

**UCHWAŁA NR L/283/18  
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”**

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, poz.2232) oraz art. 12 ust. 1 i art.27 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/142/16 Rady Miasta Sejny z dnia 30 listopada 2016r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXIII/172/17 z dnia 01 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – Rada Miasta Sejny uchwala co następuje:

§ 1. 1. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny”, zatwierdzonym 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. wprowadza się zmiany w brzmieniu określonym w:

- 1) Załączniku nr 1 – tekst ujednolicony;
- 2) Załączniku nr 2 – Kierunki polityki przestrzennej - rysunek ujednolicony.
  2. Bez zmian pozostają:
    - 1) Załącznik nr 3 – Infrastruktura techniczna
    - 2) Załącznik nr 4 – Wartości kulturowe;
    - 3) Załącznik nr 5 – Uwarunkowania;
    - 4) Załącznik nr 6 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny”, wprowadzonej Uchwałą Nr XXXV/182/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009r.;
    - 5) Załącznik nr 7 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny”, wprowadzonej Uchwałą Nr XXIX/158/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013r.
    - 6) Załącznik nr 8 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny”, wprowadzonej Uchwałą Nr X/38/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015r.

3. Do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny” dodaje się załącznik nr 9 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny”.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

**Zdzisław Rzepiejewski**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR L/283/18  
RADY MIASTA SEJNY  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2018R.

## BURMISTRZ MIASTA SEJNY



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY

UCHWAŁA NR XVII/115/2000 RADY MIASTA SEJNY Z DNIA 15 LUTEGO 2000 R.

ZMIANY:

UCHWAŁA NR XXXV/182/09 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2009 R.

UCHWAŁA NR XXIX/158/13 Z DNIA 4 LIPCA 2013 R.

UCHWAŁA NR X/38/15 Z DNIA 25 CZERWCA 2015 R.

*tekst ujednolicony*

*ZMIANY WPROWADZONE UCHWAŁĄ NR L/283/18 RADY MIASTA SEJNY  
Z DNIA 30 STYCZNIA 2018R.*

*wyróżniono w tekście pochylą czcionką w kolorze fioletowym oraz skreśleniami*

*SEJNY, styczeń 2018 r.*

**BURMISTRZ MIASTA SEJNY**

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SEJNY**



**UCHWAŁA NR XVII/115/2000 RADY MIASTA SEJNY Z DNIA 15 LUTEGO 2000 R.**

**I zmiana: UCHWAŁA NR XXXV/182/09 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2009 R.**

**Zespół autorski w składzie :**

**Zagospodarowanie przestrzenne:**

arch. Tomasz Sławiński, WOIU nr WA-192

arch. Aneta Pawlikowska

arch. Agata Stępień

**Inżynieria:** mgr Inż. Stefan Parys

**Komunikacja:** mgr inż. Marek Samoder

**Ochrona środowiska, system przyrodniczy:**

mgr Jarosław Bogdański

**BUDPLAN Sp. z o.o.**04-390 Warszawa ul. Kickiego 26b lok.10

**II zmiana: UCHWAŁA NR XXIX/158/13 Z DNIA 4 LIPCA 2013 R.**

**Zespół autorski w składzie :**

**Generalny projektant zmiany studium:** inż. Wanda Grygo WOIU nr WA-309;

**Projektanci:**

mgr inż. arch. Jacek Grabowski,

mgr Justyna Justyna – Grygo,

mgr Justyna Świąder,

mgr Wiesława Jurewicz.

EM-MAS GRUPA PROJEKTOWO – REALIZACYJNA SP. CYWILNA 16-400 Suwałki, ul.Gorzowska 5a

**III zmiana: UCHWAŁA NR X/38/15 Z DNIA 25 CZERWCA 2015 R.**

PRACOWNIA PROJEKTOWA ARCHI – PLAN mgr inż.arch. Jolanta T. Niemiec-Górnik, 16-400 Suwałki, ul.Klonowa 8/24

**Zagospodarowanie przestrzenne:** mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik, upr.urb. nr 1252/91

**Prognoza oddziaływania na środowisko:** mgr Alicja Jaworowska-Jurewicz, biegły w zak.ochrony przyrody. Nr 046

**IV zmiana: UCHWAŁA NR L/283/18 Z DNIA 30 STYCZNIA 2018 R.**

PRACOWNIA PROJEKTOWA ARCHI – PLAN mgr inż.arch. Jolanta T. Niemiec-Górnik, 16-400 Suwałki, ul.Klonowa 8/24

**Zagospodarowanie przestrzenne:** mgr inż. arch. Jolanta Niemiec – Górnik, upr.urb. nr 1252/91

**Prognoza oddziaływania na środowisko:** mgr Alicja Jaworowska-Jurewicz, biegły w zak.ochrony przyrody. Nr 046

## **SPIS TREŚCI**

### **I.WPROWADZENIE**

1. Cel i zakres opracowania
  - 1.1 Cele i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
  - 1.2 Tematyka studium i zakres jego ustaleń.
  - 1.3 Zakres opracowania studium.
  - 1.4 Zawartość studium.
2. Materiały wyjściowe.

### **II. ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO**

1. Położenie i wielkość terenu.
2. Stan zagospodarowania terenów.
  - 2.1. Układ przestrzenny i jego charakter.
  - 2.2. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.
3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego i realizacja urbanistyczna – stan: *wrzesień 2017 r.*
  - 3.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
  - 3.2. Ruch budowlany.
4. Stan i zasoby środowiska przyrodniczego.
  - 4.1. Podstawowe elementy środowiska.
    - 4.1.1. Geomorfologia.
    - 4.1.2. Budowa geologiczna.
    - 4.1.3. Surowce mineralne.
    - 4.1.4. Wody powierzchniowe.
    - 4.1.5. Wody gruntowe.
    - 4.1.6. Klimat lokalny.
    - 4.1.7. Szata roślinna.
    - 4.1.8. Gleby.
  - 4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.
5. Ochrona wartości kulturowych.
  - 5.1. Rys historyczny.
  - 5.2. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.
    - 5.2.1. Zabytki miasta Sejny.
    - 5.2.3. Stanowiska archeologiczne.
    - 5.2.4. Miejsca pamięci narodowej.
6. Struktura społeczno – demograficzna miasta.
  - 6.1. Zagadnienia demograficzne.
  - 6.2. Zatrudnienie.
  - 6.3. Struktura usługowa.
  - 6.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.
  - 6.5. Infrastruktura społeczna.
    - 6.5.1. Oświata.
    - 6.5.2. Administracja.
    - 6.5.3. Kultura.
  - 6.6. Rolnictwo.

## **7. Infrastruktura techniczna.**

### **7.1. Infrastruktura drogowa.**

#### **7.1.1. Drogi.**

#### **7.1.2. Komunikacja zbiorowa.**

#### **7.1.3. Zaplecze techniczne motoryzacji.**

### **7.2. Analiza stanu gospodarki wodno – ściekowej i komunalnej gospodarki odpadami oraz w zakresie ciepłownictwa, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji.**

#### **7.2.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.**

#### **7.2.2. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.**

#### **7.2.3. W zakresie ciepłownictwa.**

#### **7.2.4. W zakresie gazyfikacji przewodowej.**

#### **7.2.5. W zakresie elektroenergetyki.**

#### **7.2.6. W zakresie telekomunikacji.**

#### **7.2.7. W zakresie usuwania odpadów.**

## **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU**

### **1. Związki z obszarami zewnętrznymi**

**1.1.** Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020 a zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.

**1.2.** Strategia Rozwoju Miasta Sejny.

**1.3.** Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego *z 2003r.* a zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.

**1.4.** Obrona cywilna, system urządzeń obronnych i ochronnych, ochrona bezpieczeństwa publicznego, ochrona przeciwpowodziowej, ochrona przeciwpożarowa i ratownictwo

**1.5.** *Uwarunkowania wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2017r.*

### **2. Uwarunkowania wewnętrzne.**

**2.1.** Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów.

**2.2.** Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i jego ochrony.

**2.3.** Uwarunkowania rozwoju wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, *w tym krajobrazu* kulturowego.

**2.3.1.** Ochrona najcenniejszych zasobów.

**2.3.2.** Baza żywicielska.

**2.4.** Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego *i zabytków* oraz dóbr kultury współczesnej.

**2.5.** Uwarunkowania wynikające z *warunków* i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

**2.6.** Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

**2.7.** Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

**2.8.** Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

**2.9.** Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

**2.9.1.** Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

**2.9.2.** Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych *oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

**2.10.** Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2.11. Uwarunkowania wynikające z stanu systemu komunikacji, infrastruktury technicznej w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

2.11.1. Komunikacja.

2.11.2. Infrastruktura techniczna.

2.11.3. Ocena możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii, skojarzonego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej, ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych.

2.12. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

2.13. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2.13. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

#### IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, *w tym wynikające z audytu krajobrazowego.*

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny *przeznaczone pod zabudowę oraz tereny* wyłączone spod zabudowy.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, *w tym krajobrazu* kulturowego i uzdrowisk.

3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.

3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach.

3.1.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

3.1.4. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa geologicznego i Górniczego.

3.1.5. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.

3.2. Rozwój rolnictwa – wykorzystanie rolniczej przestrzeni przyrodniczej.

3.3. Leśnictwo i gospodarka leśna.

3.4. Rekreacja i wypoczynek.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. Kierunki polityki przestrzennej.

5.1.1. Cel wiodący.

5.1.2. Cele strategiczne.

5.1.3. Zadania komplementarne.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym sporządzonych przez właściwych ministrów i centralne organy administracji rządowej.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.

9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią* i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, ~~lub~~ rekultywacji *lub remediacji. Obszary zdegradowane.*

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

15. Inne obszary ~~problemowe~~ *funkcjonalne o znaczeniu lokalnym*, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących ~~w gminie.~~ *na terenie miasta.*

16. Kierunki rozwoju w zakresie gospodarki wodno – ściekowej i komunalnej gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji

16.1. Zaopatrzenie w wodę

16.2. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych

16.3. Zaopatrzenie w ciepło

16.4. Gazyfikacja przewodowa

16.5. Elektroenergetyka

16.6. Telekomunikacja

16.5. Komunalna gospodarka odpadami

## V. UZASADNIENIE I SYNTEZA STUDIUM



# I. WPROWADZENIE

## 1. Cel i zakres opracowania

### 1.1 Cele i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn.zm.*) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz.1233).

Podstawą do podjęcia prac nad sporządzeniem niniejszej zmiany studium jest Uchwała *XXXIII/142/16 Rady Miasta Sejny z dnia 30 listopada 2016 roku, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXIII/172/17 z dnia 01 marca 2017r.*

Celem studium jest określenie polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz polityki inwestycyjnej i kierunków tych dziedzin gospodarki przestrzennej, które wynikają z przepisów prawa.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, którego zapisy stanowią podstawę do ustalania decyzji o warunkach zabudowy, aczkolwiek ma ono istotny pośredni wpływ na akty prawa miejscowego.

Jest to opracowanie ustalające i określające politykę miasta w zakresie gospodarki przestrzennej, stanowiąc jednocześnie podstawę merytoryczną wielu różnych zadań inwestycyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest elementem służącym między innymi do następujących działań:

1. Podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ( w tym obligatoryjnych) lub ich zmian.
2. Wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium lub ich zmianami.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poprzez „uwarunkowania” rozumie się zjawiska przyrodnicze, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i przestrzenne, które sprzyjają bądź ograniczają możliwość rozwiązywania problemów oraz zaspokajanie potrzeb.

W oparciu o zebrane informacje na temat zagospodarowania przestrzennego i stanu społeczno – gospodarczego miasta i gminy, usystematyzowano najistotniejsze zjawiska i problemy w formie kompleksowej oceny uwarunkowań oraz wytyczenia kierunków rozwoju ukierunkowanych na osiągnięcie celów równowagi i harmonii przestrzennej.

## 1. 2 Tematyka studium i zakres jego ustaleń.

Zgodnie z wyżej cytowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z :

1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
3. Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
7. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.
8. Stanu prawnego gruntów.
9. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
10. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
11. Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
12. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
14. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W studium określa się w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, *w tym wynikające z audytu krajobrazowego.*
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny *przeznaczone pod zabudowę oraz tereny* wyłączone spod zabudowy.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, Krajobrazu, *w tym krajobrazu* kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki i *zasady* *rozwoju* systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany

przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub zmianę.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ i *szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary* osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady ( Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).  
(j.t. Dz.U z 2015r. poz.2120)
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, ~~lub~~ rekultywacji *lub remediacji*.
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
16. Inne obszary ~~problemowe~~, *funkcjonalne*, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w na terenie miasta.
17. Kierunki rozwoju miasta w zakresie elektroenergetyki, gazyfikacji i zaopatrzenia w ciepło, gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami.

### 1.3 Zakres opracowania studium.

Opracowanie obejmuje cały teren miasta Sejny w granicach administracyjnych o powierzchni 4,49 km<sup>2</sup>.

### 1.4 Zawartość studium.

Studium obejmuje następujące materiały:

Część tekstowa:

1. Wprowadzenie.
2. Analiza i diagnoza stanu istniejącego.
3. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju.
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
5. Uzasadnienie i synteza studium.

Rysunki:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – **Kierunki polityki przestrzennej**, w skali 1:10 000 – **załącznik Nr 2 – *ujednolicony***;
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – infrastruktura techniczna, w skali 1:10 000 – **załącznik Nr 3**;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – wartości kulturowe, w skali 1:10 000 – **załącznik Nr 4 – *ujednolicony***;
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – uwarunkowania, w skali 1:10 000 – **załącznik Nr 5**.

## 2. Materiały wyjściowe.

W toku prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta *i jego zmianami* posługiwano się między innymi następującymi materiałami wyjściowymi:

1. „Strategią Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020” przyjętą Uchwałą Nr XXX/438/06 Sejmiku Województwa Podlaskiego w dniu 30 stycznia 2006 roku.
2. „Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego „przyjętego Uchwałą Nr IX/80/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 czerwca 2003 r.
3. „Strategią Rozwoju Miasta Sejny”
4. Materiałami Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Suwałkach.
5. Wnioskami do Studium, złożonymi przez Instytucje po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
6. Wnioskami do Studium, złożonymi przez osoby prywatne po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
7. *„Strategią Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020” przyjętą Uchwałą Nr XXXI/374/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego w dniu 9 września 2013 roku.*
8. *„Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego „przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11.07.2017r. poz. 2777).*

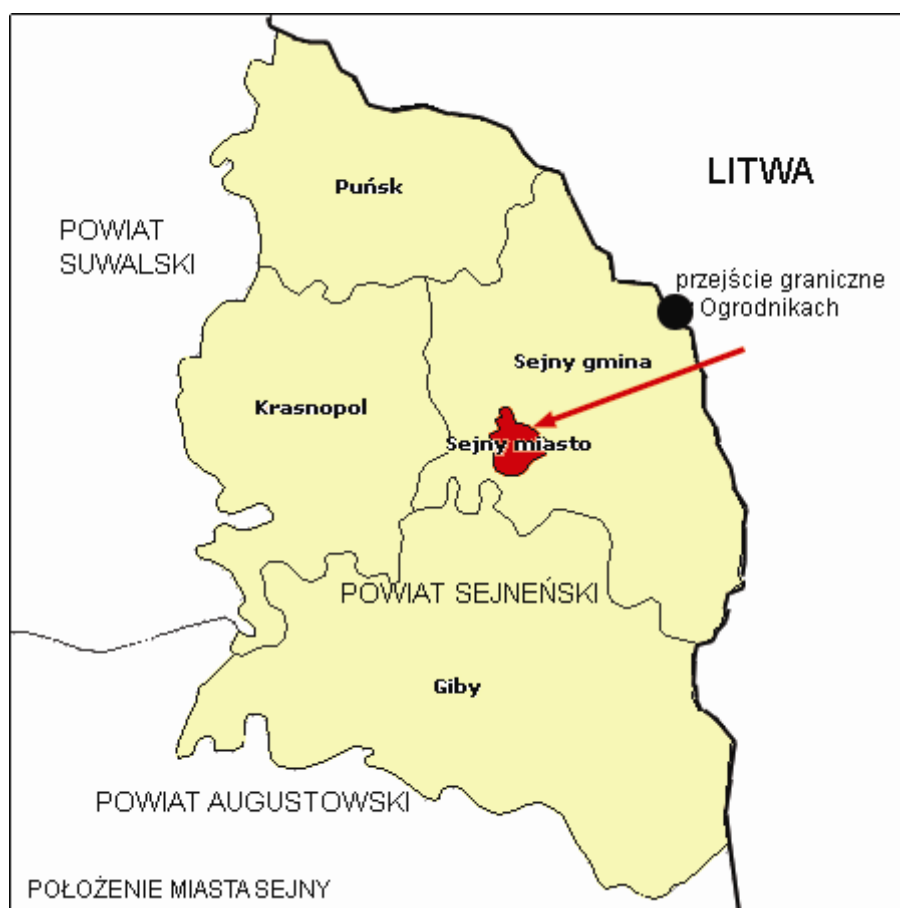
## II. ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

### 1. Położenie i wielkość terenu.

Miasto Sejny jest stolicą powiatu sejneńskiego, leży w północno-wschodniej części województwa podlaskiego. Jest to miasto położone na Pojezierzu Wschodniosuwalskim, nad rzeczką Marycha (lewy dopływ Czarnej Hańczy). Powiat sejneński składa się z gmin: Sejny, Giby, Krasnopol, Puńsk. Miasto Sejny stanowi 0,52% udziału w całkowitej powierzchni powiatu podlaskiego. Miasto położone jest przy głównym krajowym szlaku drogowym – do polsko – litewskiego przejścia granicznego w Ogrodnikach.

Miasto położone jest ok. 30 km na wschód od Suwałk i ok. 43 km na północny wschód od Augustowa.

Powierzchnia miasta wynosi 4,49 km<sup>2</sup>. Liczba ludności ( stan na dzień 21.06.2006 r.) w mieście 6001 osób.



