

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SEJNY**

z dnia .....

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniej części miasta SEJNY w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.z 2017r. poz.1875) oraz art. 15 ust.2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017r. poz.1073, poz,1566), w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXXIII/143/16 Rada Miasta Sejny z dnia 30 listopada 2016r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Nr XXXVI/169/17z dnia 30 stycznia 2017r. i Nr XXXIX/190/17 z dnia 31 marca 2017r. Rada Miasta Sejny uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich” **nie narusza ustaleń** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami: Nr XXXV/182/09 z dnia 29 października 2009r.; Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013r.; Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015r.; Nr XXIII/92/16 z dnia 23 marca 2016r. **oraz Nr ..... z dnia .....r.**
2. **Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich”**, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 25,11 ha, położony na północ i na południe od ulicy Powstańców Sejneńskich, przy granicy administracyjnej miasta Sejny, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

Przeznacza się na cele nierolnicze 17,92 ha gruntów rolnych nie podlegających ochronie prawnej.

**ROZDZIAŁ 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.**

1. Plan sporządza się w celu aktywizacji gospodarczej miasta poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną.
2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:
  - 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania i zabudowy terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
  - 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z przeznaczeniem pod zabudowę wraz z systemem komunikacyjnym dostosowanym do potrzeb planowanych funkcji terenu;
  - 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
  - 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
  - 3) łagodzenie konfliktów przestrzennych.

#### § 4.

**W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 1 i 10);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 10);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 6);
- 8) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Rozdział 6);
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (Rozdział 11);
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8 i 9);
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 12);
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 13);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 10).

#### § 5.

1. **Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**
  - 1) tereny dróg publicznych klasy G-główniej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G**;
  - 2) tereny dróg publicznych klasy L-lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - 3) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
  - 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 7) tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
  - 8) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
  - 9) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej Uchwale.

#### § 6.

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów;
  - 5) wymiarowanie.
2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej Uchwały.
  3. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą.
  4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

## § 7.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o którym mowa w §1. Uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Sejny, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, sporządzony na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 5) **ustaleniach planu** - należy przez to rozumieć przepisy gminne, zawarte w treści niniejszej Uchwały i na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, odnoszącym się do treści niniejszej Uchwały;
- 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć jeden lub więcej terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 12) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu za pomocą wymiarowania i stanowiące ustalenie planu;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkony, wykusze, zadaszenia itp.; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych oraz obiektów związanych z utrzymaniem porządku, dozoru i kontroli o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
- 14) **budynkach i budowlach pomocniczych** - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN, i zabudowę mieszkalno – usługową MNU, takie jak: budynek gospodarczy, budynek garażowy, ogród zimowy, szklarnia, altana, wiata gospodarcza, wiata rekreacyjna, sauna osłona śmietnikowa, mała architektura itp.
- 15) **budynkach i budowlach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę produkcyjną P oraz zabudowę produkcyjną i usługową PU, takie jak: magazyny, wiaty magazynowe, place składowe, manewrowe, przeładunkowe, parkingowe, komunikacja wewnętrzna, waga, dyżurki, budynki socjalne, administracyjne, maszty o charakterze technicznym, stacje transformatorowe, przepompownie, przepusty, zbiorniki itp.
- 16) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni

- zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez wiaty, altany i deszczochrony, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
  - 18) **powierzchni utwardzonej** - należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
  - 19) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie, ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą;
  - 20) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych wyznaczonych w niniejszym planie;
  - 21) **obiektach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową nie kolidującą z przeznaczeniem terenów sąsiednich, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych, nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub nieruchomości, do której przedsiębiorca posiada prawo;
  - 22) **lokalu usługowym** - należy przez to rozumieć lokal użytkowy w rozumieniu przepisów budowlanych;
  - 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących oraz planowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
  - 24) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, liczonych po obrysie zewnętrznym (PN-ISO 9836);
  - 25) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni lokalu handlowego, stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (z pominięciem powierzchni gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur i komunikacji);
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku - zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## ROZDZIAŁ 2.

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

#### § 8.

1. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem.
2. Budynki należy lokalizować zgodnie z wytycznymi określonymi za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są wysokie dachy dwuspadowe lub wielospadowe.
4. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy produkcyjnej i usługowej są proste formy budynków ze stropodachami, bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych.
5. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej Uchwały.
6. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 10).
7. Podział terenów oznaczonych symbolami P i PU na działki budowlane winien być podporządkowany układowi komunikacyjnemu wyznaczonemu w planie.

