej, a w szczególności:

- na terenach zabudowy zwartej, położonej w zasięgu systemu kanalizacyjnego - wspieranie wyposażenia działek w szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków i zapewnienie możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego;
- na terenach zabudowy rozproszonej, położonej poza zasięgiem systemu kanalizacyjnego - wspieranie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków lub wyposażenia działek w szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków;
- na terenach zabudowy zagrodowej - wyposażenie działek w szczelne zbiorniki na gnojowicę;
- egzekwowanie umów w sprawie wywozu ścieków do punktów zlewnych oraz prowadzenie okresowych kontroli szczelności zbiorników.

Utrzymuje się istniejącą kanalizację deszczową. Miejski system kanalizacji deszczowej powinien być modernizowany i rozbudowany, przy zachowaniu następujących zasad:

- tereny zainwestowane miasta powinny być wyposażone w kanalizację deszczową, w tym w szczególności należy wyposażyć w tę kanalizację:
  - tereny zagrożone powodzią i lokalnymi podtopieniami,
  - tereny o znacznym zanieczyszczeniu bądź zagrożone potencjalnym zanieczyszczeniem wód;
- wody opadowe, przed ich wprowadzeniem do odbiorników powinny być oczyszczone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- należy zapewnić odpowiednią przepustowość hydrauliczną odbiorników wód opadowych;
- na peryferyjnych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gdzie nie występują lokalne podtopienia, zaleca się retencję wód i ponowne ich wykorzystanie bądź naturalną infiltrację do gruntu w celu niedopuszczenia do zmian stosunków wodnych (obniżenia zwierciadła wód podziemnych);
- dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń małej retencji, a także polderów i innych zbiorników wodnych.

### 6.3. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną

Polityka przestrzenna w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną powinna zapewniać:

- zaspokojenie obecnych i przyszłych potrzeb - wynikających z rzeczywistego rozwoju przestrzennego miasta i jego aktywności gospodarczej - na dostawy umownej mocy oraz energii elektrycznej o obowiązujących standardach;
- stworzenie warunków do realizacji przedsięwzięć o znaczeniu lokalnym w zakresie elektroenergetyki, w tym magazynów energii oraz farm fotowoltaicznych, ze względu na peryferyjne położenie miasta oraz możliwy kryzys energetyczny,
- minimalizację kosztów ponoszonych przez miasto na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg będących we władaniu miasta;
- ograniczenie niekorzystnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych na krajobraz miejski,
- utrzymaniu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz dopuszczeniu jej remontów i rozbudowy w obrębie zajmowanych terenów i stref technicznych.

Realizacja tych zamierzeń wymaga następujących działań:

ze strony władz miasta, polegających na:

- szybkim przekazie informacji do operatora sieci dystrybucyjnej o większych zamierzeniach inwestycyjnych na terenie miasta, które mogą wpłynąć na zwiększone zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną,
- ujęciu w planach miejscowych zasad tworzenia nowych rezerw terenu na inwestycje z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej, w ustaleniach planów miejscowych należy:
  - wyznaczać rezerwy terenu przeznaczone na napowietrzne linie 15 kV (rezerwa w postaci pasa terenu o szerokości 14 m wolnego od zabudowy i wysokiej roślinności) oraz stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4 kV (rezerwa terenu o powierzchni około 120 m<sup>2</sup>, kształt działki zbliżony do kwadratu),
  - określać rodzaj wykonania linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowo - rozdzielczych (kablony i wnetrzowy na terenach miejskich o intensywnej zabudowie i walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych),
- zapobieganiu kolizyjnym lokalizacjom nowych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi,
- zapewnieniu oświetlenia miejsc publicznych, placów i dróg, należącego do zadań własnych gminy;

ze strony operatora sieci dystrybucyjnej, dostarczającego energię elektryczną, polegających na:

