

## UZASADNIENIE

do projektu  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**wschodniej części miasta SEJNY**  
**w rejonie ulicy POWSTAŃCÓW SEJNEŃSKICH**  
sporządzone zgodnie z wymaganiami art.15 ust.1 ustawy  
z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn.zm.)

**1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Burmistrz Miasta Sejny nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sejny z okresu kadencji 2010 – 2014r. , o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymaganiami art.14 ust. 5 stawy z dnia 27 marca 2003r. (j.t. Dz.U z 2016r. poz. 778 z późn.zm.) wykonano ANALIZĘ ZASADNOŚCI SPORZĄDZENIA „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SEJNY.

Analizy dokonano w związku z inicjatywą Burmistrza Miasta Sejny w sprawie zmiany przeznaczenia terenów usługowych oznaczonych symbolem 3UT,UG,UH i parkingu, oznaczonego symbolem 4KP, wskazanych w „**Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny**”, z 1997r. na tereny zabudowy produkcyjnej (przemysłowe, techniczne, magazynowe, składowe). Na przedmiotowym terenie znajdują grunty komunalne do zagospodarowania.

Z przeprowadzonej analizy wynikają następujące wnioski:

1. **Analiza ustaleń „MPZP z 1997r.” wykazała, że dokument ten, jest rażąco sprzeczny ze „STUDIUM”.**
2. **„MPZP z 1997r.” nie spełnia wymagań określonych w art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U z 2016r. poz. 778 z późn.zm.), oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587). Tym samym stwierdza się nieaktualność „MPZP z 1997r.” w jego całym zasięgu i treści ustaleń.**
3. **Wymagana jest aktualizacja „MPZP z 1997r.” po wcześniejszym sporządzeniu zmiany „STUDIUM”, mającej na celu zagwarantowanie wymaganej zgodności dokumentów planistycznych.**

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Uchwała Nr XXXIII/142/16 Rady Miasta Sejny z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Juliana Marchlewskiego” ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami:

Nr XXXVI/169/17z dnia 30 stycznia 2017r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego oraz

Nr XXXIX/190/17 z dnia 31 marca 2017r. dotyczącej nazwy: „ulicy Juliana Marchlewskiego” na „ulicę Powstańców Sejneńskich”.

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.

Plan sporządza się w celu aktywizacji gospodarczej miasta poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną.

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.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich” zastąpi „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny**”, zatwierdzony Uchwałą nr XXXVIII/206/97 Rady Miejskiej w Sejnach z dnia 29.XII.1997 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego z 1998 r. Nr 3 poz. 12.

Zachodnia granica „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich” skoryguje zapisy na styku z „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny**”, zatwierdzonym 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.

„Aktualnie trwają prace nad zmianą „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta SEJNY**”, która zmieni przeznaczenie gruntów rolnych na potrzeby zabudowy produkcyjnej i tym samym umożliwi uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich”.

## 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U z 2016r. poz 778 z późn,zm.)		Sposób realizacji wymogów ustawy w MPZP wschodnie części miasta Sejny w rejonie ulicy Powstańców Sejneńskich
<b>Ust.2.</b> <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:</i>		
1)	<i>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	Zapisano w Rozdziale 2 i 10 uchwały.
2)	<i>walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	
3)	<i>wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>	Zapisano w Rozdziale 3 uchwały.
4)	<i>wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	Zapisano w Rozdziale 4 uchwały .
5)	<i>wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</i>	Uwzględniono, formułując przepisy Rozdziału 6 i 10 uchwały .
6)	<i>walory ekonomiczne przestrzeni;</i>	Uwzględniono, kształtując oszczędny układ komunikacyjny.
7)	<i>prawo własności;</i>	Uwzględniono, kształtując oszczędny układ komunikacyjny, którego linie rozgraniczające oparto o istniejące granice działek, mając na uwadze przyszłe, optymalne wykorzystanie terenów powstałych po wytyczeniu pasów komunikacyjnych.
8)	<i>potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</i>	Zapisano w Rozdziale 6 uchwały.
9)	<i>potrzeby interesu publicznego;</i>	Uwzględniono, kształtując układ dróg publicznych. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i

		budowy systemów komunikacji zapisane w Rozdziale 8.
10)	<i>potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;</i>	Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zapisane w Rozdziale 9.
11)	<i>zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;</i>	Zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12)	<i>zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</i>	Zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie.
13)	<i>potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</i>	Ustalono zasady zaopatrzenia ludności w wodę, zapisane w Rozdziale 9.
<p><b>Ust.3.</b> <i>Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</i></p>		<p>Organ ważąc interes publiczny i interes prywatny w ustaleniach planu wskazał możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy produkcyjnej i usługowej z jednoczesną akceptacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu uwzględniają interesy właścicieli działek położonych poza granicami planu, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obowiązujących planach miejscowych.</p> <p>Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych, zapewnieniem dobrej obsługi komunikacyjnej dla planowanych terenów zabudowy produkcyjnej oraz dla planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się poza granicami planu.</p> <p>Uwzględniono uwarunkowania ekonomiczne gminy, środowiskowe wynikające z walorów przyrodniczych oraz społeczne wynikające ze złożonych wniosków właścicieli działek na terenie objętym planem i w jego sąsiedztwie.</p>
<p><b>Ust.4</b> <i>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</i></p>		
1)	<i>kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</i>	Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na dogach publicznych i drogach wewnętrznych, z jednoczesną możliwością zagęszczania struktury przestrzennej zabudowy poprzez tworzenie prywatnych dróg wewnętrznych na terenach P.
2)	<i>lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</i>	W planie nie lokalizuje się nowej zabudowy mieszkaniowej. Zapewnia się obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zapewnia się obsługę komunikacyjną do planowanych w innych planach miejscowych zespołów zabudowy mieszkaniowej.
3)	<i>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</i>	W pasach dróg publicznych klasy L przewiduje się komunikację publiczną, ciągi piesze, rowerowe lub pieszo - rowerowe
4)	<p><i>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</i></p> <p>a) <i>na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</i></p> <p>b) <i>na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a;</i></p>	<p>Zespół zabudowy produkcyjnej wskazany w niniejszym planie, uzupełnia istniejącą zabudowę produkcyjną i obejmuje tereny Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – podstrefa Sejny.</p> <p>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, wskazanych w „Studium</p>

	<p><i>przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.</i></p>	<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r. wykazał niedobór zakładów produkcyjnych i terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną.. Wskazane w planie tereny zabudowy produkcyjnej w większości są gruntami komunalnymi i mają dobry dostęp do drogi wojewódzkiej. Możliwe jest wyposażenie terenów we wszystkie potrzebne media.</p>
--	--	---

### 3. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu wymaga angażowania finansów publicznych do wytyczenia i wykupu części pasów drogowych, budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia ciągów komunikacyjnych, budowy dróg i ciągów pieszych.

Przewidywane wydatki i wpływy z tytułu realizacji planu zawarto w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, iż wydatki na pozyskanie terenów przeznaczonych pod drogi, uzbrojenie techniczne i urządzenie dróg, znacząco przewyższają wpływy spodziewane w formie podatków od nieruchomości. Istotne znaczenie ma zwykła kolejność działań. Przygotowanie terenów pod zabudowę w formie zaopatrzenia ich w media i drogi, wymaga kompleksowych nakładów inwestycyjnych w stosunkowo krótkim czasie. Wpływy podatków od nieruchomości będą następowały powoli, w miarę tempa zagospodarowania terenów przez dziesiątki lat.

**mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik**  
*upr.do proj.w planowaniu przestrzen.nr 1252/91*