8. Podziałów nieruchomości należy dokonywać z zachowaniem zasad i warunków określonych w Rozdziale 11.

### **ROZDZIAŁ 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

#### **§ 9.**

**Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.**

#### **§ 10.**

**Obszar zawierający się w granicach niniejszego planu nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**

#### **§ 11.**

**Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:**

- 1) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 3) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 4) wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w formie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji;
- 5) usuwanie ścieków bytowych i przemysłowych należy przewidywać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków;
- 6) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 7) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 8) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zastosowane technologie produkcji przemysłowej winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków.

#### **§ 12.**

**W celu ochrony krajobrazu ustala się:**

- 1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie;
- 2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej Uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy i wymaganych form architektonicznych.

### **ROZDZIAŁ 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **§ 13.**

1. **Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**
2. Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty będące w zainteresowaniach konserwatorskich.
3. Na obszarze objętym planem występuje krajobraz o charakterze podmiejskim i rolniczym, którego nie obejmuje się ochroną o charakterze konserwatorskim.
4. W przypadku odkrycia w trakcie wykonywania robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Burmistrza Miasta Sejny.

## ROZDZIAŁ 5.

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

#### § 14.

Na obszarze objętym niniejszym planem, poza pasami dróg publicznych nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## ROZDZIAŁ 6.

### ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

#### § 15.

1. **Suwalska Specjalna Strefa Ekonomiczna obejmuje teren zabudowy produkcyjnej oznaczony symbolem 6P i część terenu oznaczonego symbolem 5P.**
2. Zagospodarowanie terenu położonego w SSSE podlega wymogom określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się zmianę granic SSSE.

#### § 16.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górniczne oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

#### § 17.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15°.**

#### § 18.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują lasy i grunty rolne chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**

#### § 19.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej.**

#### § 20.

**Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

#### § 21.

**W zakresie obrony cywilnej obowiązują przepisy odrębne w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin.**

#### § 22.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty ani szczególne wymagania związane bezpieczeństwem państwa.**

#### § 23.

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2017r.**

#### § 24.

1. **Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do Uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja**

2017r. 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. Podlaskiego z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270), obejmują teren odcinka drogi wojewódzkiej nr 653 (ul. Powstańców Sejneńskich), oznaczony symbolem 1KD-G.

2. Na terenie 1KD-G znajduje się „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”, jako element realizujący cele polityki przestrzennej, ujęte w zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

## ROZDZIAŁ 7.

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

#### § 25.

1. Na terenach zabudowy produkcyjnej oznaczonej symbolem **P** oraz zabudowy produkcyjnej i usługowej **PU**, zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenach zabudowy produkcyjnej oznaczonej symbolem **P** oraz zabudowy produkcyjnej i usługowej **PU**, zabrania się realizacji biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MNU**, zabrania się realizacji usług innych niż nieuciążliwe.
4. Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania i wypoczynku na terenach zamieszkałych i przeznaczonych do zamieszkania, powodujących przekroczenie norm hałasu i emisji zanieczyszczeń.
5. Zabrania się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 10.
6. Zabrania się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych z drogi wojewódzkiej nr 653, z wyjątkiem istniejących legalnych zjazdów.
7. W budynkach, w których będą umieszczone urządzenia wytwarzające ponadnormatywny hałas związany z technologią produkcji lub usług, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zabrania się lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW.

## ROZDZIAŁ 8.

### USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 26.

1. **Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:**
  - 1) istniejąca droga wojewódzka nr 653 (ul. Powstańców Sejneńskich), klasy G-główniej, której odcinek jest objęty niniejszym planem, oznaczony jest na rysunku planu symbolem 1KD-G;
  - 2) istniejąca droga wewnętrzna, której pas drogowy znajduje się częściowo w granicach miasta Sejny i częściowo na terenie gminy Sejny, planowana jako droga publiczna klasy L - lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-L;
  - 3) istniejąca droga wewnętrzna, której pas drogowy znajduje się częściowo w granicach miasta Sejny i częściowo na terenie gminy Sejny, planowana jako droga publiczna klasy L - lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD-L.
2. Zachowuje się istniejące skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 653 z drogą 4KD-L.
3. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i zjazdy indywidualne z drogi wojewódzkiej nr 653.
4. Do obsługi terenów objętych planem przewiduje się: odcinki dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L oraz układ dróg dojazdowych, oznaczony symbolem 6KD-D.
5. Drogi wewnętrzne na terenach budowlanych należy projektować zgodnie z przepisami prawa budowlanego a w szczególności zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania pasów drogowych zawarto w Rozdziale 10 niniejszej Uchwały.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenach budowlanych:
  - 1) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) 1 miejsce postojowe na 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
  - 3) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu gastronomicznego;
  - 4) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
  - 5) 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na 20 stanowisk;
  - 6) urządzić miejsca przeznaczone do parkowania rowerów w ilości stosownej do potrzeb.