- zapewnieniu dwustronnego zasilania liniami WN 110kV stacji WN/SN pracujących w układzie promienistym, w tym w Sejnach, modernizację stacji WN/SN oraz w dalszej perspektywie czasowej budowę linii 110kV w relacji Sejny - Szypliszki,



- sukcesywnej budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na terenach objętych procesami inwestycyjnymi i na których istniejąca infrastruktura elektroenergetyki okaże się niewystarczająca,
- uzupełnieniu i modernizacji sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia 0,4 kV wg planów rozwoju, modernizacji i remontów przedsiębiorstwa sieciowego,
- na terenach o zwartej zabudowie lub o walorach przyrodniczych i krajobrazowych - budowie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym a stacji transformatorowo - rozdzielczych SN/0,4 kV w wersji wewnętrznej.

#### **6.4. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w gaz**

Polityka przestrzenna w zakresie zaopatrzenia w gaz sieciowy powinna zapewniać możliwość rozwoju sieci gazowej na terenie miasta, w tym możliwość wykorzystania gazu ziemnego na potrzeby grzewcze jako paliwa o niskim poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza. Mimo braku istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, w Studium określa się ramy dla przyszłego rozwoju sieci.

Realizacja tych zamierzeń wymaga następujących działań:

- ujęcia w planach miejscowych zasad tworzenia nowych rezerw terenu na inwestycje z zakresu zaopatrzenia w gaz,
- przy wszelkich inwestycjach należy uwzględniać strefy kontrolowane gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - w obrębie stref kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogących zagrożić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, przy czym dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem,
- dopuszczenia do prowadzenia sieci gazu średniego i niskiego ciśnienia w obrębie linii rozgraniczających dróg gminnych i na pozostałych terenach,
- zapobiegania kolizyjnym lokalizacjom nowych sieci gazowych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej.

#### **6.5. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło**

Polityka w zakresie zaopatrzenia w ciepło powinna zapewniać:

- budowę i rozwój sieci ciepłowniczej;
- większe wykorzystanie niskoemisyjnych paliw oraz energii cieplnej pochodzącej ze źródeł odnawialnych w lokalnych ciepłowniach i indywidualnych instalacjach grzewczych.

Realizacja tych zadań wymaga następujących działań:

ze strony władz miasta:

- budowy w Sejnach ciepłowni centralnej,
- ujęcia w planach miejscowych zasad tworzenia nowych rezerw terenu na inwestycje z zakresu zaopatrzenia w ciepło,
- dopuszczenia do prowadzenia sieci ciepłowniczych na terenach objętych planami miejscowymi,
- zapobiegania kolizyjnym lokalizacjom nowych sieci ciepłowniczych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej,
- skrócenia, do niezbędnego minimum, czasu trwania wszelkich procedur formalnych, związanych z procesami inwestycyjnymi z zakresu zaopatrzenia w ciepło sieciowe.

ze strony operatora sieci ciepłowniczej:

- przyłączenia odbiorców, a następnie dostaw ciepła sieciowego zgodnie z zawartymi umowami.

## 6.6. Kierunki rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych

W Studium przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania systemów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych:

- ze względu na peryferyjne położenie Sejn oraz możliwy kryzys energetyczny, konieczne jest zapewnienie możliwości lokalizowania farm fotowoltaicznych oraz magazynów energii (centralnych i rozproszonych) na terenie miasta;
- na terenach oznaczonych w Studium symbolem PU dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, produkujące energię na cele komercyjne lub własne, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW;
- dopuszcza się lokalizowanie kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych produkujących energię na potrzeby mieszkańców oraz użytkowników usług, w taki sposób, aby urządzenia te nie wpływały negatywnie na walory przestrzenne miasta oraz obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską i cenne przyrodniczo;
- dopuszcza się stosowanie w kotłowniach indywidualnych biopaliw (np. drewna, odpadów drzewnych, wierzby energetycznej, słomy itp.) niestanowiących źródeł uciążliwości odorowych;
- na obszarze miasta nie wyznacza się terenów dla budowy turbin wiatrowych;
- dopuszcza się stosowanie innych nieuciążliwych i nieagresywnych przestrzennie urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, takich jak np. pompy ciepła itp.