## 2. Stan zagospodarowania terenów.

### 2.1. Układ przestrzenny i jego charakter.

Miasto Sejny ma bardzo charakterystyczny układ oparty o klasztor poddominikański i bazylikę Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny oraz prosty, historyczny układ urbanistyczny. Układ ten opiera się o sieć dróg przelotowych krzyżujących się w centrum miasta przy wydłużonym rynku (drogi dzielą go na dwie trójkątne powierzchnie). Powstał on w wyniku nieplanowanej rozbudowy miasta wzdłuż głównych szlaków oraz przebudowy – porządkowania miasta przez dominikanów. Obecnie najlepiej zachowaną, w historycznym układzie ulic, jest ulica Ogrodowa.

Zakon oraz kościół ulokowano w 1610 r. na wzgórzu między miastem a dotychczasowym dworem. Obecnie stanowi on punkt centralny założenia miejskiego wokół, którego rozlokowano różne funkcje. Wschodnia i południowa część to w przeważającej mierze zabudowa mieszkaniowa. Część zachodnia to zespoły koncentracji wszelkiego rodzaju usług. Tereny północne wraz z jeziorem to obszary koncentracji usług turystyki, rekreacji i sportu. Całe miasto przecięte jest wstążką rzeki Marycha, przy czym centrum miasta mieści się po lewej stronie rzeki. Głównymi ulicami Sejn są ulice : Konarskiego, Piłsudskiego i 1 Maja – ulice te tworzą główny ciąg komunikacyjny ( są to drogi wojewódzkie) wraz z ulicami: Elektryczną, *Marchlewskiego Powstańców Sejneńskich*. W tak rozplanowanym układzie, dopełnieniem są tereny o funkcjach produkcji i przemysłu ulokowane radialnie wokół terenów ekstensywnego zainwestowania. Cały układ okalają dodatkowo tereny rolne, lasy, ogródki działkowe oraz cmentarze.

Miasto Sejny ma charakter i klimat małego miasteczka. Jego zabudowa to w głównej mierze budynki z XIX w. o charakterystycznym późnoklasycystycznym wyglądem. Występują tu także budowle eklektyczne – połączenie późnoklasycyzmu z neogotykiem. Układ przestrzenny i formy architektoniczne Sejn są charakterystyczne dla wschodnich terenów Polski.

### 2.2. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.

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

### 3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego i realizacja urbanistyczna – stan: *wrzesień 2017 roku.*

Na terenie miasta Sejny obowiązują:

- **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;
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny**, zatwierdzony uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 37, poz. 306 oraz jego zmiany zatwierdzone:
  - ✓ uchwałą Nr VII/35/07 Rady Miasta Sejny z dnia 30 maja 2007 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 145, poz. 1339;
  - ✓ uchwałą Nr XXXV/183/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2009 roku Nr 227, poz. 2680;
  - ✓ uchwałą Nr XXIX/159/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2014r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 12 lipca 2013r. poz. 2923;
  - ✓ *uchwałą Nr X/39/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 22 lipca 2015r. poz.2482;*
  - ✓ *uchwałą Nr XXIII/92/16 Rady Miasta Sejny z dnia 23 marca 2016r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 kwietnia 2016r. poz. 1860.*

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr VIII/40/94 Rady Miasta Sejny z dnia 13.XII.1994 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Suwalskiego Nr 43 poz. 326 stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 3.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenów w dotychczas obowiązujących planach miejscowych kształtuje się następująco:

Większa część terenów miasta Sejny przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rozlokowaną w na terenach obecnie zabudowanych tym typem zabudowy. Także bardzo duża część terenów przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Kolejnym typem zabudowy dominującym na obszarze Sejn była zabudowa usługowa oraz tereny różnego rodzaju zieleni. Wyznaczono także w znacznej ilości tereny pod uprawy. Całość dopełniały tereny o funkcji przemysłowej.

### 3. 2. Ruch budowlany.

Na terenie miasta Sejny ruch budowlany jest niewielki, wynika to między innymi ze zmniejszającej się liczby ludności (przede wszystkim z migracji ludności do innych miast), a także z ograniczonymi możliwościami inwestycyjnymi mieszkańców.

Na podstawie zestawienia wniosków złożonych w latach 2002 - 2005, przez mieszkańców i instytucje do zmiany studium (dotyczących zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz budynków garażowych), została sporządzona tabela obrazująca kierunki ruchu budowlanego. Jest ona materiałem pomocniczym, mającym za zadanie podjęcie próby wskazania terenów o największym zainteresowaniu inwestorskim.

Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	Zabudowa usługowa
Liczba wniosków	Liczba wniosków	Liczba wniosków
5	3	1

Zgodnie z powyższą tabelą, należy stwierdzić, iż zainteresowaniem przede wszystkim cieszy się zabudowa mieszkaniowa. Wiąże się to przede wszystkim z charakterem miejsca (funkcja turystyczno- usługowa ) oraz z prowadzoną polityką miasta.

W 2008 roku do Burmistrza Miasta Sejny wpłynęło 8 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny. Wnioski dotyczyły, m. inn.:

1. zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na terenach przemysłowych lub rolniczych,
2. rozbudowy istniejących obiektów gastronomicznych i hotelowych,
3. wyznaczenia terenów pod zabudowę jednorodziną – usługową, usługi turystyczne – kąpielisko i pomost,
4. zmiany zapisanego przeznaczenia terenów w planie obowiązującym,
5. zmiany ustaleń planu polegających na zmianie zapisów dot. powierzchni zabudowy działki, zmiany powierzchni biologicznie czynnej, przesunięcie linii zabudowy, zmianie gabarytów budynków, zmianie geometrii dachu,
6. możliwości umieszczania reklam i szyldów.

Wszystkie złożone wnioski zostały uwzględnione, ponieważ nie są sprzeczne z prawem. Przy ich rozpatrywaniu uwzględniono m. in. uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, itp.

W 2012 roku do Burmistrza Miasta Sejny wpłynęło 7 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny. Jeden wniosek został wycofany. Wnioski dotyczyły, m. in.:

1. zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na terenach przemysłowych lub rolniczych,
2. rozbudowy istniejących obiektów gastronomicznych i hotelowych,
3. wyznaczenia terenów pod zabudowę jednorodziną – usługową,
4. zmiany zapisanego przeznaczenia terenów w planie obowiązującym,
5. zmiany ustaleń planu polegających na zmianie zapisów dot. linii zabudowy, zmiany gabarytów budynków.

W latach 2013 - 2014 do Burmistrza Miasta Sejny wpłynęło 9 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny. Do zmiany



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny zakwalifikowano jeden wniosek dotyczący rozszerzenia terenów przemysłowych o przyległe grunty rolne.

Złożone wnioski zostały uwzględnione, ponieważ nie są sprzeczne z prawem. Przy ich rozpatrywaniu uwzględniono m. in. uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, itp.

*W latach 2015 - 2016 do Burmistrza Miasta Sejny nie wpłynęły wnioski osób fizycznych o zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”. Procedurę zmiany Studium wszczęto z inicjatywy Burmistrza Miasta Sejny. Wniosek Burmistrza dotyczy rozszerzenia terenów przemysłowych o przyległe grunty rolne we wschodniej części miasta, w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul. J. Marchlewskiego).*

## **4. Stan i zasoby środowiska przyrodniczego.**

### **4.1. Podstawowe elementy środowiska.**

#### **4.1.1. Geomorfologia.**

Obszar miasta Sejny położony jest na terenie młodo glacialnym z formami rzeźby powstałymi w czasie ostatniego zlodowacenia bałtyckiego.

Geomorfologicznie można wyróżnić następujące naturalne formy rzeźby:

1. Koryto rzeki wypełnione wodą przy stanie średnim.
2. Porzucone i wypłycone starorzecza.
3. Erozyjne przełomy łączące rozległe niecki zagłębień wytopiskowych.
4. Zagłębienia wytopiskowe wciągnięte w układ hydrograficzny Marychy, połączone odcinkami erozyjnymi.
5. Misy jeziorne wypełnione wodą.
6. Wypłycone misy jeziorne, częściowo wykorzystane jako stawy hodowlane.
7. Płaskie dna obniżeń wytopiskowych.
8. Pagórkowata morena denna.
9. Wzgórza moren martwego lodu lub kemów.
10. Pagóry ozów.

#### **4.1.2. Budowa geologiczna.**

Większość terenu miasta zbudowanych jest z utworów glacialnych osadzonych podczas wycofywania (zaniku) lądolodu najmłodszego zlodowacenia bałtyckiego. Do najbardziej rozpowszechnionych utworów należą:

1. Gliny zwałowe moreny dennej oraz moren martwego lodu lub kemów.
2. Piaski, żwiry, głązy i gliny zwałowe kemów , ozów i moren martwego lodu.
3. Piaski i żwiry wodnolodowcowe.
4. Gliny wodno morenowe.
5. Piaski, mułki i łył zastoiskowe.

Na skutek późniejszych procesów erozji i denudacji w dnach dolin i obniżeń zakumulowane zostały namuły torfiaste, a w procesie zarastania zbiorników wodnych powstały pokłady torfów.

#### **4.1.3. Surowce mineralne.**

Na terenie miasta Sejny nie określono zasobów surowców mineralnych ani nie wyznaczono miejsc eksploatacji.

#### **4.1.4. Wody powierzchniowe.**

Największym zbiornikiem wód powierzchniowych jest przepływowe, zarastające jezioro Sejneńskie, z którego wypływa rzeczka Marycha, która prowadzi wody wąskim, krętym korytem, o dużym stopniu naturalności. Przeciętna głębokość wody w rzece wynosi 1 – 2 m. Na obszarach obniżeń wytopiskowych koryto rzeki zostało wyprostowane, a stare zakola ulegają zarastaniu i wypłycaaniu.

Na terenie miasta istnieje kilka niewielkich, sztucznych, zbiorników wodnych, zespół stawów hodowlanych oraz sieć rowów melioracyjnych w dnach obniżeń.

#### **4.1.5. Wody gruntowe.**

Głębokość występowania pierwszego poziomu wód gruntowych uzależniona jest od rzeźby terenu oraz rodzaju powierzchniowych utworów geologicznych .

W dnach dolin i obniżeń terenowych poziom wód gruntowych występuje płytko, najczęściej 0 - 1 m. ppt.

Na pozostałym terenie pierwszy poziom wód gruntowych zalega głębiej, na ogół 2–10 m. ppt. W obu przypadkach wody tego poziomu charakteryzują się znacznym zanieczyszczeniem i nie nadają się do picia.

Pod warstwą nieprzepuszczalnych, lub słabo przepuszczalnych utworów powierzchniowych (glin zwałowych) występuje poziom wodonośny nadający się do użytku komunalnego, po uzdatnieniu.

#### **4.1.6. Klimat lokalny.**

Miasto Sejny leży w suwalskim regionie klimatycznym, w subregionie Wigiersko-Augustowskim i jest najchłodniejszym regionem klimatycznym województwa Podlaskiego, z najdłużej utrzymującą się pokrywą śnieżną. Najwyższa w województwie jest tu także średnia roczna prędkość wiatru > 4 m/s. i najbardziej niekorzystne warunki dla rolnictwa. Sprzyjające są natomiast warunki dla rozwoju energetyki wykorzystujące siłę i prędkość wiatru.

#### **4.1.7. Szata roślinna.**

Roślinność miasta Sejny tworzą następujące zespoły:

1. Pół naturalny las olchowy (ols) okresowo podtapiany, o właściwościach retencyjnych oraz dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, będący naturalną ostoją faunistyczną.
2. Zadrzewienia olchowe wzdłuż brzegów zbiorników wodnych, o właściwościach retencyjnych.
3. Drągowina sosnowa z podrostem jarzębiny, leszczyny i brzozy.
4. Zarośla łęgowe z udziałem wierzby, olchy i brzozy.
5. Zagajniki brzozowe.
6. Pojedyncze drzewa, aleje i grupy drzew.
7. Obszary zieleni urządzonej z pielęgnowanymi trawnikami i zieleńcami oraz pojedynczymi drzewami ozdobnymi i leśnymi.
8. Obszary z przewagą niewielkich sadów i ogrodów przydomowych z udziałem drzew ozdobnych i leśnych.
9. Obszary z dominacją roślinności ruderalnej i udziałem wydepczyk antropogenicznych.
10. Obszary z dominacją roślinności murawowej, niekultywowanej, z udziałem chwastów ruderalnych i licznymi wydepczykami antropogenicznymi.
11. Stare sady nie produkcyjne w kompleksie z użytkami zielonymi oraz niewielkie stare sady przydomowe.
12. Użytki zielone o przewadze pastwisk.
13. Użytki zielone o przewadze łąk kośnych.
14. Zespoły roślinności szuwarowej (szuwar trzcinowy i trzcinowo – pałkowy).
15. Zespoły niewielkich ogrodów warzywnych.
16. Zespoły ogrodów działkowych.
17. Pola orne z udziałem roślinności segetalnej.

#### **4.1.8. Gleby.**

Na obszarze zabudowanym miasta Sejny dominują gleby przemodelowane antropogenicznie, wytworzone głównie na glinach zwałowych, z dużym udziałem gruntów nasypowych i wtórnie wykształconym poziomem próchnicznym.

Na obrzeżach miasta zachowały się gleby brunatne właściwe i kwaśne, bielicowe i pseudo bielicowe wytworzone głównie na glinach zwałowych oraz piaskach i żwirach wodnolodowcowych oraz kemów i ozów.

W dnach dolin i obniżeń na torfach i namulach torfiastych powstały gleby torfowe i torfowo – murszowe.

#### **4. 2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.**

1. Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.
2. Jezioro Sejneńskie i rzeka Marycha z wyznaczoną strefą ochronną.
3. Gleby torfowe i mułowo – torfowe na gruntach organicznych.
4. Grupy cennych zadrzewień, szpalery oraz pojedyncze drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym proponowane do uznania za pomnik przyrody.

## 5. Ochrona wartości kulturowych.

### 5.1. Rys historyczny.

Historia miasta Sejny sięga XV w. W początkach kształtowania się państwowości polskiej, tereny te zamieszkiwali Jaćwingowie. Najstarszą wzmiankę o terenach zajmowanych obecnie przez gminę Sejny jest notka z 1385 r. Otóż przez obecny powiat sejneński prowadził szlak z Merecza do Giżycka. Szlak ten jak i inne drogi wytyczone były przez walczące w ówczesnym czasie oddziały litewskie i krzyżackie. Po wytyczeniu w 1422 r. granicy litewsko - krzyżackiej nastąpiła stabilizacja polityczna i gospodarcza. Zaczęła się penetracja terenów puszczy i rozpoczęto wytyczanie dróg. Jedną z dróg prowadziła Merecza do granicy pruskiej przez dzisiejsze ziemie Berznik, Sejn, Wigier. W 1522 r. na polecenie króla Zygmunta I wytyczono pół mili ziemi w Puszczy Przełomskiej nad rzeką Sejną (dzisiejszą Marychą). W 1523 r. namiestnik królewski książę Iwan Michałowicz Wiśniowiecki wybudował dwór Sejny (zwany później Wysokimi Sejnami lub Wysokim Dworem), a wraz z nim rozpoczęła się kolonizacja terenów puszczy. Do 1593 roku Sejny znajdowały się w rękach Wiśniowieckich, kiedy wnuczka Iwana sprzedała Sejny Jerzemu Grodzińskiemu. Grodziński w latach 1593-1602 założył w Sejnach miasto (w 1563 roku Zygmunt August nadał Sejnoms prawa miejskie). Miało ono nosić nazwę Jurejewo (od imienia założyciela), lecz nazwa ta się nie przyjęła. Jerzy Grodziński i jego małżonka nie mieli potomstwa, dlatego swoje dobra – w tym także miasto zapisali dominikanom z Wilna. Akt fundacyjny wystawiono 16 maja 1602 r., natomiast w posiadanie dóbr sejneńskich dominikanie weszli 10 czerwca 1602 r. Król Zygmunt III zatwierdził nadanie dóbr dominikanom 4 czerwca 1603 r. Wiek XVII to rozwój nowej siedziby dominikanów: w 1619 r. zakończono budowę kościoła NMP, Św. Jerzego i św. Jacka (konsekrowany w 1632 r.), zaczęto także budowę nowego, murowanego klasztoru (ukończony w 2 połowie XVII w.) Wojna ze Szwedami (1655-1660) spowodowała bardzo duże zniszczenia Sejn. Miasto zostało spalone i zniszczone. Druga połowa XVII oraz początek XVIII w. to ponowna odbudowa miasta. 8 listopada 1670 r. dominikanie uzyskali od króla Michała Korybuta przywilej targów tygodniowych i zwalniali kupców sejneńskich od opłat. Początek XVIII w. to rozwój sieci miejskiej wokół Sejn. Związane to było z założeniem, w 1715r., przez kamedułów węgierskich Suwałk. Wokół Sejn powstały liczne miasteczka: Puńsk, Augustów, Jeleniewo, Krasnopol. W tym czasie, za panowania Stanisława Augusta Poniatowskiego, Sejny odczuły znaczny rozwój gospodarczy i przestrzenny. Dominikanie przebudowali kościół (dodano 2 wieże), porządkowali place i ulice, wybudowano kaplicę św. Agaty (1778 r.), wybudowano ratusz – siedzibę władz miejskich (1770 r.), drewnianą synagogę (1778 r.), drewniane sukiennice – kramy (1787r.). Nastąpił ogólny rozwój miasta we wszystkich dziedzinach. W latach 1794 – 1807 Sejny znajdowały się w zaborze pruskim. Po roku 1807 Sejny zostały siedzibą powiatu sejneńskiego. W 1818 r. w Sejnach znalazła się także siedziba biskupstwa wigierskiego - aż do 1925 r. Rok 1818 odcisnął się także jako rok wielkiego pożaru, który zniszczył miasto. Miasto przeżywało rozkwit, który miał zostać niebawem zahamowany, gdyż przez teren Sejn nie została przeprowadzona kolej, co skutkowało brakiem możliwości rozwoju przemysłu i wiążącym się z tym braku miejsc pracy. Miasto Sejny było głównym ośrodkiem handlowo-usługowym regionu. Rozwój Sejn obrazują trzy nowe jarmarki oraz od 1828r. drugi targ tygodniowy. W 1858 r. miasto liczyło 17 domów murowanych, 269 drewnianych i 3313 mieszkańców. Sejny były także ośrodkiem szkolnictwa średniego. I wojna światowa przyniosła okupację niemiecką, a później ogromny konflikt. Otóż w 1919 r. Niemcy oddali administrację Sejn w ręce

litewskie. Bunt przeciwko administrowaniu ziem polskich przez Litwinów zaowocował powstaniem rozpoczętym 22 sierpnia 1919r., a zakończonym 28 sierpnia 1919r. Podczas II wojny światowej Sejny okupowane były najpierw przez wojska niemieckie, później przez radzieckie, a po 13 października 1939r. znów przez wojska niemieckie. Koniec wojny – 31 lipiec 1944r.- to znów okupacja radziecka. Lata 1956-1975 to ponowny rozwój miasta, a także lata kiedy Sejny były siedzibą powiatu sejneńskiego. Po reformie administracyjnej kraju w 1999 r. Sejny znów stały się miastem powiatowym.

