

Projekt

z dnia 13 października 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 2022 r.

**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, poz. 1079), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) 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, uchwała 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. Uchwała 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, występów 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 ładu 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 urządzonej 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 IZN 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 podziemnych 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 IKDZ.

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: 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.

§ 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 **IIW** (o powierzchni ok. 0,2808 ha).

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

- 1) przeznaczenie terenu: **IW – 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 **IIWU** (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 **IZN** (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 piesznych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Sejny

Jolanta Beata Bagińska

Pod wzp. formu-pr.
RADCA PRAWNY BLS/279
Urszula Cwiklicz
Urszula Cwiklicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZY OŚRODKU KULTURY W SEJNACH PRZY UL. 1 MAJA



SKALA 1:1000



Część graficzną projektu planu miejscowego wykonano z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej
pobranej z zasobów Starostwa Powiatowego w Sejnach,
układ współrzędnych EPSG:2179

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

Granicę obszaru objętego planem miejscowym

OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
ORAZ ICH SYMBOLE I OZNACZENIA GRAFICZNE WRAZ Z NUMERACJĄ WYRÓŻNIAJĄCĄ
JE SPOŚROD INNYCH TERENÓW

MNS-UK Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
lub grupowej lub usług kultury i rozrywki
UK-UA Teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych
i administracji

KDZ Teren drogi zbiorczej

IW Teren wodociągów

IWU Teren ujęcia wód

ZN Teren zieleni naturalnej

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których
prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Istniejąca infrastruktura wodociągowa

Istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna

Istniejąca infrastruktura kanalizacji deszczowej

Istniejąca infrastruktura telekomunikacyjna

Istniejąca infrastruktura kanalizacji sanitarnej

Projektowany gazociąg



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Sejny

z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) Rada Miasta Sejny stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2022 r. do 15 września 2022 r. (włącznie), oraz w wyznaczonym terminie do 29 września 2022 r. (włącznie) nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ul. 1 Maja.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Sejny

z dnia.....2022 r.

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

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ul. 1 Maja, w sposób następujący: inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Miasto Sejny z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określają uchwalone przez Radę Miasta Sejny strategie, plany i programy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Sejny
z dnia.....2022 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ulicy 1 Maja ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji związanych z planowaną rozbudową istniejącego Ośrodka Kultury w Sejnach i uzupełnieniem oferty ośrodka.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009 r., Uchwałą Nr ZZIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013 r., Uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. i Uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. r. obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ulicy 1 Maja znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem UO: Tereny istniejącej zabudowy usługowej – dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcja uzupełniająca, MN: tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę usługową jako uzupełniającą, RZ: tereny łąk i pastwisk, powinny pozostać w formie przyrodniczo aktywnej, IS: teren usług specjalnych dopuszcza się dotychczasowy stan użytkowania.

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

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzone wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2022 r. do 15 września 2022 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 29 września 2022 r. roku (włącznie).

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

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ulicy 1 Maja, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, zatwierdzonego uchwałą Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009r., Uchwałą Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013r., Uchwałą Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015r. i uchwałą Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r. co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczący i zagospodarowania. Lokalizacja terenów budowlanych o ustalonych w uchwale parametrach i funkcji zgodna jest z zapisami zawartymi w „STUDIUM”.

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

Art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie, zawarte w Rozdziale 2 i 3 uchwały;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony walorów krajobrazowych w dostosowaniu do zakresu planu miejscowego, istniejącego stanu i jakości zabudowy; ustalono też m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy, gabaryty obiektów, zawarte głównie w Rozdziale 10 uchwały;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3, 4 i 6 uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w tym zakresie; na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w Rozdziale 6 uchwały; w celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług publicznych nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądaných zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału biorąc pod uwagę potrzeby społeczności miasta i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali miasta lokalizacji;

7) prawo własności uwzględniono uwzględniając podział na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto na istniejących granicach działek, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym i uwzględniając w miarę możliwości wnioski zgłaszane przez właściciela sąsiednich nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, nie jest też związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; wprowadzono też niezbędne zapisy zawarte w Rozdziale 6 uchwały;

9) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia projektu planu zmierzające do rozwoju miasta – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z kulturą i niezbędnymi terenami mu towarzyszącymi;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w Rozdziale 7 uchwały; zakłada ona niezbędne uzupełnienie infrastruktury, jej rozbudowę;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie wpłynęło 15 wniosków od osób fizycznych oraz 10 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2022 r. do 15 września 2022 r. w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Miasta Sejny) oraz zamieszczony na BIP Miasta Sejny. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 29 września 2022 roku włącznie;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania poszczególnych kolejnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano 10 pozytywnych opinii i uzgodnień, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu i po analizie zakresu tych korekt przyjęto brak konieczności ponowienia uzgodnień skorygowanego projektu planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; skala opracowania planu i czytelność formy graficznej pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu i jego spójność z dokumentem obowiązującym dla pozostałej części miasta;

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

Art. 1 ust. 3:

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

Art. 1 ust. 4:

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

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

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie miejscowym nie wyznacza się nowych terenów budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej a jedynie ustala przeznaczenie odpowiadające obecnym potrzebom i użytkowaniu - tereny o funkcji usługowej i mieszkaniowej są położone w zasięgu pieszego dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji;

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

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

Rada Miasta Sejny dokonała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych w okresie minionej kadencji. Podjęła również uchwałę Nr LVII/324/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Z dokonanej analizy wynika, że zachodzi potrzeba aktualizacji obowiązującego planu miejscowego, która w praktyce może również polegać na stopniowym sporządzaniu nowych planów, obejmujących wybrane części miasta.

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

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ujemny, co oznacza, że wpływy do budżetu miasta z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą niższe niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ulicy 1 Maja wykazała, że Miasto Sejny w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe

rodzi obecnie obowiązujący plan miejscowy. Pamiętać należy o tym, że dla przedmiotowego terenu obecnie obowiązuje uchwała w sprawie planu miejscowego, a realizacja jej ustaleń wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością budową infrastruktury. Już obecnie teren jest w pełni uzbrojony stosownie do istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania. Zadania związane z budową i utrzymaniem infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy i nie wynikają z uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Droga istniejąca w granicach planu miejscowego nie jest gminna – jest to droga wojewódzka nr 663. Teren jest obecnie zainwestowany w większości na cele publiczne i jako taki wymaga utrzymania i ciągłych nakładów mających na celu utrzymanie i podnoszenie standardu, w tym bezpieczeństwa użytkowania, dostępności, efektywności energetycznej itd. Przyjęte w prognozie założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i mieszkańców Miasta.

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

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy Ośrodku Kultury w Sejnach przy ulicy 1 Maja jest uzasadnione.