## 6.7. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

Gospodarka odpadami na terenie miasta odbywa się w oparciu o zorganizowany system odbioru odpadów. W związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gmina zobowiązana jest do zapewnienia czystości i porządku na swoim terenie oraz tworzenia

warunków niezbędnych do ich utrzymania. Rola gmin w zakresie gospodarki odpadami polega między innymi na:

- objęciu wszystkich właścicieli nieruchomości na terenie gminy systemem gospodarowania odpadami komunalnymi;
- nadzorowaniu gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym realizacji zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości;
- ustanawianiu selektywnego zbierania odpadów komunalnych obejmującego co najmniej następujące frakcje odpadów: papieru, metalu, tworzywa sztucznego, szkła i opakowań wielomateriałowych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w tym odpadów opakowaniowych ulegających biodegradacji;
- tworzeniu punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych w sposób zapewniający łatwy dostęp dla wszystkich mieszkańców gminy, w tym wskazaniu miejsc, w których mogą być prowadzone zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego pochodzącego z gospodarstw domowych.

W Studium przyjmuje się następujące kierunki w rozwoju i funkcjonowaniu systemu gospodarki odpadami:

- objęcie wszystkich mieszkańców miasta systemem selektywnej zbiórki odpadów;
- utworzenie punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych w liczbie zależnej od potrzeb miasta, ze wskazaniem lokalizacji tych punktów na terenach produkcyjnych i usługowych;
- likwidację dzikich wysypisk, zwłaszcza występujących w obszarach cennych przyrodniczo i wzdłuż dróg, oraz przeciwdziałanie powstawaniu nowych wysypisk.

## 6.8. Kierunki rozwoju obsługi telekomunikacyjnej

Polityka przestrzenna w zakresie telekomunikacji powinna zapewniać:

- dostęp do usług telekomunikacji wszystkim mieszkańcom miasta, którzy wyrażą taką potrzebę;
- osiągnięcie europejskich standardów dotyczących:
  - niezawodności, jakości i prędkości transmisji - w tym także transmisji cyfrowych,
  - czasu potrzebnego na przyłączenie nowego abonenta do sieci telefonii przewodowej.

Realizacja tej polityki wymaga:

ze strony władz miasta:

- dalszej współpracy w realizacji zaopatrzenia w sieci światłowodowe związane z Siecią Szerokopasmową Polski Wschodniej;
- dopuszczenia do prowadzenia nowych linii telekomunikacyjnych w obrębie linii rozgraniczających dróg gminnych i na pozostałych terenach oraz wyznaczania lokalizacji na obiekty infrastruktury telekomunikacji - według uzasadnionych potrzeb operatorów,

- zapobiegania kolizyjnym lokalizacjom nowych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami telekomunikacyjnymi;

ze strony operatorów systemów telekomunikacyjnych:

- kontynuacji procesów rozwojowych systemów przy zachowaniu dotychczasowej dynamiki, w tym w szczególności utrzymywania, modernizowania i rozbudowywania:
  - istniejących obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
  - sieci telekomunikacyjnych.

## 7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

### 7.1. Rolnictwo wraz z rolną przestrzenią produkcyjną

Rolniczą przestrzeń produkcyjną w mieście tworzą tereny rolne oznaczone na Rysunku 2 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - symbolem R. Obejmują one około 12% powierzchni Sejn. Warunki glebowe można określić jako średnie, gleby chronione stanowią znikomą część powierzchni miasta.

Głównymi kierunkami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są:

- ochrona gruntów rolnych przed rozproszoną zabudową;
- intensyfikacja wykorzystania gruntów przeznaczonych do zainwestowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- ochrona przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów I-III klasy bonitacyjnej;
- utrzymanie istniejących zbiorników wodnych, łąk i pastwisk;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej, wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej;
- przeznaczanie pod zalesienie gruntów nieprzydatnych i mało przydatnych dla produkcji rolnej, z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody według przepisów odrębnych;
- utrzymanie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych oraz zachowanie w stanie naturalnym miedz w celu ograniczenia erozji wietrznej gleb;
- ekologizacja rolnictwa.