## **5.2. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.**

Zespoły urbanistyczno-architektoniczne i poszczególne obiekty oraz stanowiska archeologiczne będące dziedzictwem kulturowym zostały objęte opieką Wojewódzkiego Urzędu Zabytków w Białymstoku. Zabytki i zespoły zabytków objęte są rejestrem konserwatorskim lub ewidencją. Na terenie miasta Sejny występuje 10 zabytków i zespołów zabytków ( w tym układ urbanistyczny miasta), 11 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, 70 obiektów o charakterze zabytkowym i cennych walorach architektury tradycyjnej oraz 3 cmentarze o dużych wartościach kulturowych. Najliczniejszą grupę obiektów zabytkowych stanowią domy drewniane, a najcenniejszym jest zespół klasztorny dominikanów (zaprojektowany w 1610 r., późnorenesansowy). Układ przestrzenny Sejn jest prosty i opiera się o sieć dróg przelotowych krzyżujących się w centralnej części miasta, gdzie znajduje się obecnie nieregularny rynek. Początkowo był to plac powstały u zbiegu szlaków komunikacyjnych z Berżnik, Filipowa i Grodna. Miał on charakterystyczny kształt wydłużonego wrzeciona. W II połowie XVIII w. dominikanie uporządkowali plac poprzez dodanie następujących elementów : kaplicy św. Agaty (1789 r. – stanęła na placu przykościelnym), ratusza ( 1770 r.- wraz z bazyliką – główna dominanta miasta, sprzężone osią komunikacyjną), sukienice o nieregularnym rzucie. Po pożarze, który strawił Sejny w 1818 r. sporządzono plan regulacyjny miasta. Zaprojektowano wtedy wydłużony rynek 90x120 m oraz przeorganizowano układ komunikacyjny. Ul. Piłsudskiego przekształcono w główną arterię miasta oraz wytyczono ul. Zawadzkiego.

## 5.2.1. Zabytki miasta Sejny

### Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków

Nr na rys. studium	Obiekt	Data, okres powstania	Numer rejestru zabytków
1	Układ urbanistyczny miasta	XVII – XIX w.	nr rej. 19
2	Zespół klasztorny dominikanów		nr rej. 1
2a	Kościół, obecnie Bazylika i parafia pod wezwaniem Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny, murowany	początek XVII w.	
2b	Klasztor, murowany	XVII w.	
2c	Ogrodzenie z bramami, murowane	Druga połowa XIX w.	
3	Kościół ewangelicki, obecnie parafia rzymskokatolicka pod wezwaniem Matki Boskiej Częstochowskiej, murowany	połowa XIX w.,	nr rej. 658
4	Synagoga, murowana	1860-1870 rok	nr rej. 15
5	Dom biskupów, ul. Piłsudskiego 28, murowany	Pierwsza połowa XIX w.	nr rej. 377
6	Dom talmudyczny, ul. Piłsudskiego, murowany	połowa XIX w.	nr rej. 37
7	Kaplica pod wezwaniem Św. Agaty, murowana	koniec XVIII w.	nr rej. 379
8	Kaplica grobowa rodziny Walmerów, murowana	około 1830 rok.	nr rej. 378
9	Ratusz, murowany	Okolo 1840 rok.	nr rej. A –14
10	Poczta (d.ul. Piłsudskiego), murowana	Połowa XIX w	nr rej. A –1011

### Wykaz zabytków wpisanych do ewidencji zabytków

Lp.	Obiekt	Data, okres powstania	Lokalizacja
1.	Dom nr 7	1889r.	Ul. 1-go Maja
2.	Dom nr 2	1891r.	<i>Ul. Powstańców Sejneńskich dawniej Ul. Marchlewskiego</i>
3.	Dom nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17,	Połowa. XIX w.	Ul. Piłsudskiego
4.	Dom nr 35	Koniec XIX w.	Ul. Piłsudskiego
5.	Dom nr 37A	Połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
6.	Dom nr 2	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty
7.	Dom nr 4	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty
8.	Dom nr 1	Połowa XIX w.	Ul. Strażacka
9.	Dom konwentu (plebania)	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty
10.	Budynek mieszkalno – usługowy	Nr rej.1661	ul. Zawadzkiego 15
11.	Młyn parowy	Nr rej.1668	ul. Młynarska 11

## Wykaz obiektów o charakterze zabytkowym i cennych walorach architektury tradycyjnej

Lp.	Obiekt	Data, okres powstania	Lokalizacja
1.	Dom nr 2 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
2.	Dom nr 5 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
3.	Dom nr 7 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
4.	Dom nr 9 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
5.	Dom nr 13 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
6.	Dom nr 19 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
7.	Dom nr 22 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Głowackiego
8.	Dom nr 16 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Grodzka
9.	Dom nr 18 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Grodzka
10.	Dom nr 20 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Grodzka
11.	Dom nr 22 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Grodzka
12.	Dom nr 26 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Grodzka
13.	Dom nr 1 (drewniany)	Lata 20 XX w.	Ul. Konopnickiej
14.	Budynek nr 6a (dawny młyn parowy, murowany)	Początek XX w.	Ul. Konopnickiej
15.	Dom nr 9 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
16.	Budynek nr 11 (kuźnia z warsztatem ślusarskim, drewniana)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
17.	Dom nr 14 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
18.	Dom nr 22 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
19.	Dom nr 38 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
20.	Dom nr 52 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Konopnickiej
21.	Dom nr 3	XIX/XX w.	Ul. 1 – go Maja
22.	Dom nr 7 (murowany)	1899 rok.	Ul. 1 – go Maja
23.	Dom nr 10 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
24.	Dom nr 12 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
25.	Dom nr 16 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
26.	Dom nr 29 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
27.	Dom nr 31 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
28.	Dom nr 38 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. 1 – go Maja
29.	Dom nr 7 (drewniany)	Początek. XX w.	<i>Ul. Powstańców Sejneńskich dawniej</i> Ul. Marchlewskiego
30.	Dom nr 4 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
31.	Dom nr 6 (drewniany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
32.	Dom nr 8 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego

33.	Dom nr 10 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
34.	Dom nr 12 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
35.	Dom nr 14 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
36.	Dom nr 15 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
37.	Dom nr 16 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
38.	Dom nr 17 (murowany)	II połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
39.	Dom nr 21 (murowany)	Początek XX w.	Ul. Piłsudskiego
40.	Dom nr 33 (murowany)	Połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
41.	Dom nr 1 (drewniany)	Lata 20 – 30 XX w	Ul. Przyrzeczna
42.	Dom nr 5 (drewniany)	Lata 20 – 30 XX w	Ul. Przyrzeczna
43.	Dom nr 7 (drewniany)	Lata 20 – 30 XX w	Ul. Przyrzeczna
44.	Dom nr 11 (drewniany)	Lata 20 – 30 XX w	Ul. Przyrzeczna
45.	Dom nr 1 (murowany)	Połowa XIX w.	Ul. Strażacka
46.	Dom nr 4 (drewniany)	Lata 20 XX w.	Ul. Grodzińskiego dawniej Ul. Świerczewskiego
47.	Dom nr 27 (drewniany)	Lata 20 XX	Ul. Grodzińskiego dawniej Ul. Świerczewskiego
48.	Dom nr 1 (murowany)	Początek XX w.	Ul. Zawadzkiego
49.	Dom nr 3 (murowany)	Początek XX w.	Ul. Zawadzkiego
50.	Dom nr 5 (murowany)	Początek XX w.	Ul. Zawadzkiego
51.	Dom nr 7 (murowany)	Początek XX w.	Ul. Zawadzkiego
52.	Dom nr 23 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
53.	Dom nr 40 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
54.	Dom nr 45 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
55.	Dom nr 49 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
56.	Dom nr 51 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
57.	Dom nr 52 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
58.	Dom nr 54 (drewniany)	Lata 20-30 XX w.	Ul. Zawadzkiego
59.	Dom nr 1 (drewniany)	Lata 20 XX w.	Ul. Młynarska
60.	Budynek nr 10A, dawny młyn parowy (murowany)	1927 rok.	Ul. Młynarska
61.	Dom nr 13 (drewniany)	Lata 30 XX w.	Ul. Młynarska

### Wykaz cmentarzy o dużych wartościach kulturowych:

1. Cmentarz parafii rzymskokatolickiej (stary), nr rej. zab. A-519.
2. Cmentarz rzymskokatolicki (nowy).
3. Cmentarz rzymskokatolicki św. Jerzego, ul. Strażacka.



### 5.2.3. Stanowiska archeologiczne.

Na obszarze miasta występuje 17 stanowisk archeologicznych. Stanowiska obejmują warstwy kulturowe osadnictwa prehistorycznego (paleolit, mezolit, neolit, epoka brązu i żelaza oraz okres wędrowek ludów), wczesno i późnośredniowiecznego oraz nowożytnego.

#### Wykaz stanowisk archeologicznych

Nr stanowiska	Rodzaj archeologicznego obiektu	Okres archeologicznego obiektu	Obszar	AZP nr obszr.
St. 8	Dwór	XVI w.	16-88	86
	osada	średniowiecze, nowożytny		
St. 13	obozowisko	wczesna epoka brązu	16-88	8
	Osada	średniowiecze, nowożytny		
St. 14	obozowisko	Neolit, brąz	16-88	9
	osada	średniowiecze, nowożytność		
St. 15	Ślad osadnictwa	mezolit, średniowiecze, nowożytny	16-88	10
St. 16	Ślad osad., kultury pucharów lejkowatych	(neolit), średniowiecze, nowożytny	16-88	11
St. 17	obozowisko	neolit	16-88	12
	Ślad osadnictwa	średniowiecze, nowożytny		
St. 18	obozowisko	wczesna epoka brązu	16-88	13
St. 19	Ślad osadnictwa	epoka kamienia	16-88	14
	obozowisko	epoka brązu		
	osada	średniowiecze, nowożytny		
St. 20	obozowisko	wczesna epoka brązu	16-88	15
	osada	średniowiecze, nowożytny		
St. 21	Ślad osadnictwa		16-88	38
St. 22	Ślad osadnictwa	epoka kamienia	16-88	40
St. 32	obozowisko	mezolit	17-88	28
	osada	średniowiecze, nowożytny		
St. 33	Ślad osadnictwa	średniowiecze, nowożytny	17-88	29
St. 36	osada	okres nowożytny	17-88	68
St. 37	osada	średniowiecze, nowożytny	17-88	70
St. 38	osada	średniowiecze, nowożytny	17-88	71
St. 39	Stare Miasto (ul. Piłsudskiego)	okres nowożytny (XVII-XIX w)	17-88	

#### **5.2.4. Miejsca pamięci narodowej**

Na terenie miasta Sejny znajdują się pomniki oraz tablice upamiętniające walki powstańcze oraz słynnych ludzi zasłużonych w historii Sejn.

##### **Wykaz miejsc pamięci narodowej**

- 1. Pomnik Wdzięczności** ( postawiony wszystkim poległym w walce z wrogami Polski), odsłonięty 22 lipca 1970 r.
- 2. Pomnik Powstania Sejneńskiego**, odsłonięty 21 sierpnia 1999 r.
- 3. Pomnik Antoniego Baranowskiego**, biskupa sejneńskiego, odsłonięty 28 listopada 1999 r.

### **6. Struktura społeczno – demograficzna miasta.**

#### **6.1. Zagadnienia demograficzne.**

Zmiany ludnościowe w poszczególnych latach przedstawiają poniższe zestawienia :

1996		
<b>STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY</b>		
<b>Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i p</b>		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	6 030
mężczyźni	osoba	2 928
kobiety	osoba	3 102
<b>Ruch naturalny wg płci</b>		
Urodzenia żywe		
ogółem	osoba	78
mężczyźni	osoba	46
kobiety	osoba	32
Zgony ogółem		
ogółem	osoba	60
mężczyźni	osoba	29
kobiety	osoba	31
Zgony niemowląt		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
Przyrost naturalny		
ogółem	osoba	18
mężczyźni	osoba	17
kobiety	osoba	1
14	osoba	47
15	osoba	41
16	osoba	76
17	osoba	46
18	osoba	57
19	osoba	41
<b>MIGRACJE</b>		
<b>Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i p</b>		
zameldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	99
mężczyźni	osoba	44
kobiety	osoba	55
zagranica		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
wymeldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	67
mężczyźni	osoba	25
kobiety	osoba	42
zagranica		
ogółem	osoba	7
mężczyźni	osoba	5
kobiety	osoba	2
saldo migracji		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	32
mężczyźni	osoba	19
kobiety	osoba	13
zagranica		
ogółem	osoba	-7
mężczyźni	osoba	-5
kobiety	osoba	-2
<b>Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunków</b>		
zameldowania		
ogółem	osoba	99
miasta	osoba	22
wieś	osoba	77
wymeldowania		
ogółem	osoba	67
miasta	osoba	25
wieś	osoba	42

2000		
<b>STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY</b>		
<b>Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i p</b>		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	6 028
mężczyźni	osoba	2 888
kobiety	osoba	3 140
<b>Ruch naturalny wg płci</b>		
Urodzenia żywe		
ogółem	osoba	76
mężczyźni	osoba	45
kobiety	osoba	31
Zgony ogółem		
ogółem	osoba	58
mężczyźni	osoba	30
kobiety	osoba	28
Zgony niemowląt		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
Przyrost naturalny		
ogółem	osoba	18
mężczyźni	osoba	15
kobiety	osoba	3
<b>MIGRACJE</b>		
<b>Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i p</b>		
zameldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	71
mężczyźni	osoba	25
kobiety	osoba	46
zagranica		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
wymeldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	74
mężczyźni	osoba	32
kobiety	osoba	42
zagranica		
ogółem	osoba	4
mężczyźni	osoba	2
kobiety	osoba	2
saldo migracji		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	-3
mężczyźni	osoba	-7
kobiety	osoba	4
zagranica		
ogółem	osoba	-4
mężczyźni	osoba	-2
kobiety	osoba	-2
<b>Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunków</b>		
zameldowania		
ogółem	osoba	71
miasta	osoba	20
wieś	osoba	51
zagranica	osoba	0
wymeldowania		
ogółem	osoba	78
miasta	osoba	41
wieś	osoba	33
zagranica	osoba	4

2004

**STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY****Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i p**

stałe miejsce zameldowania

stan na 30 VI

<b>ogółem</b>	osoba	<b>5 987</b>
mężczyźni	osoba	2 872
kobiety	osoba	3 115

**Ruch naturalny wg płci**

Urodzenia żywe

ogółem	osoba	51
mężczyźni	osoba	24
kobiety	osoba	27

Zgony ogółem

ogółem	osoba	43
mężczyźni	osoba	22
kobiety	osoba	21

Zgony niemowląt

ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0

**MIGRACJE****Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i p**

zameldowania

w ruchu wewnętrznym

ogółem	osoba	51
mężczyźni	osoba	23
kobiety	osoba	28

zagranica

ogółem	osoba	2
mężczyźni	osoba	1
kobiety	osoba	1

wymeldowania

w ruchu wewnętrznym

ogółem	osoba	90
mężczyźni	osoba	46
kobiety	osoba	44

zagranica

ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0

saldo migracji

w ruchu wewnętrznym

ogółem	osoba	-39
mężczyźni	osoba	-23
kobiety	osoba	-16

zagranica

ogółem	osoba	2
mężczyźni	osoba	1
kobiety	osoba	1

**Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunków**

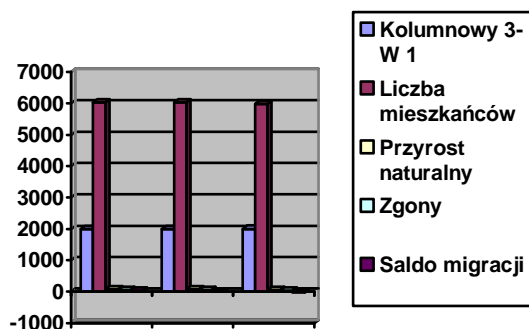
zameldowania

ogółem	osoba	53
miasta	osoba	12
wieś	osoba	39
zagranica	osoba	2

wymeldowania

ogółem	osoba	90
miasta	osoba	35
wieś	osoba	55
zagranica	osoba	0

	1996	2000	2004
Liczba mieszkańców	6030	6028	5987
Przyrost naturalny	78	76	51
Zgony	60	58	43
Saldo migracji	32	-3	-39



Analizując szczegółowo zestawienia danych liczbowych dotyczących ludności zamieszkującej miasto Sejny na przestrzeni 10 lat – od 1996 r. do 2006 r., nasuwają się następujące wnioski:

1. Liczba mieszkańców do 2000 roku utrzymywała się mniej więcej na tym samym poziomie, a od roku 2000 zaczyna nieznacznie spadać.
2. Przyrost naturalny charakteryzuje się tendencją zniżkową, a po 2000 r. nastąpiło gwałtowne obniżenie liczby urodzin.
3. Saldo migracji jest ujemne i wciąż wzrasta – jest to oznaką, iż co raz większa ilość osób opuszcza teren Sejn.