## ROZDZIAŁ 9.

### USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 27.

1. **System zaopatrzenia w media** wymaga budowy sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych terenów budowlanych.
2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telefoniczną, teleinformatyczną, gazową i inną przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych.
4. Inwestycje, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.
5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
6. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.
7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.
8. Na obszarze objętym planem przewiduje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż mikroinstalacja w rozumieniu art.2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

#### § 28.

1. **Zapotrzebowanie w energię elektryczną** terenów budowlanych przewiduje się pokryć z:
  - 1) istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV;
  - 2) planowanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV;
  - 3) planowanych stacji transformatorowych, wynikających z zapotrzebowania planowanej zabudowy.
2. Rozwój sieci elektroenergetycznej oraz zasilanie odbiorców należy realizować zgodnie z przepisami prawa energetycznego i przepisami budowlanymi.
3. Wszystkie działki budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.
4. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi, prowadzonymi głównie na terenach ciągów komunikacyjnych i na terenach budowlanych.
5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach.
6. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.



#### § 29.

1. **Zaopatrzenie w wodę** terenów budowlanych przewiduje się docelowo pokryć z miejskiego systemu wodociągowego.
2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe, przemysłowe, usługowe i przeciwpożarowe.
3. Do budowy sieci wodociągowej należy wyznaczać trasy głównie na terenach ciągów komunikacyjnych.
4. Sieć wodociągowa w pasach dróg publicznych winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.
5. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie przez inwestorów własnych ujęć wodnych.

#### § 30.

1. **Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych** z terenów budowlanych przewiduje się docelowo w oparciu o system miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni.
3. Kanały sanitarne i przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.
4. Do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy wyznaczać trasy głównie na terenach ciągów komunikacyjnych.
5. Do czasu realizacji miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej przewiduje się stosowanie indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków. Zawartość zbiorników należy wywozić do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 31.

1. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w ciągach komunikacyjnych. Odbiornikiem ścieków jest miejski system odwadniający.
2. Wody opadowe i roztopowe występujące na terenach budowlanych przewiduje się usuwać w oparciu o miejski system odwadniający z możliwością ich zagospodarowania w obrębie nieruchomości, do której inwestor posiada prawo.
3. Kanały deszczowe należy sytuować głównie na terenach ciągów komunikacyjnych.

#### § 32.

1. **Ogrzewanie budynków** planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
2. Do ogrzewania budynków i pozyskania ciepłej wody preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii.

#### § 33.

1. **Zaopatrzenie w gaz** będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.
2. W pasie planowanej drogi publicznej należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.
3. Zagospodarowanie terenów budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i produkcyjnego do sieci gazowniczej, stosownie do potrzeb.

#### § 34.

1. **Połączenia telekomunikacyjne** przewiduje się z istniejącej i planowanej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.
2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie są sprzeczne z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie i nie naruszają ustanowionych w planie zakazów i ograniczeń.
4. Planowana jest rozbudowa łączności teleinformatycznej dla potrzeb administracji publicznej wszystkich szczebli, pod kątem zapewnienia łączności, gromadzenia i udostępniania informacji

oraz usprawnienia komunikacji pomiędzy obywatelem a administracją publiczną, w tym realizację projektu „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

#### § 35.

1. **Zasady usuwania odpadów** określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Sejny”, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

#### § 36.

1. **Na terenach zmeliorowanych**, przeznaczonych na cele budowlane ustala się obowiązek dostosowania istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych, w sposób zapewniający jego funkcjonowanie na okolicznych terenach rolniczych.
2. Zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych.
3. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

### ROZDZIAŁ 10.

#### SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

#### § 37.

1. **Ustala się linie rozgraniczające odcinka drogi wojewódzkiej nr 653 – ul. Powstańców Sejneńskich**, wyznaczające pas drogowy oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-G**, (o powierzchni ok. 1,35 ha).
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie G - głównej.
3. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:
  - 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 7,00 m;
  - 2) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo - rowerowe;
  - 3) zjazdy publiczne i indywidualne;
  - 4) urządzenia odwadniające;
  - 5) niezbędne urządzenia techniczne nie związane z funkcją komunikacyjną drogi, tym „Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej”.