### 7.2. Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną

Leśną przestrzeń produkcyjną w mieście tworzą tereny niewielkich kompleksów leśnych (około 1,2% powierzchni miasta stanowią lasy), oznaczone na Rysunku 2 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - symbolem ZL. Wskazuje się także możliwość zalesień terenów R słabszej klasy, gruntów w sąsiedztwie lasów oraz gruntów nieużytkowanych.

Głównymi kierunkami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej są:

- utrzymanie istniejących lasów;
- zwiększanie zalesienia na glebach o niskich wartościach rolniczych, w szczególności przyległych do lasów i stanowiących korytarze powiązań przyrodniczych;
- dążenie do wykluczenia z zabudowy terenów leśnych;
- odbudowa i utrzymanie retencji wodnej w lasach.

## **8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**

### **8.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zgodnie z planami rozwojowymi w obrębie miasta planuje się następujące przedsięwzięcia:

- rozwój centrum miasta w oparciu o wartości historyczne i kulturowe;
- rozwój potencjału turystycznego związanego z jeziorem Sejny i doliny rzeki Marychy, w tym budowę ścieżek rekreacyjnych w dolinie Marychy;
- powiększenie zasobu mieszkaniowego na terenie miasta;
- budowę ciepłowni, która zaopatrzyłaby znaczną część zabudowy w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę;
- rozwój ekologicznych źródeł energii.

### **8.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Stosownie do ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego w obrębie miasta Sejny planuje się następujące przedsięwzięcia:

- dofinansowanie przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami dla jednostek samorządu terytorialnego - Inwestycje związane z realizacją celów wynikających z obecnych i projektowanych (przyszłych) dyrektyw unijnych i prawa krajowego;
- Rozwój gazyfikacji w wybranych lokalizacjach północno-wschodniej Polski w oparciu o technologie LNG;
- Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego w Polsce północno-wschodniej przez zapewnienie dwustronnego zasilania liniami WN 110kV stacji WN/SN pracujących w układzie promienistym, w tym w Sejnach, modernizację stacji WN/SN oraz w dalszej perspektywie czasowej budowę linii 110kV w relacji Sejny - Szypliszki.

## 9. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

### 9.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie w niniejszym Studium **obszaru przestrzeni publicznej** (wskazanego na Rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno-przestrzenna*), mimo iż jest to obszar objęty obowiązującym planem miejscowym, wymagać będzie sporządzenia nowego planu. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu dla tego obszaru *powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku* (czyli od uchwalenia Studium).

Na terenie miasta Sejny brak jest terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### 9.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Cały obszar miasta Sejny pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi. Niniejsze Studium wprowadza liczne zmiany, w stosunku do wcześniejszego studium i planów miejscowych, w zakresie przeznaczenia terenów, wskaźników urbanistycznych i innych zasad zagospodarowania terenów. Oznacza to, że zmian wymagać będą plany miejscowe, które weszły w życie przed uchwaleniem niniejszego Studium. Gmina będzie dokonywała zmiany planów poprzez sporządzenie jednego planu albo zmian punktowych.

Dodatkowo, lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach terenu U/UC (Tereny usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) będzie mogła *nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, co oznacza, że obszar ten wymaga sporządzenia (zmiany) planu.