Reasumując liczba mieszkańców miasta Sejny ulega zmniejszeniu.

## 6. 2. Zatrudnienie.

Bezrobocie na obszarze województwa podlaskiego na koniec maja 2006 r. wynosiło 15,00 % w skali kraju, a na koniec roku 2005 - 15,5%. W powiecie sejneńskim, mieście i gminie bezrobocie na przestrzeni lat kształtowało się następująco:

	31.12.2000		31.12.2002		31.12.2004	
	Ogółem	Kobiety	Ogółem	Kobiety	Ogółem	Kobiety
Powiat Sejny	2390	1123	2512	1116	2328	1047
<b>Sejny Miasto</b>	<b>818</b>	<b>407</b>	<b>891</b>	<b>419</b>	<b>808</b>	<b>380</b>
Sejny Gmina	394	166	445	168	425	165

2004	
<b>PRACUJĄCY</b>	
<b>Pracujący wg płci</b>	
ogółem	1 211
mężczyźni	488
kobiety	723
<b>BEZROBOCIE</b>	
<b>Bezrobotni zarejestrowani wg płci</b>	
ogółem	808
mężczyźni	428
kobiety	380

2000			
<b>PRACUJĄCY</b>			
<b>Pracujący wg płci</b>			
ogółem	osoba		1 291
mężczyźni	osoba		566
kobiety	osoba		725

1996			
<b>PRACUJĄCY</b>			
<b>Pracujący wg płci</b>			
ogółem	osoba		1 422
mężczyźni	osoba		637
kobiety	osoba		785

Powyższe analizy i zestawienia dowodzą, iż na terenie miasta Sejny bezrobocie wzrasta. Związane jest to z brakiem miejsc pracy, małą liczbą ludności z wykształceniem specjalistycznym, a także z przemianami zachodzącymi w państwie (zarówno politycznymi jak i gospodarczymi).

Wzrost bezrobocia wiąże się także z tym, iż całe województwo na tle przekształceń ekonomicznych zaliczało się i zalicza do regionu o najsłabszym rozwoju gospodarczym. Obecnie w celu stworzenia nowych miejsc prac oraz aktywizacji ludności bezrobotnej należałoby gruntownie zmienić kierunek rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta, wykorzystując jego położenie geograficzne oraz walory kulturowe, historyczne i krajobrazowe.

### 6. 3. Struktura usługowa.

Miasto Sejny jest głównym miejscem koncentracji usług w powiecie. Zgromadzone są tu wszystkie, niezbędne funkcje związane z usługami oraz obsługą lokalnej ludności. Jedną z podstawowych dziedzin usług w mieście jest obsługa ruchu turystycznego ( na terenie miasta funkcjonują 2 hotele oraz liczne pokoje gościnne zlokalizowane w budynkach prywatnych) oraz rekreacji. Bliskość przejścia granicznego oraz Litwy powinna znacząco wpływać na strukturę oraz jakość świadczonych usług.

### 6. 4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.

Miasto Sejny z powodu braku dostępności do linii kolejowej ma znikomą ilość obiektów przemysłowych. Na terenie miasta Sejny obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne zlokalizowane są równomiernie wokół historycznego centrum miasta.

Gospodarka oparta na przemyśle w całym regionie jest słabo rozwinięta. Podobnie jest w Sejnach. Mała konkurencyjność lokalizacyjna powoduje niewielkie zainteresowanie kapitału zagranicznego i krajowego. Dominującym działem gospodarki jest rolnictwo, aczkolwiek poziom infrastruktury technicznej na wsi jest słaby. Zachodzi potrzeba zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów i przystosowania ich do nowych funkcji zgodnie ze społecznym zapotrzebowaniem.

## **6.5. Infrastruktura społeczna.**

Miasto Sejny jako ośrodek powiatowy, pełni rolę ośrodka rejonowego, wyposażonego w instytucje świadczące usługi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Obejmuje swoim zasięgiem oddziaływania tereny gminę Sejny jak i gminy: Puńsk, Krasnopol, Giby. Sejny stanowią ośrodek obsługi pobliskiej ludności w zakresie administracji, oświaty (zarówno szkolnictwo publiczne jak i niepubliczne), kultury oraz innych usług publicznych. Na terenie miasta Sejny występują także następujące jednostki organizacyjne:

1. Stowarzyszenie Młodzieży Sejneńskiej „Borek”, ul. Mickiewicza 36
2. Zakład Gospodarki Komunalno-Mieszkaniowej, Wodociągów i Kanalizacji w Sejnach z siedzibą Marynowo 35.
3. Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Sejn i Sejneńszczyzny „Ziemia Sejneńska”.
4. Sejneńskie Towarzystwo Opieki nad Zabytkami.

Ważnym aspektem społecznym miasta Sejn jest jego wielokulturowość i wielonarodowość. Zamieszkują tu, obok Polaków: Białorusini, Litwini, Ukraińcy, Tatarzy i Romowie.

### **6.5.1. Oświata.**

Na terenie miasta istnieją następujące placówki oświatowe administrowane przez samorząd gminny:

1. Szkoła Podstawowa im. mjr Henryka Dobrzańskiego – Hubala, ul. Wojska Polskiego 64.
2. Gimnazjum nr 1 im. Jana Pawła II, ul. Mickiewicza 36
3. Gimnazjum nr 2
4. Zespół Szkół Ogólnokształcących im Szymona Konarskiego, ul. Łąkowa 1
5. Zespół Szkół Techniczno-Rolniczych,
6. Przedszkole Miejskie nr 1, ul. Zawadzkiego 13

### **6.5.2. Administracja.**

Miasto Sejny jest głównym ośrodkiem administracyjnym powiatu. Swoją siedzibę mają tu najważniejsze jednostki administracyjne, takie jak : Urząd Miasta Sejny, Urząd Gminy Sejny, Starostwo Powiatowe, Urząd Stanu Cywilnego, Szpital Powiatowy, Powiatowa Komenda Policji, Prokuratura Krajowa, Komenda Powiatowa Straży Pożarnej, Sąd Rejonowy , i inne.

Ponadto na terenie miasta, ze względu na bliskość granicy państwa oraz bliskość jednego z najważniejszych przejść granicznych polsko - litewskich w Ogrodnikach oraz

ze względu na Litwinów zamieszkujących Sejny ( 8% społeczności), ma tu swoją siedzibę Konsulat Republiki Litewskiej.

### 6.5.3. Kultura.

Na terenie miasta Sejny działalność kulturalną prowadzą:

1. Miejski Ośrodek Kultury, ul.1 Maja 17
2. Ośrodek „Pogranicze – sztuk, kultur, narodów”, ul. Piłsudskiego 27
3. Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Sejn i Sejneńszczyzny „Ziemia Sejneńska”, ul. Wojska Polskiego 60B
4. Dom Litewski, ul. ~~22 lipca 9~~ *Wileńska 9*
5. Litewskie Towarzystwo św. Kazimierza, ul.~~22 lipca 9~~ *Wileńska 9*
6. Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Piłsudskiego 37
7. Sejneńskie Towarzystwo Opieki nad Zabytkami.

## 6. 6. Rolnictwo.

Sejny leżą w województwie podlaskim, które jest województwem o charakterze rolniczym. Średnia powierzchnia użytków rolnych przypadająca na jedno gospodarstwo w 2004 r. wynosiła 13,4 ha. W strukturze władania dominują indywidualne gospodarstwa rolne zajmując ponad 72 % użytków rolnych.

## 7. Infrastruktura techniczna.

### 7. 1. Infrastruktura drogowa.

#### 7. 1.1. Drogi

Podstawowy układ drogowy miasta (zapewnia powiązania zewnętrzne i obsługę istniejącego zainwestowania) tworzą następujące ulice funkcjonujące w ciągach dróg wojewódzkich:

1. ciąg ulic: Konarskiego – Piłsudskiego - ~~Marchlewskiego~~ *Powstańców Sejneńskich* przebiegają w ciągu drogi wojewódzkiej nr 653 (Olecko – Suwałki - Sejny);
2. ul.1 Maja przebiega w ciągu drogi wojewódzkiej nr 663 (~~Sejny – dr. kraj. nr 16~~);
3. ul. Elektryczna przebiegająca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 651 (Gołdap – Wiżajny - Sejny).

Ważną rolę w obsłudze wewnętrznej miasta spełniają niektóre ulice powiatowe i miejskie:

~~22 Lipca~~, *Wileńska*, Mickiewicza, Głowackiego, Łąkowa, Wojska Polskiego (na półn. fragmencie), Parkowa (na fragmencie), Zawadzkiego, ~~Świerczewskiego~~, *Jerzego Grodzińskiego*, Rittlera.

Podstawowy układ drogowy zapewniający powiązania zewnętrzne oraz podstawowy układ drogowy obsługujący powiązania wewnętrzne to ulice o nawierzchniach utwardzonych przeważnie w dobrym stanie technicznym. Poza centrum miasta ilość dróg utwardzonych maleje, a ich stan i parametry pogarszają się – dotyczy to głównie dróg miejskich.



## 7. 1.2. Komunikacja zbiorowa

Miasto obsługiwane jest komunikacją publiczną autobusową (PKS Suwałki). Komunikacja autobusowa zapewnia powiązania między innymi z Suwałkami, Białymstokiem, Augustowem, Puńskiem, Smolanami, Ogrodnikami (przejście graniczne z Litwą).

## 7. 1.3. Zaplecze techniczne motoryzacji

Na terenie miasta przy podstawowych ciągach komunikacyjnych funkcjonuje kilka stacji benzynowych i gazowych.

Na terenie miasta funkcjonuje kilkanaście zakładów świadczących usługi motoryzacyjne o zróżnicowanym profilu działalności, ilości stanowisk i technologii obsługi.

## 7. 2. Analiza stanu gospodarki wodno – ściekowej i komunalnej gospodarki odpadami oraz w zakresie ciepłownictwa, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji.

### 7.2.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.

Podsystem zaopatrzenia w wodę miasta oparty jest o ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w centrum miasta.

Ujęcie wody przy ul. 1 Maja 15, zlokalizowane na terenie stacji wodociągowej (SUW), składa się z 1 studni nr 1, ma wydajność  $Q_{maxh} = 73m^3/h$ . Ujęcie wody przy ul. Parkowej, zlokalizowane na skwerze miejskim, składa się z 2 studni nr 2 i 3 o wydajności  $Q_{maxh} = 72m^3/h$  każda. Razem trzy studnie komunalne mają przyznane zasoby eksploatacyjne  $Q_e = 144m^3/h$  i pozwolenie wodnoprawne na pobór maksymalnie  $Q_{maxh} = 100m^3/h$  ( $1260m^3/d$ ) ważne do 31.12.2012 r. Pozostałe studnie eksploatowane w różnych częściach miasta nie należą do wodociągu komunalnego i są stopniowo wyłączane z eksploatacji.

Woda ze wszystkich studni jest poddawana uzdatnianiu na stacji wodociągowej przy ul. 1 Maja. Wydajność stacji wynosi  $Q_{maxh} = 150m^3/h$  i odpowiednio  $Q_{maxd} = 3600m^3/d$ .

Aktualnie zużycie wody miejskiej wynosi średnio  $29m^3/h$  i odpowiednio  $617m^3/d$ . Zużycie jednostkowe wody a tym samym wielkość produkcji wody podobnie jak w całej Polsce po upowszechnieniu opomiarowania poboru i urealnieniu opłat za wodę z roku na rok maleje. Zużycie wody ogółem przypadające na 1 mieszkańca w Sejnach w 2005 roku wynosiło ok. 100 litry/d.

Jakość wody dostarczanej odbiorcom jest dobra. Zapotrzebowanie wody w mieście jest pokrywane z nadmiarem.

Długość sieci wodociągowej wynosi 13,8km, w tym 1,2km magistrali  $d300mm$ . Część sieci wodociągowej jest skorodowana i wymaga wymiany. Największą awaryjność wykazują wodociągi stalowe wykonane w okresie powojennym. Najstarsze wodociągi wykonane z żeliwa znajdują się w dobrym stanie. Obecnie buduje się nowe sieci wodociągowe z tworzywa i z żeliwa sferoidalnego.

W Sejnach z wodociągu komunalnego korzysta ogółem 98% mieszkańców. Jedyne tereny niezurbanizowane pozostają poza obsługą wodociągową.

Większość zakładów przemysłowych, np. SejnMlek, posiada własne niezbilansowane w niniejszym planie ujęcia i stacje wodociągowe. Na peryferiach miasta w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnych mieszkańcy (ok. 2% ogółu) zaopatrują się w wodę ze studni indywidualnych.

Generalnie standard obsługi wodociągowej w Sejnach w każdej kategorii uznaje się za wysoki. Wielkość rezerwy zbiornikowej wody uzdatnionej jest wystarczająca.

Nie ma potrzeby rozbudowywania urządzeń źródłowych i stacyjnych wodociągu komunalnego w Sejnach ani tym bardziej budowy nowych. Miasto zrezygnowało z utrzymywania rezerwy terenowej pod budowę nowego obiektu źródłowego oznaczonego w nieobowiązującym planie ogólnym z 1994 roku symbolem B13WZ. Modernizacji wymaga jedynie sieć wodociągowa, w tym wymianie na średnicę d100mm powinny ulec wszystkie włączone w układ pierścieniowy wodociągi rozdzielcze o mniejszych średnicach lub o statusie sieci prowizorycznych, jak w ulicach Broniewskiego, Nowotki, Jodłowa, Zawadzkiego i w innych.

Jednym z problemów do rozwiązania w Sejnach jest opóźnienie w uzbrajaniu terenów budownictwa jednorodzinnego w sieć wodno – kanalizacyjną.

### **7.2.2. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.**

Kanalizacje miejskie funkcjonują w systemie rozdzielczym. Kanały sanitarne doprowadzają ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków, skąd po oczyszczeniu są zrzucane do rz. Marychy.

Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej na południe od miasta do wsi Marynowo przy drodze wyjazdowej do Augustowa. Na sieci kanalizacyjnej jest 6 czynnych przepompowni ścieków, każda na wydzielonej i wygradzonej działce.

Odływ ścieków sanitarnych z Sejn w okresie bezdeszczowym szacowany jest na  $Q_{sr.d} = 813m^3/d$  i odpowiednio  $Q_{maxd} = 1060m^3/d$ . W bilansie ścieków uwzględnione są też ścieki dowożone z gmin Sejny, Giby i Krasnopol. Oczyszczalnia miejska o przepustowości nominalnej  $Q_{maxd} = 2650m^3/d$  ścieków jest zatem obciążona w ok. 40% a pozostałe 60% stanowi rezerwę przepustowości. Oczyszczalnia miejska jest typu mechaniczno - biologicznego z technologią usuwania związków biogenych. Zrzut ścieków oczyszczonych odbywa się do rzeki Marychy zaś nadmierne osady tłoczone są rurociągami na pola lagunowe przy oczyszczalni. Oczyszczalnia miejska ma pozwolenie wodnoprawne na zrzut ścieków oczyszczonych do rz. Marychy maksymalnie  $Q_{maxd} = 1200m^3/d$  ( $Q_{sr.d} = 1000m^3/d$ ) ważne do 31.12.2012r.

Nie ma na terenie miasta zbiorników retencyjnych pełniących funkcje osadnika wód opadowych, które odciążyłyby układ kolektorów sanitarnych i oczyszczalnię ścieków w czasie nawalnych deszczy. Żaden ze zrzutów wód opadowych do rzeki Marychy i jej dopływów nie posiada podczyszczalni (separatorów zanieczyszczeń).

Warunki odbioru ścieków i wód opadowych w mieście są dobre. W Sejnach z kanalizacji sanitarnej korzysta ogółem 84% mieszkańców i wszystkie zakłady przemysłowe poza SejnMlekiem, który ma własną oczyszczalnię. Poza pełną obsługą kanalizacyjną pozostają zlewnie położone na obrzeżach miasta. Ścieki z posesji nieskanalizowanych gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone taborem asenizacyjnym na miejską oczyszczalnię ścieków.

Długość sieci sanitarnej wynosi 13,4km. Część sieci kanalizacyjnej jest przeciążona i wymaga odciążenia lub przebudowy. Długość sieci deszczowej nie jest znana. Wyloty kanałów deszczowych nie są wyposażone w separatory zanieczyszczeń.

Generalnie standard obsługi kanalizacyjnej w Sejnach uznaje się za średni, chociaż relatywnie wyższy niż średnio w miastach woj. podlaskiego.

Nie ma potrzeby rozbudowywania urządzeń źródłowych (miejskiej oczyszczalni ścieków) w Sejnach ani tym bardziej budowy nowych. Miasto zrezygnowało z utrzymywania rezerwy terenowej pod budowę lokalnej oczyszczalni ścieków dla zachodniej części miasta oznaczonej w nieobowiązującym planie ogólnym z 1994 roku symbolem A85NO. Jedynie układ sieci kanalizacyjnej wymaga rozbudowy.

Jednym z problemów do rozwiązania w Sejnach jest opóźnienie w uzbrajaniu terenów budownictwa jednorodzinnego w sieć wodno – kanalizacyjną, niewydolność układu odwodnieniowego ulic w okresie nawalnych deszczy oraz brak podczyszczalni wód deszczowych na wylotach kolektorów i zbiorników retencyjnych na sieci kanalizacji deszczowej.

### **7.2.3 W zakresie ciepłownictwa.**

Sejny nie mają jednolitego centralnego systemu ciepłowniczego zasilanego przez miejską ciepłownię. W centrum miasta jest 5 kotłowni lokalnych opalanych węglem lub koksem. Dwie kotłownie, jedna przy ul. Parkowej 3, druga przy ul. E. Plater 1 eksploatowane są przez Zakład Gospodarki Komunalno-Mieszkaniowej, Wodociągów i Kanalizacji w Sejnach. Trzy inne kotłownie eksploatowane są przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Sejnach. Są to kotłownie na osiedlu Konarskiego I, Konarskiego II i osiedlu Południe.

