

UCHWAŁA NR/22

RADY MIASTA SEJNY

z dnia 2022 roku.

*Projekt wyłożony
do publicznego wglądu*

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury
w Sejnach przy ul. 1 Maja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXXIV/271/21 z dnia 28 grudnia 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ul. 1 Maja, uchwala się co następuje:

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ul. 1 Maja, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,06 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. 1. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 5) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:
- 1) form ochrony przyrody;
 - 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) obszarów przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) zakazu zabudowy;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 11) lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 13) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) (wg PN ISO 9836);

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne oraz lica zewnętrznej nadziemnej ściany w przypadku termomodernizacji; dopuszczenie to nie dotyczy sytuacji, w której nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki lub kalenicy dachu; do wysokości zabudowy nie wlicza się kominów oraz montowanych na dachu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług kultury i rozrywki, o łącznej powierzchni ok. 0,1465 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MNS-UK** i **2MNS-UK** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1_1_3_MNS-2_10_UK);
- 2) Teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, o powierzchni ok. 0,2732 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1UK-UA** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 2_10_UK-2_13_UA);
- 3) Teren drogi zbiorczej, o powierzchni ok. 0,0947 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1KDZ** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 5_1_5_KDZ);
- 4) Teren wodociągów, o powierzchni ok. 0,2808 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1IW** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 6_5_IW);
- 5) Teren ujęcia wód, o powierzchni ok. 0,0027 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1IWU** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 6_5_2_IWU);
- 6) Teren zieleni naturalnej, o powierzchni ok. 0,2617 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1ZN** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 10_1_ZN).

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

5) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ochronie podlega istniejące ukształtowanie przestrzeni, w uporządkowanych relacjach łączące wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, dla zachowania lub ukształtowania których ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 7;

2. W celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług publicznych nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych: w granicach terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1MNS-UK, 2MNS-UK i IIW.

§ 7. 1. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, uzależnia się do funkcji obiektów:

1) formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków mieszkalnych:

a) wysokość budynków – maksymalnie do trzech kondygnacji naziemnych,

b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30–45°,

c) ustala się zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów;

2) formy architektoniczne budynków użyteczności publicznej:

a) kolorystyka i formy dachów jak w budynkach mieszkalnych, ustala się możliwość zastosowania stropodachów w przypadku rozbudowy istniejących budynków ze stropodachami,

b) otoczenie budynków zagospodarowane urządzoną zielenią;

3) formy architektoniczne budynków usługowych:

a) wysokość w dostosowaniu od rozwiązań funkcjonalnych i potrzeb technologicznych,

b) dachy płaskie (stropodachy) lub spadziste dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45°,

c) zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów;

4) formy architektoniczne budynków magazynowych, składowych, technicznych, garażowych, gospodarczych, wiat i innych budynków pomocniczych:

a) wysokość zależy od rozwiązań funkcjonalnych i potrzeb technologicznych;

b) dachy płaskie (stropodachy) lub spadziste dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45°,

c) zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów.

2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy dla wyróżnionych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 10.

§ 8. 1. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej (parkingi naziemne, miejsca garażowe w budynkach) w liczbie nie mniej niż:

1) 1 miejsce parkingowe lub postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego;

3) 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu gastronomicznego;

4) 1 miejsce parkingowe na 150 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego dla usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;

ponadto:

6) 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 10 osób zatrudnionych;

7) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem działki budowlanej, jednak nie więcej niż 30% ogólnej ich sumy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;

2) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji typu: składowanie złomu, składowanie odpadów, stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe;

3) teren wyróżniony jako 1ZN należy w maksymalnym stopniu pozostawić jako naturalne łąki i pastwiska.

2. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny wyróżnione jako 1MNS-UK i 2MNS-UK zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 10. Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

- 1) zabrania się powstawania obiektów tymczasowych (z wyjątkiem, gdy dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych);
- 2) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu wynikają z funkcji terenu oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. 1. Część terenów znajdujących się w granicach opracowania planu miejscowego, położonych jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. W części graficznej planu miejscowego wskazano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego od strony rzeki, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne szerokości frontów działek: 20 m,
- 2) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m².

2. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 75° i nie więcej niż 115°.

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

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Na oznaczonych w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, o których mowa w § 11 ust. 2, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako IIWU, znajduje się ujęcie wód powierzchniowych należące do Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Sejnach Sp. z o.o. wraz z wyznaczonym terenem ochrony bezpośredniej dla studni Nr 4. Teren ochrony bezpośredniej jest ogrodzony i oznakowany. Na terenie obowiązują m.in. następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;

2) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawania się ich do urządzeń służących do poboru wody;

3) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;

4) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3. Zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalenia wymagań obrony cywilnej;

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

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzy fragment drogi wojewódzkiej klasy zbiorczej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z drogi wojewódzkiej.

3. Powiązania układu komunikacyjnego terenów objętych planem z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejącej drogi publicznej, położonej w granicach planu miejscowego.

§ 15. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej.

1) sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym powiązane są z zewnętrznym istniejącym uzbrojeniem terenu i jednocześnie stanowią ich integralną część;

2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wyznaczonej w planie miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej projektowanej, wskazane na części graficznej planu miejscowego, określają orientacyjny przebieg uzbrojenia technicznego terenu, który może być skorygowany.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilenie w wodę z istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci wodociągowej;

2) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dla sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości: bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów lokalnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i ich skablowanie.
7. W zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, ustala się:
- 1) na terenie wyróżnionym w części graficznej planu miejscowego jako 1UK-UA dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW;
 - 2) na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:
- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
 - 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) ustala się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 3) zakaz ogrzewania budynków urządzeniami o niskiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się możliwość ogrzewania z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

10. Dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg na potrzeby gazyfikacji Miasta Sejny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3.

11. Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Dla nieruchomości, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

Rozdział 9

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

§ 17. 1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1MNS-UK, 2MNS-UK, 1UK-UA, 1IWU i 1IW.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obejmujące teren wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ, w pasie publicznej drogi wojewódzkiej Nr 663.

3. Na terenie wyróżnionym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ zlokalizowane są elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki, wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270). Ustala się utrzymanie istniejących elementów Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, które mogą być w razie potrzeby przebudowane, rozbudowane.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług kultury i rozrywki, o łącznej powierzchni ok. 0,1465 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako 1MNS-UK (o pow. 0,0601 ha) i 2MNS-UK (o pow. 0,0864 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu (klasy realizowane zamiennie):

a) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) UK – teren usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające: **KOP – tereny parkingu;**

3) obsługę komunikacyjną z drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków usługowych lub budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się możliwość posadowienia obiektów modułowych (kontenerów) zgodnie z przeznaczeniem terenu,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%

- maksymalna intensywność zabudowy: 2,2

- minimalna intensywność zabudowy: 0,5

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

3. Dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu.

4. Na działce nr geod. 906, w związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, obowiązują zakazy wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, mycia pojazdów mechanicznych, wykonywania odwodnień budowlanych, lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i realizacja parkingu wymagają zapewnienia uszczelnienia gruntu w stopniu zabezpieczającym przed przesiąkaniem zanieczyszczeń do wód gruntowych w strefie niezbędnej do zabezpieczenia istniejącego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Na terenie oznaczonym symbolem 2MNS-UK przeznaczenie uzupełniające może dotyczyć całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jako kontynuacja obecnego zagospodarowania, pod warunkiem przestrzegania wymienionych zakazów i zapobiegania powstaniu ograniczeń powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia.

§ 19. 1. Ustala się teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1UK-UA** (o powierzchni ok. 0,2732 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu (klasy realizowane zamiennie):

a) **UK – teren usług kultury i rozrywki,**

b) **UA – tereny usług biurowych i administracji;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **KOP – tereny parkingu;**

3) obsługę komunikacyjną z drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ,
- b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów w ramach przeznaczenia uzupełniającego,
- c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,5
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

3. Dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu.

§ 20. 1. Ustala się teren komunikacji – drogi zbiorczej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1KDZ** (o powierzchni ok. 0,0947 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **KDZ – teren drogi zbiorczej**, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 663, o szerokościach od 12,0 m do 13,0 m w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

2) klasa techniczna: Z;

3) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej lub ciągów pieszo-rowerowych, parkingu oraz elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu np. zatoki postojowe, przystanki autobusowe itp.;

4) przebieg infrastruktury technicznej, dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń;

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z celami publicznymi lub zaspokajających potrzeby społeczne.

§ 21. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągów, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1IW** (o powierzchni ok. 0,2808 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **1IW – teren wodociągów**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **UA – tereny usług biurowych i administracji**;

3) obsługę komunikacyjną z drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, oraz realizację obiektów w ramach przeznaczenia uzupełniającego,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5
- minimalna intensywność zabudowy: 0,5
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

3. Dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu.

§ 22. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – teren ujęcia wód, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **IWU** (o powierzchni ok. 0,0027 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **IWU – teren ujęcia wód**;

2) obsługę komunikacyjną poprzez teren wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 2MNS-UK;

3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 2;

b) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,0
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

§ 23. 1. Ustala się teren zieleni naturalnej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1ZN** (o powierzchni ok. 0,2617 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **ZN – teren zieleni naturalnej**;

2) obsługę komunikacyjną poprzez tereny wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako 2MNS-UK lub 1UK-UA;

3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) obowiązek pozostawienia w stanie naturalnym istniejącej roślinności przybrzeżnej;

b) dopuszczenie budowy urządzeń i budowli na potrzeby udostępnienia terenów, w tym: schodów terenowych i podjazdów dla niepełnosprawnych, urządzonych nawierzchni pieszych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszko-rowerowych, powyżej maksymalnej rzędnej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 1% wynoszącej ok. 128,98 m n.p.m.;

c) zakaz zabudowy kubaturowej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 24. W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami: Nr VII/35/07 z dnia 30 maja 2007r.; Nr XXXV/183/09 z dnia 29 października 2009 r.; Nr XXIX/159/13 z dnia 4 lipca 2013 r.; Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.; Nr XXIII/92/16 z dnia 23 marca 2016 r., Nr L/284/18 z dnia 30 stycznia 2018 r.; Nr XLI/299/22 z dnia 6 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 37, poz. 306 i Nr 145, poz. 1339, z 2009 r. Nr 227, poz. 2680, z 2013 r. poz. 2923, z 2015 r. poz. 2482, z 2016 r. poz. 1860, z 2018 r. poz. 671, z 2022 r. poz. 2294).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

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

Przewodniczący Rady