Na terenie miasta nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### 9.3. Ogólne wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planów miejscowych powinny być niesprzeczne z celami i zasadami polityki przestrzennej określonymi w Studium i winny uwzględniać - w stosownej do skali opracowania dokładności - istniejące uwarunkowania, zwłaszcza przyrodnicze i kulturowe. Nie należy przenosić mechanicznie ustaleń graficznych, w tym zasięgów poszczególnych obszarów czy rodzajów funkcji, z mapy w skali 1:10 000 (mapa topograficzna na jakiej zostało sporządzone Studium) na mapy w skalach od 1:2000 do 1:500 wykorzystywanych dla potrzeb sporządzania planów miejscowych. Każdorazowo należy dokonać odpowiedniej do istniejących uwarunkowań oraz skali opracowania korekty, z uwzględnieniem np. stanu

własności (mapa topograficzna, będąca podstawą części graficznej Studium, nie w pełni jest zgodna z innymi podkładami geodezyjnymi, w tym z mapą zasadniczą).

Zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta.

Wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiodący, a nie wyłączny. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów. W ramach terenów o określonej w Studium funkcji, w planach miejscowych dopuszcza się wydzielanie: terenów zieleni, terenów usługowych, terenów obsługi komunikacyjnej (tj. dróg publicznych i wewnętrznych, placów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dróg rowerowych, parkingów i garaży), terenów infrastruktury technicznej oraz innych terenów niezbędnych dla realizacji inwestycji celu publicznego.

Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się adaptację istniejącej zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, a także ustaleń obowiązujących planów miejscowych i wydanych decyzjach administracyjnych.

Wskaźniki określone w Studium należy rozumieć jako zasadę ogólną. Dopuszcza się zachowanie wskaźników zgodnych ze stanem istniejącym lub ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Określona w Studium maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także instalacji technicznych, kominów, silosów.



## 10. Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium

Niniejsze Studium obejmuje obszar całego miasta i w całości zastępuje dotychczasowe Studium - zarówno w zakresie tekstu jak i załączników graficznych. Zmiana podyktowana jest potrzebą weryfikacji polityki przestrzennej miasta zapisanej w dotychczasowym Studium i obowiązujących planach miejscowych. Konieczność aktualizacji Studium wynika również z nowelizacji przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Dokument sporządzony został w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741, z późn. zm.) oraz treść przepisu wykonawczego w postaci Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

W trakcie prac projektowych, analizie i weryfikacji poddawano ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XXXV/182/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 r., uchwałą Nr XXIX/158/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013 r., uchwałą Nr 10/38/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę opracowania niniejszego Studium stanowi uchwała Nr VII/54/19 6 Rady Miasta Sejny z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Aktualizując dotychczas obowiązujące Studium uwzględniono przede wszystkim zmiany przepisów prawa oraz zmiany w uwarunkowaniach stanu istniejącego dotyczące m.in.: sytuacji społeczno-demograficznej, potrzeb i możliwości rozwoju miasta, Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2017-2027, stanu zabudowy i zagospodarowania terenów, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zadań służących realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.

Sejny są siedzibą gminy miejskiej, gminy wiejskiej oraz powiatu. Leżą w północno - wschodniej części województwa podlaskiego, około 15 km od granicy państwa z Republiką Litwy. Miasto jest najmniejszym miastem powiatowym w kraju, przy czym istotnym ze względu na położenie w strefie transgranicznej. Miasto Sejny ze wszystkich stron otoczone jest gminą wiejską Sejny. Jego powierzchnia wynosi 4,49 km<sup>2</sup>.

Prognozy demograficzne dla miasta wskazują na stały spadek liczby mieszkańców w najbliższych latach. Szacuje się, że do 2047 r. liczba ludności spadnie z 5 442 (wg stanu na 31 grudnia 2018 r.) do ok. 4 285 osób. Odnosząc się do wartości bazowej, przez najbliższe 30 lat liczba ludności w Sejnach spadnie o około 23%. Zakłada się utrwalenie niekorzystnych wskaźników demograficznych, tj.: spadku gęstości zaludnienia, ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji.

W perspektywie najbliższych 30 lat potrzeby mieszkaniowe oszacowano na łączną powierzchnię około 25 172 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. W perspektywie najbliższych 30 lat zapotrzebowanie na nową zabudowę głównie dotyczyć będzie zabudowy mieszkaniowej a ponadto zabudowy usługowej i gospodarczej oraz produkcyjnej i magazynowej.