Wszystkie wymienione kotłownie posiadają decyzje określające dopuszczalną emisję zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i spełniają obowiązujące normy w tym zakresie. Poza w/w kotłowniami na terenie miasta eksploatowanych jest jeszcze kilkadziesiąt indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi i w niewielkiej ilości paliwami ciekłymi.

Istniejąca sieć ciepłownicza wykonana jest częściowo w technologii tradycyjnej (w kanałach łupinowych), co oznacza m.in. dużą zajętość terenu i konieczność okresowych uciążliwych remontów a dla mniejszych średnic częściowo z rur preizolowanych układanych bezpośrednio w gruncie.

Generalnie standard obsługi ciepłowniczego w Sejnach uznaje się za średni z dużym potencjałem wzrostu zasięgu i jakości obsługi. Brak jest zbilansowania potrzeb i mocy źródeł. Dopiero obligatoryjny dla gmin do wykonania projekt planu zaopatrzenia w ciepło przesądzi o kształcie podsystemu ciepłowniczego w mieście i przydatności wszystkich komunalnych i zakładowych źródeł ciepła.

Jednym z problemów do rozwiązania w Sejnach jest brak decyzji w sprawie kierunków i zakresu rozwoju miejskiego systemu ciepłowniczego.

### **7.2.4. W zakresie gazyfikacji przewodowej.**

Sejny nie są zgazyfikowane.

### **7.2.5. W zakresie elektroenergetyki.**

Dostawy energii elektrycznej dla Sejn realizowane są przez krajową sieć energetyki zawodowej z kierunku Suwałk. Obniżanie napięcia w mieście ze 110kV do użytkowego 20kV ma miejsce w RPZ „Sejny” 110/20kV usytuowanej w części zachodniej miasta

przy ul. Konarskiego. Moc zainstalowana stacji wynosi 10MW przy zapotrzebowaniu mocy elektrycznej w mieście ok.4MW.

Do w/w stacji wchodzi 1 napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna 110kV z GPZ „Suwałki II”.

Wychodzące ze stacji napowietrzne i kablowe linie zasilająco-rozdziałcze oraz rozdzielcze 20kV pracują w układzie pętlowym. W eksploatacji jest ok.30 stacji transformatorowych 20/0,4kV zarówno wewnętrznych jak i słupowych.

Na terenach peryferyjnych występuje duże zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym, dlatego istniejące urządzenia elektroenergetyczne wymagają gruntownej przebudowy i rozbudowy.

Stan techniczny sieci jest zróżnicowany. Generalnie standard obsługi elektroenergetycznej w Sejnach uznaje się za dobry. Są znaczne rezerwy mocy w podsystemie elektroenergetycznym.

### **7.2.6. W zakresie telekomunikacji.**

Na terenie miasta działa jak dotąd jeden operator sieci telefonicznej: Telekomunikacja Polska S.A. Z-d Telekomunikacji w Suwałkach.

Podstawowym źródłem zasilania obszaru w łączy telefoniczne TP S.A. jest centrala automatyczna CA „Sejny” typu ALCATEL S-12 zlokalizowana w budynku przy ul. Piłsudskiego 24 o nieznannej pojemności i rezerwach.

Urządzenia telekomunikacyjne w Sejnach to kable TKD, OTK, kable magistralne i rozdzielcze oraz szafki kablowe. Kable ułożone są przeważnie w kanalizacji. Tylko na obrzeżach miasta występują napowietrzne linie telefoniczne.

Ilość abonentów TP S.A. na terenie miasta szacuje się na ok. 1500. Brak jest bilansu potrzeb. Wymagana jest bezwzględnie rozbudowa sieci abonenckiej.

Pełne zaspokojenie potrzeb i zwiększenie oferty usług jest spodziewane w najbliższych latach po dopuszczeniu do działania na rynku telekomunikacyjnym konkurencyjnych operatorów.

### **7. 2.7. W zakresie usuwania odpadów.**

W Sejnach jedyną formą zagospodarowywania odpadów tak komunalnych jak i produkcyjnych jest ich składowanie. Miejskie składowisko odpadów mieści się we wsi Konstantynówka na terenie gminy wiejskiej Sejny i ma powierzchnię 2,8ha. Chłonność wysypiska ocenia się na 200000m<sup>3</sup>, co powinno wystarczyć przy aktualnie stosowanej technologii składowania do ok.2020 roku.

Na składowisko przyjmowane są tylko odpady stałe. Ilość wywiezionych i nagromadzonych odpadów stałych wynosi ok.9000m<sup>3</sup> rocznie. Brak tendencji wzrostowej jest ogólnopolską prawidłowością i związany jest ze zmianą morfologii odpadów i efektami częściowego wprowadzenia ich selektywnej zbiórki na terenie miasta.

Na wysypisku prowadzony jest ograniczony odzysk szkła i plastiku.

Wywóz odpadów z budynków wielorodzinnych odbywa się 3 razy w tygodniu, z jednorodzinnych 1 na tydzień. W mieście, na razie tylko na terenie szkół i na ograniczoną skalę, realizowany jest program selektywnej zbiórki odpadów. Posegregowane odpady są zbierane przez uczniów do oznakowanych pojemników ustawionych przy szkołach. Planuje się w przyszłości rozstawienie podobnych pojemników w różnych punktach miasta

### **III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU**

#### **1. Związki z obszarami zewnętrznymi**

Sejny leżą w województwie podlaskim, na Pojezierzu Sejneńskim, przy granicy z Litwą, co narzuca na miasto następujące uwarunkowania:

1. Położenie w ekologicznie niezdegradowanym i nieskażonym regionie, przez co możliwy rozwój różnych form turystyki.
2. Duży rozwój funkcji rolniczej a mały przemysłowej, warunkujący obecnie mały potencjał ekonomiczny miasta.
3. Przygraniczne położenie wraz z rozbudową systemu komunikacyjnego, warunkuje ożywienie ekonomiczne regionu poprzez obsługę transportu międzynarodowego, wymianę handlową i obsługę ruchu turystycznego z Litwą.
4. Położenie na Pojezierzu Sejneńskim, stwarza szansę na rozwój usług turystycznych.
5. Bogata historia miasta a także liczne zachowane zabytki oraz ślady i obecność wielokulturowości, warunkuje rozwój miasta jako bazy turystycznej.
6. Bliskość jezior, bogatej fauny i flory, powoduje możliwość rozwoju usług związanych ze sportem i rekreacją.

#### **1.1. Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020 a zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.**

**Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020, uchwalona dnia 30 stycznia 2006 r. Uchwałą Nr XXX/438/06 Sejmiku Województwa Podlaskiego,** przewiduje szereg kompleksowych zadań dotyczących podniesienia standardów oraz rozwoju województwa. Teren miasta Sejny zalicza się do wielkoprzestrzennego ekologicznego systemu obszarów chronionych województwa podlaskiego.

Poniżej zostały ukazane cele i główne programy strategii, w części odnoszącej się i obejmującej miasto Sejny :

1. Rozwój infrastruktury drogowej i technicznej to warunek niezbędny do zapewnienia sprawnego i niekolizyjnego dostępu do regionu.
2. Rozbudowa infrastruktury teleinformatycznej regionu przyczyni się do powszechnego korzystania z nowoczesnych technologii komunikacji jako narzędzi stałego, dynamicznego wzrostu gospodarczego.
3. Rozwój turystyki z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.
4. Wykorzystanie przygranicznego i transgranicznego położenia województwa.
5. Rozwój rolnictwa i tworzenie warunków wielofunkcyjnego rozwoju wsi.
6. Tworzenie innych nowych instytucji kultury, szczególnie w siedzibach powiatów, z wykorzystaniem w pierwszej kolejności obiektów zabytkowych przydatnych do tej funkcji.
7. Inspirowanie i wspieranie rozwoju kultury ludowej i amatorskiej, w tym folkloru i rękodzieła ludowego, twórczości profesjonalnej oraz amatorskiego ruchu artystycznego z uwzględnieniem specyficznego w województwie podlaskim

- zróźnicowania etnicznego, narodowościowego i religijnego, a także ich promocji w kraju i za granicą
8. Rozwój sportu i rekreacji poprzez budowę nowych obiektów oraz poprzez rozwój infrastruktury związanej z rekreacją.
  9. Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich oraz rozwój mieszkalnictwa.

**Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020, uchwalona dnia 9 września 2013 r. Uchwałą Nr XXXI/374/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego, określa wizję województwa w roku 2030:**

*„Województwo podlaskie: zielone, otwarte, dostępne i przedsiębiorcze”.*

*Sformułowana ambitna wizja województwa wymagać będzie determinacji i konsekwencji w realizacji wytyczonych trzech wzajemnie powiązanych celów strategicznych:*

*Cel strategiczny 1. Konkurencyjna gospodarka;*

*Cel strategiczny 1. Powiązania krajowe i międzynarodowe;*

*Cel strategiczny 1. Jakość życia.*

*U podstaw skutecznej realizacji celów strategicznych leżą cele horyzontalne, których wątki przenikają cele strategiczne:*

*Cel horyzontalny: Wysokiej jakości środowisko przyrodnicze podstawą harmonii aktywności człowieka i przyrody;*

*Cel horyzontalny: Infrastruktura techniczna i teleinformatyczna otwierająca region dla inwestorów, mieszkańców, sąsiadów i turystów.*

*Wśród obszarów strategicznej interwencji wymienia się miasta powiatowe województwa o dużych trudnościach rozwojowych, spowodowanych głównie wyludnianiem się i silną konkurencją zewnętrzną, które muszą być wspierane szeroką paletą instrumentów.*

*Miasta te muszą pełnić rolę węzłów gospodarczych, edukacyjnych i usługowych nie tylko dla mieszkańców tych miast, ale również dla społeczności gmin sąsiadujących. Ośrodki powiatowe muszą być dobrze skomunikowane zarówno z Białymstokiem, jak i wewnątrz powiatów. Również jakość świadczonych usług publicznych i poziom edukacji wymagają wsparcia nie tylko jakości kapitału ludzkiego, ale przede wszystkim włączenia cyfrowego. Istotnym obszarem działań powinien być rozwój przedsiębiorczości. Odrębnym zagadnieniem, które dotyka wyludniające się obszary, jest wzrost ubóstwa, który wymaga zdecydowanych instrumentów ze strony polityki krajowej i regionalnej.*

*Wśród obszarów strategicznej interwencji wymienia się obszar przygraniczny, wyznaczony w Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2020. Znaczna część działań we wskazanym obszarze będzie ukierunkowana na przezwyciężanie niedogodności położenia gmin w strefie granicy zewnętrznej Unii Europejskiej (od słabości infrastrukturalnych po ograniczone możliwości kooperacji transgranicznej). Interwencja w obszarze przygranicznym powinna dotyczyć wszelkich form kooperacji między podmiotami województwa podlaskiego a podmiotami krajów sąsiadujących. Szczególną rolę powinna tu odgrywać współpraca w zakresie nauki, edukacji i kultury. Polityka regionalna będzie również wspierała działania ukierunkowane na przezwyciężenie barier infrastrukturalnych oraz rozwój wymiany gospodarczej i turystycznej w kierunku wschodnim.*

## **1.2. Strategia Rozwoju Miasta Sejny.**

Zgodnie z obowiązującą Strategią Rozwoju Miasta Sejny zostały ustalone następujące cele strategiczne i operacyjne:

1. Oczyszczenie jeziora Sejny.

2. Zagospodarowanie terenów nadrzecznych, w pierwszej kolejności w rejonie zespołu bazyliki pod wezwaniem NMP.
3. Uporządkowanie terenów zieleni miejskiej w rejonie ul. Parkowej.
4. Stworzenie systemu ciągów zielonych i spacerowych przenikających centrum usługowe i łączących tereny nadrzeczne z zielenią śródmiejską.
5. Urządzenie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej na styku terenów przemysłowych i sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Zadrzewienie obrzeża jeziora Sejny.
7. Wyznaczenie stref ochronnych miejskiego ujęcia wody.
8. Rozwój infrastruktury technicznej.
9. Nowe miejsca dla rozwoju zabudowy.
10. Adaptacja budynków klasztoru z przeznaczeniem na Dom Spokojnej Starości.
11. Kształtowanie ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie rynku, poprzez koncentrację wszelkiego rodzaju usług.
12. Stworzenie Centrum Informacji Gospodarczej oraz Turystycznej w ramach współpracy transgranicznej.
13. Modernizacja i remont obiektów usług publicznych.
14. Zagospodarowanie terenu na potrzeby rekreacji i wypoczynku nad jeziorem Sejny – budowa plaży miejskiej i pola namiotowego.
15. Budowa krytej pływalni.
16. Budowa obwodnicy miasta.
17. Budowa ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych.

### **1.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. a zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.**

**Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego *przyjęty Uchwałą Nr IX/80/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 czerwca 2003 r.*** podaje następujące czynniki warunkujące rozwój miasta Sejny:

1. Międzynarodowe powiązania komunikacyjne drogowe Polski z Litwą,
2. Możliwość otwarcia drogowych przejść granicznych dla ruchu turystycznego z Litwą, możliwość rozwoju turystyki w skali międzynarodowej w związku z bogatym dziedzictwem kulturowym, różnorodnością etniczną i prowadzoną działalnością kulturalną,
3. Położenie na międzynarodowej trasie turystycznej „Droga Tysiąca Jezior” w sąsiedztwie ekologicznie czystych i cennych pod względem rekreacyjnym terenów, Zasoby surowców do rozwoju przetwórstwa zdrowej żywności i obszary dobrej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, rezerwy terenów do rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw,
4. Zasoby siły roboczej istniejące funkcje ponadregionalne o znaczeniu międzynarodowym z zakresu administracji,
5. Sprzyjające warunki do rozwoju funkcji usługowej w skali międzynarodowej, dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna i techniczna,
6. Dobrze rozwinięta sieć dróg wojewódzkich i powiatowych.

Poza tym Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. przewiduje poniższe zadania:

1. Priorytet funkcji turystycznej,
2. Turystyka transgraniczna i międzynarodowa,

3. Budowa ścieżek rowerowych - Suwałki – Wigry – Stary Folwark – Sejny – (Kapczamiestis),
4. Budowy RPZ 110/15 kV wraz z linią zasilającą, modernizacji RPZ 110/15 kV i budowy linii 110 kV Augustów – Sejny,
5. Modernizacji i rozbudowy bazy sportu (pływalnie),
6. Realizacji i zagospodarowania ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych miejskich, leśnych i przywodnych,
7. Rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ulicznej oraz budowy drugostronnego zasilania RPZ 110/20 kV w Sejnach.

#### **1.4. Obrona cywilna, system urządzeń obronnych i ochronnych, ochrona bezpieczeństwa publicznego, ochrona przeciwpowodziowa, ochrona przeciwpożarowa i ratownictwo.**

1. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. wśród zadań wynikających z kierunków zagospodarowania w zakresie obrony cywilnej (OC) zapisano:
  - 1) kształtowanie odpornych na zagrożenia nadzwyczajne struktur przestrzennych jednostek osadniczych w planach miejscowych poprzez stosowanie następujących zasad:
    - ograniczanie powierzchni zespołów zabudowy zwartej do ok. 250 ha i rozdzielanie poszczególnych zespołów pasami przeciwpożarowymi;
    - unikanie monotonii programowej dużych zespołów mieszkaniowych, poprzez łączenie funkcji mieszkaniowej z funkcjami produkcyjnymi i usługowymi komercyjnymi tj. tworzenie zespołów wielofunkcyjnych;
    - kształtowanie zabudowy przy głównych trasach komunikacyjnych miast (ulicach ekspresowych – E, głównych ruchu przyspieszonego – GP i głównych – G) w sposób umożliwiający ewentualne zagruzowanie, tj. przyjmując odpowiednią szerokość ulic w liniach zabudowy nie mniejszą niż suma wysokości budynków naprzeciwległych plus 10 m;
    - stosowanie dobrych powiązań układów ulic wewnętrznych z ulicami głównymi, w tym z trasami wylotowymi z miast, umożliwiających sprawną ewakuację i rozśrodkowanie ludności;
    - stosowanie dwustronnego zasilania zabudowy z systemów infrastruktury energetycznej i wodociągowej, zapewniającego sprawne i niezawodne ich funkcjonowanie,
    - zapewnienie ochrony sanitarnej dolin rzek oraz obszarów zasobowych ujęć komunalnych wody (stref ochrony pośredniej);
    - dywersyfikację zasilania jednostek osadniczych, zwłaszcza największych, w energię elektryczną i gaz;
    - zaniechanie wyznaczania terenów budowlanych na terenach zagrożenia powodziowego i rozwijanie małej retencji, w większych miastach i ich sąsiedztwie;
  - 2) kształtowania systemu urządzeń obronnych i ochronnych, w tym:
    - przygotowanie doraźnych miejsc ochronnych (ukryć zastępczych) dla mieszkańców z wykorzystaniem terenów tworzących systemy przyrodnicze;
    - planowanie ukryć zastępczych na terenach zabudowy mieszkaniowej intensywnej z wykorzystaniem na ten cel: zieleńców, boisk sportowych, skwerów, placów zabaw, itp. przy spełnieniu warunków zachowania odległości ukrycia od budynku w wielkości minimum połowy wysokości budynku plus trzy metry;