#### § 38.

1. **Ustala się linie rozgraniczające odcinków gminnych (miejskich) dróg publicznych**, wyznaczające pasy drogowe o szerokości nie mniejszej niż 12,00 m, (o łącznej powierzchni ok. 2,13 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **2KD-L** (o powierzchni ok. 0,26 ha) – istniejąca droga wewnętrzna, której pas drogowy znajduje się częściowo w granicach miasta Sejny i częściowo na terenie gminy Sejny,
  - 2) **3KD-L** (o powierzchni ok. 0,13 ha) – część planowanego pasa drogi publicznej,
  - 3) **4KD-L** (o powierzchni ok. 0,03 ha) – skrzyżowanie ul. Konopnickiej z ul. Powstańców Sejneńskich,
  - 4) **5KD-L** (o powierzchni ok. 0,46 ha) – odcinek planowanego pasa drogi publicznej.
  - 5) **6KD-D** (o powierzchni ok. 1,32 ha) – układ dróg dojazdowych .
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulic 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L w klasie L – lokalnej.
3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy 6KD-D w klasie D – dojazdowej.
4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:
  - 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,50 m;
  - 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
  - 3) zjazdy publiczne i indywidualne;
  - 4) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo - rowerowe;
  - 5) urządzenia odwadniające;
  - 6) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
  - 7) pobocza;
  - 8) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 9) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
  - 10) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

### § 39.

**Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **7KDW**, (o powierzchni ok. 0,04 ha).

1. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów, jako ciąg pieszo - jezdny.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, droga wewnętrzna 7KDW obsługuje tereny rolnicze nie związane z niniejszym planem, znajdujące się poza granicami administracyjnymi gminy Sejny.
3. W odniesieniu do terenu 7KDW ustala się szerokość pasa komunikacyjnego w istniejących granicach, nie mniejszą niż 3,00 m.
4. W wyznaczonym pasie komunikacyjnym przewiduje się nawierzchnię gruntowo – żwirową.

### § 40.

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MNU**, (o powierzchni ok.0,30 ha).
2. Na terenie 1MNU ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodziną, zabudowę usługową lub zabudowę mieszkalno – usługową,
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie 1MNU ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zabrania się realizacji usług innych niż nieuciążliwe.
5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu 1MNU:
  - 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się przez istniejące zjazdy z dróg publicznych;
  - 2) na działce budowlanej mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki mieszkalno - usługowe oraz budynki i budowle pomocnicze, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 3) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 60% jej powierzchni;
  - 4) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej należy kształtować od 0,1 do 0,8;
  - 6) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie 1MNU, zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 9) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, należy przewidywać w oparciu o wskaźniki ustalone w **§ 26 ust.7;**
  - 10) łączna powierzchnia zabudowy wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych na działce budowlanej nie może być większa niż łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych;
6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków mieszkalno – usługowych:
  - 1) poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości nie większej niż 0,15 m nad projektowany poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 2) główna kalenica dachu nie może być położona wyżej niż 12,00 m nad poziom posadowienia parteru;
  - 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 4) kalenice dachów na budynkach zlokalizowanych najbliżej obsługującej drogi, należy ustawiać równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:
  - 1) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości nie większej niż 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu lub bramie wjazdowej do budynku;
  - 2) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;

- 3) główna kalenica dachu nie może być położona wyżej niż 7,50 m nad poziom posadowienia parteru;
- 4) dopuszcza się stropodachy na budynkach parterowych, o wysokości nie przekraczającej 4,5 m;
- 5) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