Sejny posiadają znaczne walory przyrodnicze i krajobrazowe. Do najcenniejszych obszarów na terenie miasta pod względem przyrodniczym należą dolina rzeki Marychy oraz jezioro Sejny. Północna część miasta wchodzi w skład terenów objętych ochroną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sejneńskie. W granicach Sejn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W Studium wskazano obszary, obiekty oraz zespoły obiektów zabytkowych i ich otoczenia, które objęte są ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. W Studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej oraz osie, powiązania i punkty widokowe, dla których określono kierunki ochrony. Uszczegółowienie tych zasad, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określając kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta przyjęto jako cele: utworzenie strefy przemysłowej w części wschodniej miasta z zamianą licznych drobnych terenów o funkcji produkcyjno-magazynowej (zwłaszcza położonych nad jeziorem Sejny) na tereny usługowe i mieszkaniowo-usługowe, przebudowę centrum miasta na strefę przyjazną mieszkańcom i atrakcyjną dla turystów (dzięki wyprowadzeniu ruchu tranzytowego na południowo-wschodnią obwodnicę i uspokojeniu ruchu oraz wykorzystaniu dziedzictwa historyczno-architektonicznego), wykorzystanie potencjału przyrodniczo-krajobrazowego doliny rzeki Marychy na utworzenie ciągu rekreacyjno-wypoczynkowego w mieście (łącającego poszczególne atrakcje w mieście i wzbogacającego potencjał turystyczny Sejn), wykorzystanie potencjału terenów położonych nad jeziorem Sejny na stworzenie atrakcyjnego osiedla mieszkaniowego typu rezydencjonalnego i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

W Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Sejny na lata 2017-2027 (przyjętym w drodze uchwały Nr XLIV/254/17 Rady Miasta Sejny z dnia 28 sierpnia 2017 r.), wyznaczono dwie jednostki referencyjne tj. 1 Maja oraz Centrum, spełniające kryteria obszarów zdegradowanych. Obszar rewitalizacji w mieście Sejny obejmuje obszar zdegradowany składający się dwóch wymienionych powyżej jednostek.

Układ powiązań zewnętrznych komunikacji miasta tworzą przebiegające przez teren Sejn drogi wojewódzkie nr 653, 663 i 651 oraz drogi powiatowe. Wewnętrzny układ komunikacyjny, oprócz fragmentów ww. dróg o znaczeniu ponadlokalnym, współtworzą ulice w klasie zbiorczej i lokalnej, które tworzą sieć dróg miejskich. Pozostałe ulice miasta (drogi publiczne i drogi wewnętrzne) tworzą uzupełniający układ komunikacyjny. Najważniejszą inwestycją na najbliższe lata będzie budowa południowo-zachodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej 653, której celem jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum. Działania te umożliwią przebudowę układu komunikacyjnego w samym centrum Sejn, z uprzywilejowaniem ruchu pieszego i rowerowego, a samochodowego dla komunikacji lokalnej i obsługi ruchu turystycznego, co uczyni centrum przyjaznym dla mieszkańców i atrakcyjnym dla przyjezdnych.

W Sejnach potrzebna jest także budowa dróg rowerowych z możliwością włączenia ich w trasy wytyczonych lokalnych szlaków turystycznych. Wskazuje się również na potrzebę rozwoju systemów infrastruktury technicznej na terenie miasta. W pierwszej kolejności powinien on obejmować pełne wyposażenie istniejącej zabudowy i modernizację istniejących sieci, a w następnej kolejności powinien dotyczyć terenów przeznaczonych do zabudowy. Na terenach produkcyjno-usługowych i magazynowo-składowych dopuszczono budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w formie farm fotowoltaicznych oraz magazynów energii elektrycznej (ze względu na peryferyjne położenie miasta). Ponadto wskazano na potrzebę budowy ciepłowni centralnej oraz wyznaczono orientacyjny przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Sejny - Szypliszki.