- dążenie do zapewnienia ukryć ludności w budowlach ochronnych, jako obiektach o podwójnym przeznaczeniu tzn. spełniających swoje funkcje w czasie pokoju, a jednocześnie umożliwiających szybkie ich wykorzystanie do celów ochronnych. Na schrony i ukrycia powinny być przede wszystkim wykorzystane piwnice w budynkach mieszkalnych, użyteczności publicznej, podziemne obiekty handlowe, usługowe, magazynowe, komunikacyjne, garażowe, itp. dostosowane do potrzeb obrony cywilnej.
  - rezerwowanie terenów do doraźnego wykorzystania obiektów ochronnych oraz punktów likwidacji skażeń i wykonywanie ich zagospodarowania w czasie pokoju, zapewniającego szybkie i bezkolizyjne lokalizowanie tych budowli w przypadkach braku możliwości zapewnienia ukrycia określonej liczby ludności w istniejących już budowlach ochronnych i pomieszczeniach częściowo przystosowanych do ukrycia;
  - zapewnienie dostawy wody dla ludności w warunkach ekstremalnych w ilości 7,5 l wody na osobę/dobę poprzez utrzymanie i realizację studni awaryjnych z zachowaniem odległości studni od budynków mieszkalnych nie przekraczającej 800 m. Sprawne zaopatrzenie ludności w wodę wymagać będzie zarezerwowania miejsca i wykonania nowych ujęć awaryjnych w obszarze województwa podlaskiego;
  - planowanie systemu alarmowania mieszkańców w oparciu o istniejące i projektowane syreny alarmowe, tak umieszczone, aby zasięgiem słyszalności w promieniu ok. 300 m objąć obszary istniejącego i przyszłego (projektowanego) zainwestowania województwa.
  - systematyczne przystosowywanie oświetlenia zewnętrznego całej infrastruktury energetycznej i komunikacyjnej województwa do wygaszania i zaciemniania;
  - projektowanie nowych skrzyżowań komunikacyjnych dwupoziomowych z równoczesnym wyznaczeniem tras awaryjnych objazdów w odległości minimum 50 m od skrzyżowania;
  - rekompensowanie nieuniknionych zmian przeznaczenia terenów rezerwowanych w planach pod: budowle ochronne doraźne, ujęcia wody, punkty likwidacji skażeń, itp. z równoczesnym zarezerwowaniem równorzędnego terenu lub zabezpieczeniem odpowiedniej ilości budowli ochronnych OC zlokalizowanych poza budynkiem;
  - likwidowanie istniejących budowli ochronnych i studni awaryjnych tylko w wyjątkowych przypadkach i tylko za zgodą Szefa Obrony Cywilnej Województwa na wnioski zainteresowanych jednostek oraz po zasięgnięciu opinii Powiatowego, Miejskiego lub Gminnego szefa OC.
2. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. wśród zadań wynikających z kierunków zagospodarowania w zakresie ochrony bezpieczeństwa publicznego, zapisano:
- 1) kształtowanie przejrzystych układów przestrzennych zabudowy, zwłaszcza w dużych i średnich miastach województwa przeciwdziałających z natury zjawiskom kryminogennym,
  - 2) utrzymanie i modernizacja istniejących obiektów policji, przydatnych do pełnionych celów;
  - 3) budowa nowych obiektów, stosownie do potrzeb.
3. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. wśród zadań wynikających z kierunków zagospodarowania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, zapisano:

- 1) opracowanie szczegółowych map z obszarami i rzędnymi zasięgu fali powodziowej dla całego obszaru województwa podlaskiego z wykorzystaniem map już sporządzonych;
  - 2) wykorzystanie danych z map zasięgu fali powodziowej, do określenia przez starostów, nieobwałowanych zagrożonych powodzią oraz eliminowania zabudowy kubaturowej z terenów zagrożonych, zgodnie z wytycznymi Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast;
  - 3) Określenie przez starostów obszarów nieobwałowanych zagrożonych powodzią zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
  - 4) Precyzyjne ustalenia dopuszczalności zabudowy oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem skutków prawnych tych ustaleń;
  - 5) Uwzględnienie w planach miejscowych w szczególności:
    - potencjalnego zagrożenia terenów w ustalonych strefach zagrożenia zbiorników wodnych zaporowych, w przypadku katastrofy budowlanej lub awarii urządzeń zaporowych;
    - budowy dróg na terenach zalewowych z wyniesieniem korony drogi minimum 0,5 m powyżej maksymalnych rzędnych fali powodziowej;
    - budowy linii energetycznych, gazowych itp. na terenach zalewowych, w sposób gwarantujący pełne bezpieczeństwo,
    - zaniechanie wyznaczania nowych terenów zabudowy trwałej i zagospodarowania trwałego (z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych) w obszarach zalewowych.
4. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2003r. wśród zadań wynikających z kierunków zagospodarowania w zakresie ochrony przeciwpożarowej i ratownictwa, zapisano:
- 1) Lokalizację parkingów dla samochodów przewożących materiały niebezpieczne, które uległy wypadkowi lub uszkodzeniu, tj.
    - a) na drogowych istniejących przejściach granicznych, przez które odbywa się ruch pojazdów ciężarowych oraz planowanych do otwarcia; co 100 km na głównych drogach przebiegających przez województwo, a w szczególności Nr: S8, S19, 61, i 65.
  - 2) Warunki techniczne, jakie powinny spełniać powyższe parkingi z uwagi na możliwości występowania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia należy przyjmować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parkingi mają służyć postojowi pojazdów przewożących niebezpieczne substancje chemiczne, w których nastąpiło rozszczelnienie, wylanie się lub wysypanie z opakowania przewożonych substancji. Na parkingu służby ratownicze będą przeładowywać, przepompowywać lub neutralizować wydobywające się substancje. Ilość i proponowane lokalizacje parkingów mogą w zależności od potrzeb ulegać zmianom.
  - 3) Lokalizację wysypisk i oczyszczalni ścieków, które będą zdolne do przyjęcia odpadów poakcyjnych, tj. odzyskanych i zebranych substancji z miejsc kolizji, wypadku lub zdarzenia, uprzednio zneutralizowanych i umieszczonych w jednym opakowaniu lub urządzeniu. Miejsca składowania materiałów niebezpiecznych zabezpieczonych podczas akcji ratowniczo – gaśniczych powinny być wyznaczone w każdym powiecie.

## **1.5. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego z 2017r.**

**Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777)** podaje następujące uwarunkowania rozwoju miasta Sejny, jako ośrodka lokalnego – powiatowego:

Poziom III – miasta z funkcjami: ponadlokalnych i lokalnych usług publicznych, mieszkalnictwa, obsługi turystyki, ruchu przygranicznego i produkcyjno – usługową, cechują:

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

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej województwa podlaskiego miasto Sejny stanowi jeden z 10 obszarów ośrodków lokalnych, stanowiących miasta powiatowe.

**Obszar funkcjonalny miast powiatowych cechuje struktura funkcjonalna obejmująca:**

- ✓ infrastrukturę funkcji standardowych, wynikającą z ich statusu powiatowego z zakresu usług publicznych: administracji, edukacji ponadgimnazjalnej, lecznictwa zamkniętego, opieki społecznej oraz kultury i sportu o zasięgu powiatowym;
- ✓ infrastrukturę funkcji standardowych, wynikającą z gminnego statusu administracyjnego z zakresu usług publicznych: administracji publicznej, edukacji na poziomie podstawowym, lecznictwa otwartego, opieki społecznej oraz kultury, sportu, rekreacji, gospodarki komunalnej o zasięgu gminnym;
- ✓ infrastrukturę funkcji miejskich funkcji standardowych, mieszkalnictwa i gospodarki, w tym produkcji i usług komercyjnych
- ✓ infrastrukturę funkcji ponadlokalnych –ponadstandardowych, wynikającą z walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, dostępności komunikacyjnej oraz potencjału zagospodarowania i możliwości jego rozwoju, w tym dla Sejn: z zakresu obsługi turystyki międzynarodowej przygranicznej oraz produkcji i usług w podstrefie SSSE.

**Struktura przestrzenna zagospodarowania miast powiatowych obejmuje:**

- ✓ obszary lokalnej sieci ekologicznej systemów przyrodniczych ośrodków, obejmujące doliny rzek i cieków wodnych, lasy, tereny parkowe, ogrody działkowe i zieleń cmentarną, powiązane z siecią ekologiczną regionalną;
- ✓ obszary urbanizacji ośrodków ze strefami uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej i usług komercyjnych, stanowiącej infrastrukturę ich funkcji społeczno – gospodarczych standardowych i ponadlokalnych;
- ✓ infrastrukturę transportową, z odpowiednimi dla poszczególnych miast kierunkami rozwoju;
- ✓ infrastrukturę energetyczną, z odpowiednimi dla poszczególnych miast kierunkami rozwoju;

- ✓ infrastrukturę gospodarki wodnej i odpadami, z odpowiednimi dla poszczególnych miast kierunkami rozwoju.

## **Cele polityki przestrzennej województwa podlaskiego w horyzoncie roku 2020+ i jej zasady ogólne:**

### **Cel strategiczny**

„Zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni województwa podlaskiego, sprzyjające rozwojowi społeczno – gospodarczemu, spójności społecznej i terytorialnej, konkurencyjności oraz wykorzystaniu potencjału przyrodniczego, kulturowego i położenia przygranicznego”.

### **Cele cząstkowe – szczegółowe**

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

**Cel 1.** Zwiększenie konkurencyjności miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków – wojewódzkiego Białegostoku, subregionalnych Łomży i Suwałk oraz powiatowych w zakresie jakości: infrastruktury funkcji ponadlokalnych publicznych, potencjału gospodarczego, powiązań funkcjonalnych zewnętrznych i struktur przestrzennych zagospodarowania;

**Cel 2.** Wzmocnienie spójności województwa w procesie zrównoważonego terytorialnie rozwoju i modernizacji zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich z wykorzystaniem ich potencjału wewnętrznego, specjalizacji regionalnej i położenia przygranicznego;

**Cel 3.** Poprawa dostępności terytorialnej zewnętrznej i wewnętrznej województwa podlaskiego, poprzez rozwój infrastruktury transportowej, ze zmniejszeniem kosztów środowiskowych oraz telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;

**Cel 4.** Osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego województwa, w tym sieci ekologicznej, walorów dziedzictwa kulturowego i krajobrazowych oraz racjonalne użytkowanie ich zasobów.

**Cel 5.** Zwiększenie odporności struktury przestrzennej województwa na zagrożenia bezpieczeństwa energetycznego, naturalne i awariami przemysłowymi oraz zdolności obronnych i ochronnych.

### **Zasady ogólne polityki przestrzennej województwa podlaskiego**

Zasady te służące programowaniu i realizacji polityki przestrzennego zagospodarowania wynika z przepisów zawartych w odpowiednich aktach prawnych krajowych i międzynarodowych, w tym w szczególności z zapisu „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”. Zasady te mają charakter stały i dotyczą wszelkich form działalności w przestrzeni.

## **Kierunki i zasady realizacji celów polityki przestrzennej województwa podlaskiego, w odniesieniu do miast powiatowych (wyciąg):**

### **Realizacja Celu 1.**

**Zasady poprawy jakości i rozwoju zrównoważonego struktur przestrzennych zagospodarowania ośrodków lokalnych – miast powiatowych:**

- a) dostosowanie do uwarunkowań ekofizjograficznych rozwoju zabudowy i zagospodarowania, w tym ochronę przed zabudową lokalnych sieci ekologicznych;
- b) (nie dotyczy)
- c) zapewnienie zwartości struktury funkcjonalno - przestrzennej poprzez:
  - priorytet intensyfikacji zainwestowania terenów zabudowanych z wykorzystaniem tkwiących w nich rezerw, w tym zdegradowanych,

- lokalizację terenów rozwojowych zabudowy w sąsiedztwie istniejącej, z godnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wyznaczanie nowych terenów budowlanych na gruntach o możliwie najniższej wartości rolniczej, z uwzględnieniem przepisów ustawy jw.,
- d) stosowanie standardów urbanistycznych dla zabudowy mieszkaniowej w zakresie dostępności podstawowych usług publicznych, rekreacji i zieleni, z uwzględnieniem tendencji demograficznych;
- e) eliminowanie uciążliwego ruchu drogowego z obszarów zwartej zabudowy śródmiejskiej i mieszkaniowej, poprzez planowanie budowy obwodnic, „uspokajania ruchu” i zabezpieczeń technicznych;
- f) kształtowanie przestrzeni publicznych o wysokiej atrakcyjności użytkowej i estetycznej z priorytetem śródmieść oraz otoczenia obiektów i urzędzeń ze znaczną liczbą użytkowników, jako miejsc kontaktów społecznych i tożsamości kulturowej;
- g) ochronę obiektów i obszarów zabytkowych oraz krajobrazów kulturowych (...)ochronę prawidłowego funkcjonowania infrastruktury telekomunikacyjnej (...)
- h) zapewnienie rezerw terenów dla perspektywicznych inwestycji infrastruktury ponadlokalnej: publicznej, usługowej, transportowej, energetycznej oraz gospodarczej;
- i) zwiększenie retencji wód opadowych w zagospodarowaniu działek budowlanych;
- j) izolacje przestrzenną funkcji kolizyjnych.

Kierunki poprawy i rozwoju infrastruktury funkcji ponadlokalnych publicznych i gospodarczych (wyciąg w odniesieniu do miasta Sejny):

- ✓ modernizacja i rozbudowa obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego, zwłaszcza zawodowego;
- ✓ modernizacja i rozbudowa obiektów szpitali powiatowych;
- ✓ poprawa infrastruktury administracji publicznej samorządowej m.in. poprzez modernizacją i rozbudowę istniejących obiektów;
- ✓ zagospodarowanie terenów parkowo – rekreacyjnych;
- ✓ rewitalizacja zabudowy zdegradowanych części obszarów śródmiejskich i ważnych przestrzeni publicznych;
- ✓ rozwój infrastruktury dla potrzeb inwestycji przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego oraz usług komercyjnych, zwłaszcza z nowoczesnymi technologiami, stref i inkubatorów aktywności gospodarczej, parków technologicznych i specjalnych stref ekonomicznych poprzez uzbrajanie wyznaczonych terenów inwestycyjnych produkcyjno – usługowych, stosownie do popytu inwestycyjnego, w tym w sejneńskiej Podstrefie Suwalskiej specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- ✓ włączanie atrakcyjnych terenów dla inwestycji produkcyjno – usługowych, zwłaszcza komunalnych i skarbu państwa, w obszary specjalnych stref ekonomicznych;
- ✓ tworzenie warunków do rozwoju obiektów obsługi rolnictwa, z priorytetem miast położonych w obszarach intensywnej towarowej produkcji rolnej;
- ✓ tworzenie warunków do rozwoju infrastruktury hotelarskiej;
- ✓ rozwój infrastruktury transportowej miast powiatowych i ich powiązań z otoczeniem wiejskim oraz zmniejszenie uciążliwości dróg krajowych i wojewódzkich przebiegających przez te miasta, poprzez uspokajanie ruchu i sukcesywna budowę obwodnic;
- ✓ rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej o zasięgu ponadlokalnym;
- ✓ rozwój infrastruktury systemów energetycznych;

- ✓ rozwój infrastruktury systemów wodno –kanalizacyjnych;

## **Realizacja Celu 2.** (nie dotyczy)

### **Realizacja Celu 3.**

Cel ten realizować będą działania w zakresie modernizacji, budowy i przebudowy ponadlokalnej infrastruktury drogowej, kolejowej, lotniczej itp. oraz telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, służące poprawie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych sieci osadniczej województwa. Zapewni to dostosowanie tej infrastruktury do wymogów techniczno – funkcjonalnych, bezpieczeństwa, potrzeb użytkowników oraz wymogów środowiskowych. Działania inwestycyjne w zakresie modernizacji i rozwoju ponadlokalnej publicznej infrastruktury transportowej będą finansowane głównie ze środków programów centralnych i samorządowych. Ustalone w Planie zasady i kierunki rozwoju ww. infrastruktury na obszarze województwa i jej powiązania zewnętrzne będą transmitowane w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzanych przez te samorzady studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i planów miejscowych oraz ich zmian. Służyć to będzie: rezerwowaniu w tych dokumentach terenów niezbędnych dla inwestycji, zwłaszcza drogowych oraz koordynacji pozwalającej uniknąć konfliktów polityki przestrzennej gmin z krajową i regionalną polityką rozwoju infrastruktury transportowej. Będzie to również baza informacyjna dla potencjalnych inwestorów innych rodzajów zagospodarowania. Ustalenia Planu w zakresie rozwoju infrastruktury transportowej będą podstawą uzgodnień i opiniowania przez samorząd województwa inwestycji drogowych, kolejowych, lotniczych i telekomunikacyjnych, przygotowywanych w trybie ustaw szczególnych („specustaw”) lub lokalizacji inwestycji w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Zasady rozwoju infrastruktury transportowej:**

- 1) dostosowanie i potoków przewozowych na poszczególnych jej elementach oraz stosowanie wymogów standardów techniczno – użytkowych;
- 2) minimalizowanie kolizji między ruchem środków transportu a otaczającą zabudową i środowiskiem przyrodniczym wymagającym ochrony sanitarnej, poprzez zachowanie odpowiednich odległości wzajemnych lub zastosowanie technicznych środków ochronnych (np. ekrany przeciwdźwiękowe, przejścia dla zwierząt, wielowarstwowe okna, kanalizowanie i oczyszczanie wód opadowych itp.);
- 3) zwiększenie bezpieczeństwa ruchu i jego „płynności” przez zapewnienie stosownych do funkcji parametrów technicznych infrastruktury transportowej, w tym likwidację tzw. „wąskich gardeł”, organizację ruchu, zabezpieczenia przed wtargnięciem itp.;
- 4) (nie dotyczy);
- 5) (nie dotyczy);
- 6) (nie dotyczy);
- 7) (nie dotyczy);
- 8) (nie dotyczy);
- 9) (nie dotyczy);
- 10) (nie dotyczy);
- 11) dostosowanie ilości miejsc parkingowych do intensywności i rodzaju zabudowy w miastach, w szczególności w obszarach koncentracji usług ponadpodstawowych i miejsc pracy w oparciu o studia komunikacyjne;
- 12) traktowanie ruchu rowerowego jako pełnoprawnego środka transportu w miastach wymagającego jak inne rodzaje transportu, stosownej infrastruktury, w tym ścieżek rowerowych i publicznych wypożyczalni rowerów.