#### § 41.

1. **Ustala się teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **2PU**, (o powierzchni ok.1,02 ha).
2. Na terenie 2PU ustala się przeznaczenie podstawowe pod składy magazynowe, zakłady i usługi rzemieślnicze, usługi transportowe, usługi handlowe, hurtownie itp. z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego możliwa jest realizacja instalacji pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych, o mocy przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem zawartym w **§ 25 ust.8 i w § 27 ust.8.**
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie 2PU ustala się możliwość realizacji budynków i budowli towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z dopuszczeniem budynków mieszkalnych, jako miejsca zamieszkania, administracji i dozoru dla przedsiębiorcy.
5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu 2PU:
  - 1) obsługę komunikacyjną zabudowy przewiduje się z planowanych dróg publicznych 6KD-D i 3KD-L;
  - 2) na terenie 2PU mogą powstać budynki usługowe oraz budynki i budowle towarzyszące z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 3) na terenie 2PU należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% jego powierzchni;
  - 4) powierzchnia całkowita zabudowy na terenie 2PU nie może przekroczyć 50% jej powierzchni;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej należy kształtować od 0,1 do 1,5;
  - 6) budynki i budowle należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg w odległości nie mniejszej niż wskazane na rysunku planu;
  - 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie 2PU, zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 9) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, należy przewidywać w oparciu o wskaźniki ustalone w **§ 26 ust.7.**
5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących:
  - 1) wysokość budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących ogranicza się do 12,00 m nad poziom posadowienia parteru, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
  - 2) poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości nie większej niż 0,45 m nad projektowany poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 3) należy stosować proste formy architektoniczne, niskie dachy o kącie nachylenia połąci do 25<sup>0</sup> i stropodachy;
  - 4) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
  - 5) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie wieży, masztów, słupów, silosów, o wysokości nie przekraczającej 65,00 m.

#### § 42.

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **3MN**, (o powierzchni ok.1,51 ha).

2. Na terenie 3MN ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami i budowlami pomocniczymi oraz z zielenią towarzyszącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie 3MN ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia tego lokalu nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a rodzaj dodatkowej funkcji należy do usług nieuciążliwych.
4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu 3MN:
  - 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z planowanych dróg publicznych 2KD-L i 3KD-L;
  - 2) na działce budowlanej mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z lokalem usługowym oraz budynki i budowle pomocnicze, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 3) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 60% jej powierzchni;
  - 4) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej należy kształtować od 0,1 do 0,8;
  - 6) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg w odległości wskazanej na rysunku planu;
  - 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie 3MN, zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 9) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m<sup>2</sup> w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 10) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż dwa stanowiska parkowania (poza garażem) na jedno mieszkalnie, należy przewidywać na działkach budowlanych;
  - 11) łączna powierzchnia zabudowy wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych na działce budowlanej nie może być większa niż łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym:
  - 1) poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości nie większej niż 0,45 m nad projektowany poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 2) główna kalenica dachu nie może być położona wyżej niż 10,00 m nad poziom posadowienia parteru;
  - 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 4) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dobudowane elementy budynków w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, lokalu usługowego, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z kątem nachylenia dachu do 35<sup>0</sup> lub ze stropodachem lub wykończone tarasem;
  - 5) kalenice dachów na budynkach zlokalizowanych najbliżej obsługującej drogi, należy ustawiać równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:
  - 1) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości nie większej niż 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu lub bramie wjazdowej do budynku;
  - 2) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 3) główna kalenica dachu nie może być położona wyżej niż 7,50 m nad poziom posadowienia parteru;
  - 4) dopuszcza się stropodachy na budynkach parterowych, o wysokości nie przekraczającej 4,5 m;

- 5) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

#### § 43.

6. **Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4P, 5P 6P, 7P** (o łącznej powierzchni ok.13,20 ha).
7. Na terenach P ustala się przeznaczenie podstawowe pod zakłady produkcyjne, przetwórcze, badawcze, składy magazynowe, zakłady rzemieślnicze itp. z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną.
8. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:
  - 1) instalacji pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych, o mocy przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem zawartym w **§ 25 ust.8 i w § 27 ust.8;**
  - 2) usług rzemieślniczych, usług transportowych, usług handlowych, hurtowni itp.
  - 3) budynków i budowli towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem budynków mieszkalnych.
9. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów P:
  - 1) obsługę komunikacyjną zabudowy na terenach 4P, 5P i 6P przewiduje się z planowanej drogi publicznej 6KD-D;
  - 2) obsługę komunikacyjną zabudowy na terenach 7P przewiduje się z drogi publicznej 1KDZ lub planowanej drogi publicznej 5KD-L;
  - 3) na terenach P mogą powstać budynki produkcyjne, budynki usługowe oraz budynki i budowle towarzyszące z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 4) na terenach P należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 10% jego powierzchni;
  - 5) na terenach P od strony dróg publicznych, należy kształtować pasy zieleni wysokiej w celu poprawy estetyki krajobrazu oraz izolacji od terenów mieszkaniowych.
  - 6) powierzchnia całkowita zabudowy na terenach P nie może przekroczyć 70% jej powierzchni;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej należy kształtować od 0,1 do 1,5;
  - 8) budynki i budowle należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu;
  - 9) na terenie 7P budynki produkcyjne (stwarzające uciążliwość dla otoczenia), należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od granicy pasa drogi 5KD-L.
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg w odległości nie mniejszej niż wskazane na rysunku planu;
  - 11) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenach P zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 12) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, należy przewidywać w oparciu o wskaźniki ustalone w **§ 26 ust.7.**
10. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących:
  - 1) wysokość budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących ogranicza się do 12,00 m nad poziom posadowienia parteru, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
  - 2) poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości nie większej niż 0,45 m nad projektowany poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 3) należy stosować proste formy architektoniczne, niskie dachy o kącie nachylenia połąci do 25<sup>0</sup> i stropodachy;
  - 4) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
  - 5) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie wieży, masztów, słupów, silosów, o wysokości nie przekraczającej 65,00 m.

#### § 44.

1. **Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **8PU, 9PU**, (o łącznej powierzchni ok. 5,02 ha).
2. Na terenach 8PU i 9PU ustala się przeznaczenie podstawowe pod, zakłady produkcyjne, składy magazynowe, zakłady i usługi rzemieślnicze, usługi transportowe, usługi handlowe, hurtownie itp. z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego możliwa jest realizacja instalacji pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych, o mocy przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem zawartym w **§ 25 ust.8 i w § 27 ust.8.**
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach 8PU i 9PU ustala się możliwość realizacji budynków i budowli towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem budynków mieszkalnych.
5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów 8PU i 9PU:
  - 1) obsługę komunikacyjną zabudowy przewiduje się z drogi publicznej 1KD-G przez istniejące zjazdy publiczne;
  - 2) na terenach 8PU i 9PU mogą powstać budynki produkcyjne, budynki usługowe oraz budynki i budowle towarzyszące z potrzebną infrastrukturą techniczną i technologiczną, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
  - 3) na terenach 8PU i 9PU należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 10% jego powierzchni;
  - 4) na terenach 8PU i 9PU, od strony dróg publicznych, należy kształtować pasy zieleni izolacyjnej w celu poprawy estetyki krajobrazu;
  - 5) powierzchnia całkowita zabudowy na terenie 8PU i 9PU nie może przekroczyć 70% jej powierzchni;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej należy kształtować od 0,1 do 1,5;
  - 7) budynki i budowle należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg w odległości nie mniejszej niż wskazane na rysunku planu;
  - 9) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenach 8PU i 9PU zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 10) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, należy przewidywać w oparciu o wskaźniki ustalone w **§ 27 ust.7.**
11. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących:
  - 1) wysokość budynków produkcyjnych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących ogranicza się do 12,00 m nad poziom posadowienia parteru, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
  - 2) poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości nie większej niż 0,45 m nad projektowany poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 3) należy stosować proste formy architektoniczne, niskie dachy o kącie nachylenia połąci do 25<sup>0</sup> i stropodachy;
  - 4) w architekturze budynków należy wykorzystywać współczesne technologie przemysłowe bez ograniczeń konstrukcyjnych i elewacyjnych, w dostosowaniu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych budynków;
  - 5) dopuszcza się dominanty przestrzenne w formie wieży, masztów, słupów, silosów, o wysokości nie przekraczającej 65,00 m.

#### § 45.

1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej związanej z terenami zabudowy produkcyjnej, stanowiące pasy o szerokości nie mniejszej niż 15,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: **10ZI, 11ZI**, (o łącznej powierzchni 0,47 ha).
2. Na terenach ZI ustala się przeznaczenie podstawowe pod gęstą zieleń wysoką i średniowysoką, izolującą zabudowę produkcyjną na terenach 2PU i 4P od terenów mieszkaniowych.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach ZI mogą być realizowane urządzenia komunikacyjne, urządzenia budowlane, stacje transformatorowe, przepompownie oraz małe obiekty pomocnicze związane z zabudową produkcyjną i usługową (kiosk, dyżurka, deszczochron, itp.) o powierzchni zabudowy do 12 m .

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów ZI:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu 10ZI przewiduje się w integracji z terenem 4P;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenu 11ZI przewiduje się w integracji z terenem 2PU i 3MN.
  - 3) na terenie ZI należy utrzymać teren biologicznie czynny, zajmujący nie mniej niż 90% jego powierzchni;
  - 4) powierzchnia całkowita zabudowy na terenie ZI nie może przekroczyć 3%;
  - 5) urządzenia komunikacyjne, urządzenia budowlane, stacje transformatorowe, przepompownie oraz małe obiekty pomocnicze należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.

## ROZDZIAŁ 11.

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

#### § 46.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. W procedurze scalania i podziału nieruchomości, podjętej przez Burmistrza na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, zasady i warunki określone w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio.

#### § 47.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do trybu sporządzania podziałów geodezyjnych.

#### § 48.

1. Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KD-G**, **KD-L**, **KD-D**, należy wydzielić w oparciu o istniejące granice geodezyjne oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych, określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych i prawo budowlane.
2. Trójkąty widoczności nie mogą być mniejsze niż 10,00 x 10,00 m.

#### § 49.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **1MNU** oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **3MN**, wskazują linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu w oparciu o istniejące granice geodezyjne.
2. Tereny **1MNU**, **3MN**, można podzielić na działki budowlane spełniając następujące warunki:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do obsługującej drogi publicznej, wyznaczonej w niniejszym planie;
  - 3) każda nowo wydzielona działka budowlana musi umożliwiać lokalizację budynków dopuszczonych w niniejszym planie na obszarach wyznaczonych na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### § 50.

Tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacji transformatorowych), można wydzielić w formie działki geodezyjnej, o powierzchni nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>, stosownie do gabarytów potrzebnej stacji transformatorowej.

#### § 51.

1. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem **10ZI** jest integralnie związany z zagospodarowaniem terenów zabudowy produkcyjnej 4P i nie może stanowić samodzielnych nieruchomości.
2. Teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem **13ZI** jest integralnie związany z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN oraz terenem zabudowy produkcyjnej i usługowej 2PU i nie może stanowić samodzielnych nieruchomości.



#### § 52.

1. Tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolem **P** oraz tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone symbolem **PU**, wskazują linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu w oparciu o istniejące granice geodezyjne.
2. Tereny **P** i **PU** można podzielić na działki budowlane spełniając następujące warunki:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 3) każda nowo wydzielona działka budowlana musi umożliwiać lokalizację budynków dopuszczonych w niniejszym planie na obszarach wyznaczonych na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3. Na terenach oznaczonych symbolami **P** i **PU** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, w oparciu o następujące wytyczne:
  - 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8,00 m;
  - 2) plac do nawracania pojazdów nie może być mniejszy niż 30,00 x 30,00 m;
  - 3) trójkąty widoczności nie mogą być mniejsze niż 10,00 x 10,00 m.

#### § 53.

Na wszelkich terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

### ROZDZIAŁ 12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

#### § 54.

1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne niż dotychczasowe przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.
2. Zabrania się realizacji obiektów tymczasowych niezgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.
3. Budynki i obiekty tymczasowe muszą spełniać wymagania określone w niniejszym planie w odniesieniu do formy architektonicznej obiektu.

### ROZDZIAŁ 13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### § 55.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, MN, P, PU - 30 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KD-G, KD-L, KDW, ZI - 1%.

### ROZDZIAŁ 14. USTALENIA KOŃCOWE

#### § 56.

W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia:

- 1) „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny**”, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVIII/206/97 Rady Miejskiej w Sejnach z dnia 29.XII.1997 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego z 1998 r. Nr 3 poz. 12;

- 2) „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny**”, zatwierdzonego Uchwałą III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami: Nr VII/35/07 z dnia 30 maja 2007r.; Nr XXXV/183/09 z dnia 29 października 2009r.; Nr VII/35/07 z dnia 30 maja 2007r.; Nr XXXV/183/09 z dnia 29 października 2009r.; Nr XXIX/159/13 z dnia 4 lipca 201 r.; Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015r.; Nr XXIII/92/16 z dnia 23 marca 2016r.

**§ 57.**

Ustalenia zawarte w **§ 8 ust 12 i 13** niniejszej uchwały, obowiązują do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Miasta Sejny, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 58.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

**§ 59.**

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

Przewodniczący Rady Miasta Sejny