#### Kierunki rozwoju dróg krajowych (nie dotyczy)

#### Kierunki rozwoju dróg wojewódzkich

Harmonogram realizacji projektów drogowych w województwie podlaskim obejmuje listę 20 projektów, wśród których nie figurują drogi wojewódzkie nr 653, 663, 651 przebiegające przez miasto Sejny.

#### Kierunki modernizacji dróg powiatowych

Działania w ramach tego kierunku poprawią obsługę obszarów wiejskich, obszarów funkcjonalnych, zapewniając powiązania wiejskiej sieci osadniczej z siedzibami powiatów i gmin oraz dostępność obszarów rekreacyjnych i gospodarczych.

#### Kierunki rozwoju infrastruktury ruchu rowerowego

Działania w ramach tych kierunków, zwiększające możliwości transportu rowerowego, ważnego zwłaszcza w „zielonym” regionie podlaskim ze względu na wymogi ekologiczne i społeczne, dotyczyć mogą stworzenia stosownej infrastruktury – tras i ścieżek rowerowych oraz wypożyczalni sprzętu.

#### Kierunki rozwoju infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki

Stworzenie społeczeństwa cyfrowego, przeciwdziałanie wykluczeniu cyfrowemu grup społecznych i regionu oraz sprostanie współczesnym wymogom cywilizacyjnym wymagać będzie dalszego wspierania rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym w szczególności:

- 1) rozwoju wszystkich systemów telekomunikacyjnych (w tym telefonii stacjonarnej i komórkowej) pod kątem wzmacniania konkurencyjności regionu i przeciwdziałania jego marginalizacji przez:
  - utrzymanie i modernizację urządzeń, zapewniając dobry stan i standard techniczny,
  - rozbudowy systemów w zakresie wynikającym z potrzeb społecznych (użytkowników) i wymogów cywilizacyjnych;
- 2) integracji społeczeństwa województwa ze społecznością krajową i międzynarodową poprzez:
  - rozwój infrastruktury informatycznej o największym standardzie, pod kątem zwiększenia dostępności i zakresu usług,
  - rozbudowę 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”,
  - programowaną budowę linii światłowodowej Via Baltica, łączącej kraje Unii z krajami nadbałtyckimi;
- 3) utrzymania w dobrym stanie technicznym urządzeń radiokomunikacji, teletransmisji i radionawigacji oraz zapewnienia prawidłowej ich pracy oraz dalszy rozwój radiodifuzji i budowy stacji radiodifuzyjnych i telewizyjnych, zgodnie z zapotrzebowaniem nadawców oraz operatorów telekomunikacyjnych

#### **Realizacja Celu 4.**

Zapewnienie racjonalnego wykorzystania wysokich walorów środowiskowo – krajobrazowych oraz zasobów wodnych, surowców mineralnych i dziedzictwa kulturowego wymaga uruchomienia mechanizmów ich ochrony, służących zmniejszeniu ilości konfliktów o przestrzeń oraz wspomaganie gospodarowania tymi zasobami, zwłaszcza na obszarach cennych przyrodniczo i kulturowo, poprzez następujące zasady i kierunki działań w odniesieniu do miasta Sejny:

#### Ochrona i zagospodarowanie sieci ekologicznej

Działania w tym zakresie obejmują ochronę spójnego systemu obszarów ochrony przyrody i krajobrazu w oparciu o zintegrowanie obszarów sieci KSOCH, sieci Natura 2000 i systemu korytarzy ekologicznych łączących poszczególne obszary węzłowe. Do czasu integracji zarządzania obszarami należącymi do różnych sieci, w sporządzanych przez gminy studiach gmin i planach miejscowych należy przestrzegać zasad w ustaleniach aktów prawnych powszechnie obowiązujących oraz dokumentach ochronnych, zarówno nowych, jak i zaktualizowanych pod kątem uwzględnienia zakresu ochrony obszarów Natura 2000.

Racjonalne gospodarowanie wodami

Gospodarowanie lasami

Ochrona powierzchni ziemi

Ochrona obszarów złóż kopalin

Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem

Ochrona środowiska przed hałasem poprzez między innymi:

budowę obwodnic miast, budowę i modernizację sieci drogowej – ulicznej w technologii cichych nawierzchni, stosowanie odpowiednich odległości zabudowy od dróg, stosowanie zabezpieczeń technicznych i akustycznych, wymianę i modernizację taboru komunikacji miejskiej, tworzenie stref wolnych od ruchu samochodowego w miastach.

Ochrona oraz wykorzystanie dziedzictwa kulturowego

Celem ochrony konserwatorskiej jest trwałe zachowanie właściwego zagospodarowania i użytkowania zabytkowych, historycznych układów urbanistycznych, rualistycznych, historycznych zespołów i obiektów budowlanych, stanowisk archeologicznych i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plany miejscowe powinny ustalać obowiązki i zasady:

- a) zachowania, eksponowania oraz ochrony i przywracania do stanu właściwego zasobów i walorów zabytkowych;
- b) ochrony i kształtowania harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych, w tym:
  - historycznie ukształtowanej sieci osadniczej z infrastrukturą transportową i techniczną;
  - historycznie ukształtowanych układów osadniczych miejskich i wiejskich z ich strukturą użytkowania terenu i fizjonomią zagospodarowania, z zabytkowymi przestrzeniami publicznymi, zielenią, dominantami i wartościowymi panoramami, z uwzględnieniem poszczególnych obiektów zabytkowych – ich formy i wystroju.

## **Realizacja Celu 5.**

Kierunki rozwoju infrastruktury systemu elektroenergetycznego

- ✓ Poprawa efektywności energetycznej systemu;
- ✓ Dostosowanie infrastruktury systemu elektroenergetycznego wysokich napięć do obecnych i przyszłych potrzeb;
- ✓ Dostarczanie energii w sposób niezawodny, bezpieczny i ekonomiczny, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, poprzez realizację programu „Inteligentne Sieci Energetyczne”;
- ✓ Sukcesywna rozbudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej dla potrzeb sieci osadniczej;
- ✓ Zachowanie pasów technologicznych i wymaganych odległości od linii NN, WN i turbin wiatrowych.



## **2. Uwarunkowania wewnętrzne.**

### **2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów.**

Miasto Sejny w swoim dotychczasowym rozwoju przestrzennym miało plan zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu zabudowa i obraz przestrzenny miasta był planowany. W strukturze miasta zachowany jest historyczny układ urbanistyczny będący kręgosłupem tkanki miejskiej. Tereny dotychczas zainwestowane to w głównej mierze obszary, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna, a także usługi. Dobrze zachowanym fragmentem miasta jest centrum miasta i ono warunkuje formy architektoniczne i układ urbanistyczny nowoplanowanych obiektów. Pomędzy gęstą tkanką miejską (zarówno na obrzeżach jak i w centrum) istnieją luki do zainwestowania. Na terenie miasta infrastruktura jest dobrze rozwinięta, aczkolwiek Sejny nie posiadają gazociągu.

### **2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i *wymogów* jego ochrony.**

Uwarunkowaniem do dalszego rozwoju Sejn jest konieczność zachowania i podkreślenia tożsamości miasta i jego bogatej historii, poprzez respektowanie i zachowanie istniejącego układu urbanistycznego. Układ urbanistyczny, po dzień dzisiejszy zachował dawną sieć ulic i placów, a także w znacznej części terenu miasta układ działek własnościowych. Zabudowa miasta jest charakterystyczną zabudową ziem wschodnich XIX/XX wieku. Cechą charakterystyczną Sejn jest, iż centralna część miasta stanowi tkanka zabytkowa, co warunkuje dalszy kierunek rozwoju i charakteru zabudowy miasta. Należy także podkreślić, iż warunkiem koniecznym do planowania dalszej zabudowy i infrastruktury miasta jest odnoszenie się do wyrazu architektonicznego gabarytów zabudowy istniejącej oraz utrzymanie klimatu małego miasteczka.

Uwarunkowaniem jest także konieczność zachowania walorów krajobrazowych, istniejących na terenach chronionych oraz wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Utrzymanie dotychczasowej poprawnej kondycji różnorodnych składników środowiska przyrodniczego tj. doliny cieków, terenów roślinności, terenów rolniczych, wymaga dalszej prawidłowej gospodarki i kontynuowania działań poprawy stanu środowiska przyrodniczego.

### **2.3. Uwarunkowania rozwoju wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, *w tym krajobrazu* kulturowego.**

### 2.3.1. Ochrona najcenniejszych zasobów.

Poza głównym korytarzem ekologicznym opartym na dolinie Marychy oraz jez. Sejneńskim na terenie gminy istnieje sieć lokalnych ciągów powiązań ekologicznych funkcjonujących wzdłuż dolin rzecznych, dolinek nieckowatych i obniżeń bezodpływowych, wykorzystując grupy zadrzewień i zakrzewień jako lokalne ostoje faunistyczne, łącząc kompleksy leśne, zaroślowe oraz grupy zadrzewień. Cały ten system winien być bezwzględnie zachowany, chroniony przed dewastacją oraz wzbogacany o nowe wartości.

Obszar miasta Sejny nie jest zasobny w obiekty przyrodnicze o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, które mogą być uznane za pomniki przyrody. Lokalizacja drzew proponowanych do uznania jako pomniki przyrody, wymagających bezwzględnej ochrony została przedstawiona na mapie roślinności.

W dnach dolin i obniżeń na siedliskach olsowych i łągowych lasy pełnią funkcję wodochronną, wspomagając retencję gruntową. Wszystkie lasy stanowią główny element krajobrazu oraz podstawę funkcji turystycznej i rekreacyjnej, znacząca jest także ich rola klimatotwórcza oraz bioklimatyczna.

Istotną rolę w krajobrazie pełnią grupy starych zadrzewień zachowane w pobliżu kościołów, przy cmentarzach oraz wzdłuż dróg.

Wielkoprzestrzennymi obszarami chronionymi są kompleksy gleb na gruntach organicznych (torfowych, murszowatych, mułowych) pod użytkami zielonymi w dnach dolin rzecznych.

Na najłabsze, nie uprawiane gleby, wchodzi naturalna sukcesja roślinna, głównie brzoza. Proces ten ma charakter glebochronny.

W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 519 z późn.zm.*), oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*j.t. Dz. U. z 2016r. poz.71 z późn.zm.*) do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może lub powinien być sporządzany raport oddziaływania na środowisko zalicza się następujące przedsięwzięcia w obszarze objętym projektem studium lub planu:

- 1) ujęcia wód podziemnych o zdolności poboru powyżej 10m<sup>3</sup>/h / depresja zwierciadła ujmowanych wód , lej depresyjny/,
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne /zniszczenie biocenoz na trasie budowy, naruszenie stosunków wodnych w przypadku przejść przez tereny z płytko zalegającymi wodami gruntowymi, możliwość rozszczelnienia w fazie funkcjonowania/
- 3) drogi publiczne /emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, zanieczyszczanie gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, emisja hałasu komunikacyjnego/,
- 4) gazociągi- możliwość wybuchu, rozszczelnienia.
- 5) składowiska odpadów komunalnych /możliwość zanieczyszczania wód podziemnych odciekami, odory /,
- 6) oczyszczalnie ścieków / możliwość awarii/,
- 7) stacje bazowe telefonii komórkowych / promieniowanie elektromagnetyczne/,
- 8) cmentarze grzebalne /przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych/,
- 9) dystrybucja nawozów sztucznych i środków ochrony roślin / możliwość zanieczyszczeń powierzchni ziemi i wód/.

10) zakłady przemysłowe /emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, zanieczyszczanie gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, emisja hałasu.

11) energetyczne linie przesyłowe (zwłaszcza wysokich i średnich napięć)

### **2.3.2. Baza żywicielska.**

Na obszarze miasta Sejny podstawę rozwoju rolnictwa stanowią obszary gleb brunatnych, zaliczone do kompleksów żytnej słaby i najłabszy oraz zbożowo – pastewny mocny, wytworzone na glinach morenowych. Stanowią one większość z ogółu użytków rolnych. W mniejszości są dobre gleby bielcowe i pseudobielcowe, powstałe głównie na piaskach, piaskach gliniastych oraz żwirach pochodzenia wodnolodowcowego i rzecznoego. W dnach licznych zagłębień bezodpływowych i dolinowych występują użytki zielone, wykorzystywane jako łąki i pastwiska. Część z nich znajduje się na chronionych gruntach organicznych (torfy, namuły torfowe). Użytki rolne stanowią mniejszość w ogólnej powierzchni miasta i występują na jego obrzeżach.

### **2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Sejny w stosunku do innych miast województwa odznaczają się dość dużą ilością obiektów zabytkowych. Wszystkich obiektów zabytkowych na terenie miasta jest 94 (w tym także zespoły zabytkowe). 70 obiektów są to obiekty o charakterze zabytkowym i cennych walorach architektury tradycyjnej dla pogranicza polsko-litewskiego. Wszystkie obiekty wymienione w „Analizie i diagnozie stanu istniejącego „rozdz. 5 „Ochrona Wartości Kulturowych”, odznaczają się dużymi wartościami kulturowymi i podlegają ochronie - niezależnie od formalnego wpisu do rejestru lub ewidencji zabytków.

Istniejące na terenie miasta zabytki, warunkują dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego miasta. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej warunkuje się wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, podlegających odmiennym ustaleniom, a także ochronę dóbr kultury współczesnej – szczególnie pomników. Na terenie miasta wskazane jest opracowanie programu ochrony zabytków oraz utworzenie w granicach historycznego układu urbanistycznego Parku Kulturowego.

Bardzo istotnym uwarunkowaniem do dalszego rozwoju miasta są liczne ślady wielokulturowości miejsca, a także fakt, iż 8 % ludności Sejn jest narodowości litewskiej. Po dzień dzisiejszy kultura pogranicza odciska ślad na ziemi sejneńskiej, lecz poza kulturą narodu litewskiego, na terenie miasta po dzień dzisiejszy istnieje zabytkowa synagoga, kościół poewangelicki i staroobrzędowy.

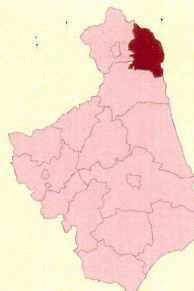
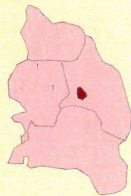
## 2.5. Uwarunkowania wynikające z *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.*

W zakresie mieszkalnictwa - funkcja ma szansę rozwoju, gdyż miasto położone jest w regionie o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, z dostępem do miejsc o wysokim standardzie przyrodniczym, a także blisko przejścia granicznego. Standardy mieszkaniowe w Sejnach reprezentują nieco wyższy poziom niż w gminach sąsiednich. Większość zasobów mieszkaniowych ( 18,7 %) wybudowano przed 1945r., 22,8% w latach 1945-1970, a 58,6% w latach 1970-1988. Część budynków mieszkalnych wymaga rewaloryzacji i modernizacji, gdyż niektóre nie posiadają podstawowej infrastruktury sanitarnej.

Na terenie miasta Sejny dostępność do usług medycznych jest dobra. Funkcjonuje szpital z ok. 80 łózkami, ambulatorium, przychodnia, prywatne gabinety lekarskie oraz stomatologiczne, dostateczna ilość aptek. Porównując dostępność do usług medycznych w innych gminach, to Sejny wypadają dobrze. Sejny posiadają jeden dom opieki społecznej geriatryczno – opiekuńczy z 30 łózkami, co przy obniżaniu się wieku mieszkańców Sejn (starzenie się społeczeństwa) oraz niskimi stawkami emerytur i rent warunkuje konieczność powstania nowej placówki tego typu. Przewiduje się tworzenie nowych gabinetów lekarskich. W planach zagospodarowania należy przewidzieć tereny pod realizację zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia .

*Poniżej przedstawiono dane statystyczne z lat 2013 - 2015 pochodzące z Banku danych Lokalnych Urzędu Statystycznego w Białymstoku, obrazujące:*

- *dane demograficzne miasta Sejny na tle powiatu sejneńskiego;*
- *dochody i wydatki budżetu według rodzajów w 2015r.;*
- *strukturę dochodów budżetu miasta wg działów;*
- *strukturę wydatków budżetu miasta wg działów;*
- *środki pochodzące z budżetu miasta na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych w 2015r.;*
- *mieszkania oddane do użytkowania;*
- *zasoby mieszkaniowe;*
- *dane dotyczące edukacji;*
- *udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem;*
- *gospodarka ściekowej;*
- *wybrane dane z rynku pracy;*
- *podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2015r.;*
- *miasto Sejny na tle gmin powiatu i województwa w 2015r.*

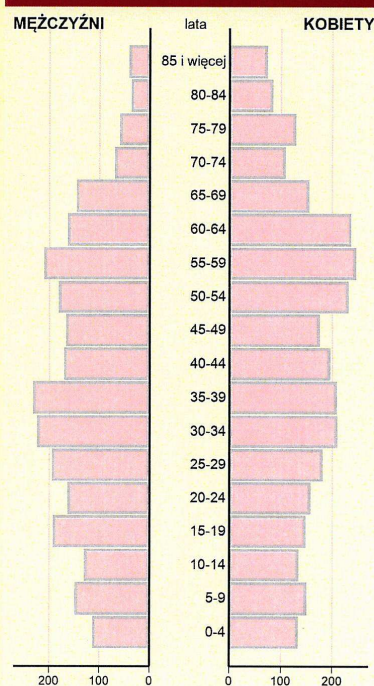


**GMINA MIEJSKA  
SEJNY  
POWIAT SEJNEŃSKI**

2015	Liczba	miejsowości	1
		sołectw	1
	Powierzchnia w km <sup>2</sup>		4

WYBRANE DANE STATYSTYCZNE	2013	2014	2015	Powiat 2015
Ludność	5650	5640	5583	20606
Ludność na 1 km <sup>2</sup>	1258	1256	1243	24
Kobiety na 100 mężczyzn	111	112	112	101
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	59,5	60,6	62,4	60,5
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2888	3040	3112	3621
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2696	2795	2756	3320
Turystyczne obiekty noclegowe <sup>a</sup>	2	2	2	19
Porady udzielone w ramach podstawowej opieki zdrowotnej na 1 mieszkańca	9	9	8	4
Lesistość w %	1,1	1,3	1,3	42,0
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	9	5	-	15
Pracujący <sup>b</sup> na 1000 ludności	226	239	222	94
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	16,3	11,3	12,9	11,3
Ludność - w % ogółu ludności - korzystająca z instalacji				
wodociągowej	98,7	98,8	98,8	75,2
kanalizacyjnej	75,9	75,9	75,9	27,1
gazowej	-	-	-	-
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1301	1372	1362	983

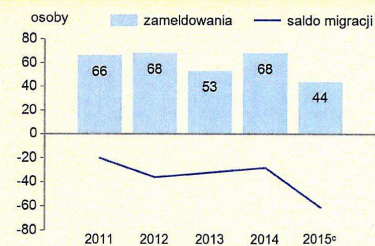
**LUDNOŚĆ WEDŁUG PŁCI I WIEKU W 2015 R.**



**WYBRANE DANE DEMOGRAFICZNE W 2015 R.**

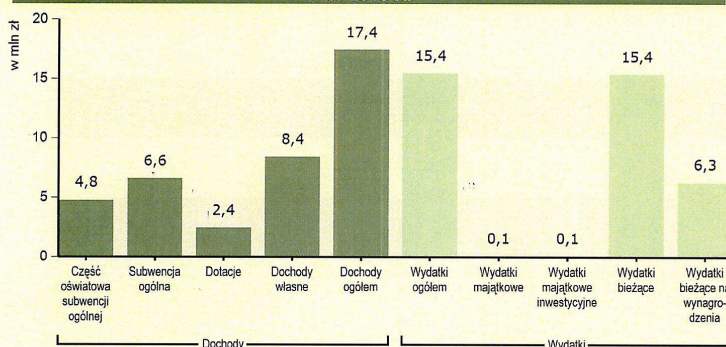
	Powiat	Gmina	Powiat=100
Ludność	20606	5583	27,1
w tym kobiety	10329	2953	28,6
Urodzenia żywe	169	40	23,7
Zgony	231	49	21,2
Przyrost naturalny	-62	-9	x
Saldo migracji ogółem <sup>c</sup>	-111	-61	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	3540	1010	28,5
produkcyjnym	12838	3437	26,8
poprodukcyjnym	4228	1136	26,9

**MIGRACJE LUDNOŚCI NA POBYT STAŁY**

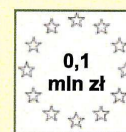


<sup>a</sup> Dane dotyczą obiektów posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych. <sup>b</sup> Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie. <sup>c</sup> W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.

### DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU GMINY WEDŁUG RODZAJÓW W 2015 R.



### ŚRODKI W DOCHODACH BUDŻETU GMINY NA FINANSOWANIE I WSPÓŁFINANSOWANIE PROGRAMÓW I PROJEKTÓW UNIJNYCH W 2015 R.



W 2015 r. wydatki na oświatę i wychowanie wyniosły 7090 tys. zł.

### STRUKTURA DOCHODÓW BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW (w odsetkach)

	2013	2014	2015
<b>OGÓŁEM</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0
Transport i łączność	-	-	-
Gospodarka mieszkaniowa	7,3	4,6	5,1
Administracja publiczna	0,5	0,6	1,0
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	-	0,0	0,0
Różne rozliczenia	36,6	37,1	37,8
Oświata i wychowanie	2,9	3,5	3,7
Pomoc społeczna	11,8	11,5	10,7
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,7	0,7	0,6
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	3,6	4,1	4,9
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,2	-	-
Kultura fizyczna	0,0	0,0	0,1
Dochoły od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej	35,1	36,7	35,5
Pozostałe	1,3	1,2	0,6

W 2015 r. dochoły gminy na 1 mieszkańca wyniosły: 3112 zł.

Dochoły własne stanowiły w dochołach ogółem budżetu gminy 48,3%. Udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w dochołach własnych wyniósł 37,9%.

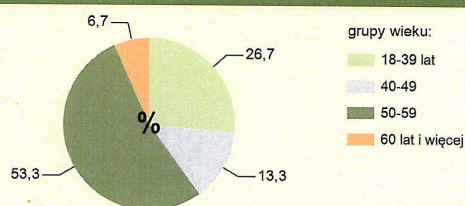
W gminie w 2015 r. 100,0% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 0,5% wydatków ogółem budżetu gminy.

### STRUKTURA WYDATKÓW BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW (w odsetkach)

	2013	2014	2015
<b>OGÓŁEM</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0
Transport i łączność	0,1	0,3	0,2
Gospodarka mieszkaniowa	4,3	4,3	4,6
Administracja publiczna	11,1	10,5	11,8
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,1	0,1	0,1
Różne rozliczenia	-	-	-
Oświata i wychowanie	43,6	44,6	45,9
Pomoc społeczna	16,5	16,6	16,6
Edukacyjna opieka wychowawcza	1,8	1,8	1,5
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	9,8	12,0	9,4
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,5	3,4	4,0
Kultura fizyczna	0,3	0,3	0,4
Działalność usługowa	0,0	0,1	0,3
Ochrona zdrowia	1,4	1,2	1,1
Pozostałe	7,5	4,8	4,1

W 2015 r. wydatki gminy na 1 mieszkańca wyniosły: 2756 zł.

### RADNI RAD GMIN WEDŁUG GRUP WIEKU W 2015 R.



### MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

	2014	2015
<b>Ogółem</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
w tym: indywidualne	3	-
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	-	-

**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH W 2015 R.**

2,0 km



### ZASOBY MIESZKANIOWE

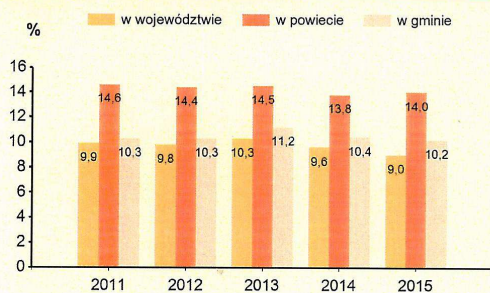
	2014	2015
Mieszkania <sup>a</sup>	1 993	1 993
Przeciętna powierzchnia użytkowa <sup>a</sup> 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	72,0	72,0
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	1 440	1 128
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	-	70,9

<sup>a</sup> Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych.

ŻŁOBKI	2013	2014	2015
Żłobki i kluby dziecięce	-	-	-
Dzieci przebywające w żłobkach i klubach dziecięcych (w ciągu roku)	-	-	-

EDUKACJA	2013/14	2014/15	2015/16
Placówki wychowania przedszkolnego	2	2	2
w tym przedszkola	2	2	2
Miejsca w przedszkolach	160	186	184
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	202	186	163
w tym w przedszkolach	202	186	163
Szkoły podstawowe	2	2	2
Uczniowie szkół podstawowych	424	448	459
Gimnazja	3	3	3
Uczniowie szkół gimnazjalnych	347	322	312
Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach: podstawowych	18	18	18
gimnazjalnych	20	20	20

### UDZIAŁ OSÓB KORZYSTAJĄCYCH ZE ŚRODOWISKOWEJ POMOCY SPOŁECZNEJ W LUDNOŚCI OGÓŁEM



W 2015 r. wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej wyniosły **2556,3** tys. zł.

Liczba przychodni w gminie w 2015 r.: **3**  
Liczba osób przypadających na 1 przychodnię wyniosła: **1861**

### LEŚNICTWO W 2015 R.

Powierzchnia lasów ogółem w ha	6,00
Lesistość w %	1,3

### GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Liczba oczyszczalni ścieków w gminie w 2015 r. wyniosła: **1**  
Liczba ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków wyniosła:  
w gminie **4910**  
w powiecie **6123**

Gromadzenie i wywóz nieczystości ciekłych w 2015 r.

- instalacje i urządzenia:	
zbiorniki bezodpływowe	<b>225</b>
oczyszczalnie przydomowe	<b>22</b>

### Ludność gminy według edukacyjnych grup wieku w 2015 r.:

0-2 lata	-	<b>145</b>
3-6 lat	-	<b>226</b>
7-12 lat	-	<b>316</b>
13-15 lat	-	<b>186</b>

W 2015 r. subwencja oświatowa w gminie wyniosła **4771,5** tys. zł.



	2015
Bibliotek i filii	2
Czytelniczy w bibliotekach publicznych	1429
Wypożyczenia księgozbioru na 1 czytelnika w woluminach	15

W 2015 r. wydatki na przeciwdziałanie alkoholizmowi wyniosły **156** tys. zł.



### WYBRANE DANE O RYNKU PRACY<sup>a</sup> W 2015 R.

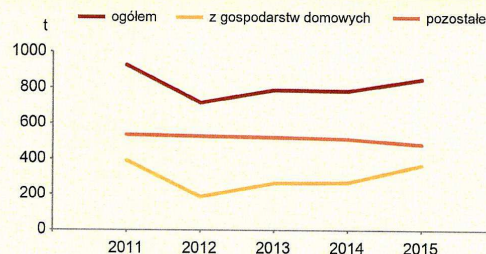
	Powiat	Gmina
Pracujący <sup>b</sup>	1935	1240
Bezrobotni zarejestrowani	1449	442
w tym kobiety w %	42,9	41,2
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	11,3	12,9
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	10,7	11,0

<sup>a</sup> Stan w dniu 31 XII. <sup>b</sup> Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

### PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2015 R.

	Powiat	Gmina
Ogółem	<b>1262</b>	<b>468</b>
w tym w sektorze: rolniczym	114	15
przemysłowym	87	26
budowlanym	144	39
na 10 tys. ludności	612	838
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	459	586

### ZMIESZANE ODPADY KOMUNALNE ZEBRANE W CIĄGU ROKU



GMINA MIEJSKA SEJNY NA TLE GMIN POWIATU I WOJEWÓDZTWA W 2015 R.

Lokata gminy w powiecie 1 10 Lokata gminy w województwie

WYSZCZEGÓLNIENIE /GMINY	Ludność na 1 km <sup>2</sup>		Kobiety na 100 mężczyzn <sup>a</sup>		Saldo migracji na 1000 ludności <sup>b</sup>		Dochody własne budżetu gminy		Środki w dochodach budżetu gminy na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych	Wydatki budżetu gminy	Dzieci w przedszkolach na 100 miejsc <sup>a</sup>		Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zasobach mieszkaniowych	Odsetek ludności korzystającej z instalacji			Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności							
	1	3	5	116	5	116	1	43			5	117		4	109	1		22	5	102	1	4	1	16
SEJNY (GM.MIEJSKA)	1	3	5	116	5	116	1	43	5	117	4	109	1	22	5	102	1	4	1	16	-	-	1	20
GIBY (GM.WIEJSKA)	5	117	3	63	2	46	3	56	2	14	2	20	-	-	3	36	4	106	3	101	-	-	2	47
KRASNOPOL (GM.WIEJSKA)	3	85	2	14	1	15	5	89	3	40	3	93	-	-	4	53	5	118	3	101	-	-	5	86
PUŃSK (GM.WIEJSKA)	2	49	4	65	3	60	2	44	1	11	1	13	2	44	1	15	2	29	2	48	-	-	3	55
SEJNY (GM.WIEJSKA)	4	95	1	6	4	101	4	61	4	114	5	113	-	-	2	22	3	105	3	101	-	-	4	60



WIĘCEJ DANYCH: Bank Danych Lokalnych  
bdl.stat.gov.pl

<sup>a</sup> Najmniejsza wartość została oznaczona jako lokata 1, natomiast największa – jako ostatnia lokata spośród zestawionych jednostek.  
<sup>b</sup> W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.



## **2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Nad bezpieczeństwem w Sejnach czuwa Komenda Powiatowa Policji. Problemem warunkującym poprawienie bezpieczeństwa w mieście jest rosnąca liczba wykroczeń – napadów i rozbojów, a przede wszystkim włamań. Wiąże się to z wysokim bezrobociem i małymi przychodami.

Zagrożenia występujące na terenie gminy, a determinujące układ przestrzenny wynikają z:

1. Lokalizacji składów paliw, które powodują konieczność zachowania stref ochronnych o znacznym zasięgu skutków poważnych awarii przemysłowych.
2. Zwiększenia przestępczości związanej z położeniem przygranicznym.

## **2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.**

Położenie miasta Sejny, jego potrzeby i możliwości rozwoju warunkują następujące czynniki:

1. Rozwój bazy turystycznej, warunkuje potrzebę rezerwy zasobów terenowych na cele turystyczne.
2. Rozwój usług sportu i rekreacji, warunkuje wyznaczenie rezerw terenu jak i ich zagospodarowanie na cele sportowe, a ze względu na walory architektoniczne i urbanistyczne miasta, zagospodarowanie to powinno być realizowane według jednolitych projektów architektonicznych.
3. Zabytkowy charakter centrum miasta warunkuje konieczność zachowania wysokich standardów projektowych oraz uzupełnianie tkanki zabudowy a jednocześnie pod względem funkcjonalnym przeznaczanie nowo realizowanych jak i adaptowanych budynków w centrum miasta na cele związane z rozwojem usług turystycznych, gastronomicznych, handlowych, itp.
4. Rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej oraz sportowej, jako jednej z podstawowych funkcji rozwoju regionu, warunkuje sposób zagospodarowania i kształtowania rejonu jeziora Sejneńskiego
5. Dogodne warunki do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej (rowery górskie) jeździectwa oraz narciarstwa biegowego oraz turystyki krajobrazowej, warunkuje rozwój bazy turystycznej jak i zachowanie krajobrazu naturalnego.
6. Niskie standardy mieszkaniowe, warunkują potrzebę podniesienie standardów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie.
7. Rozwój usług wielofunkcyjnych skoncentrowanych, poprzez m. in. wykorzystanie istniejących nieużytkowanych obiektów przemysłowych.
8. *Aktywizacja gospodarcza miasta poprzez wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, po przeprowadzeniu bilansu terenów przemysłowych.*

**Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne** zawarto w ANALIZIE I DIAGNOZIE STANU ISTNIEJĄCEGO w punkcie 6 oraz UWARUNKOWANIACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU w punkcie 2.5.

Czynniki mające wpływ na rozwój miasta – walory ekonomiczne przestrzeni:

- ✓ dobra łączność komunikacyjna poprzez drogę wojewódzką nr 653 i drogę krajową nr 16;
- ✓ położenie przygraniczne z Litwą;
- ✓ grunty komunalne położone w granicach Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (podstrefa Sejny) o powierzchni 3,8988 ha;
- ✓ grunty komunalne położone w pobliżu SSSE o powierzchni 5,6627 ha;
- ✓ możliwość uzbrojenia ww. terenów komunalnych.

Wyżej wymienione grunty komunalne nadają się do wykorzystania pod zabudowę przemysłową, jednak w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” w wersji z 2015r. zostały ujęte jako tereny rolnicze.

Wykorzystanie gruntów komunalnych w celu aktywizacji ekonomicznej miasta wymaga w pierwszej kolejności zapewnienia prawnej możliwości przeznaczenia ich pod zabudowę przemysłową. Zachodzi zatem konieczność zmiany „Studium” poprzez wskazanie nowych terenów zabudowy przemysłowej oraz konieczność sporządzenia stosownego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe działania są nieodzowne w celu przyciągnięcia inwestorów i potencjalnych mieszkańców, którzy znajdą zatrudnienie przy budowach a następnie w powstałych przedsiębiorstwach.

### **Prognoza demograficzna**

Mając na uwadze permanentny spadek liczby ludności miasta od 2000r. i wysokie bezrobocie, zakłada się, iż perspektywie kolejnych 10 lat, liczebność ludności nadal będzie spadać, jeśli nie nastąpi aktywizacja gospodarcza miasta, zmierzająca do zwiększania ilości miejsc pracy. Zachodzi konieczność rozwoju przemysłu, który dałby impuls do odwrócenia zjawisk demograficznych i polepszenia jakości życia mieszkańców.

Zakłada się, że tylko rozwój przemysłu może ustabilizować liczbę mieszkańców na poziomie sprzed 2000r. tj. ok. 6000 osób.

### **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową:**

1) **Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych miasta, ustala się maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej.**

W celu dokonania diagnozy stanu istniejącego wykorzystano dane będące w posiadaniu Urzędu Miasta w Sejnach, zgromadzonych w systemie podatkowym.

Dane te obejmują budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą, pokazując łącznie dane dotyczące zabudowy usługowej i zabudowy przemysłowej, zestawione w poniższych tabelach:

**Budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą:**  
**zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa (produkcyjna, magazynowa, infrastruktura techniczna)**  
**osoby fizyczne**

źródło: UM w Sejnach PODATKI stan na 03.03.2017r.

SEJNY ulica	Podmioty gospodarcze <b>osoby fizyczne</b>	<b>B</b> -budynki związane z działalnością gospodarczą <b>O</b> -materiał siewny	<b>C</b> -budynki pozostałe N-garaże	<b>D</b> -budowle związane z działalnością gospodarczą	<b>E</b> -grunty związane z działalnością gospodarczą	<b>F</b> -grunty pozostałe
	ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	liczba jednostek	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>
<b>ul. 1 Maja</b>	38	1 658,90	824,26 42,00	1	7 779,80	25 388,50
<b>ul. 11 Listopada</b>	18	127,00	585,00 12,00		30,00	13 199,00
<b>ul. Adama Mickiewicza</b>	24	25,00	783,30 98,00		30,00	20 280,00
<b>ul. Akacjowa</b>	8		184,00			2 899,00
<b>ul. Brzozowa</b>	2		104,30			1 386,00
<b>ul. Cisowa</b>	24		456,00 131,00			12 234,00
<b>ul. Dębowa</b>	5		133,00			2 880,00
<b>ul. Dr. Edwarda Rittlera</b>	13		127,00			5 074,00
<b>ul. Emilii Plater</b>	33	475,60	86,80 47,10		563,86	1 682,90
<b>ul. Głowackiego</b>	23	154,25	518,00	1	7 955,00	13 105,00
<b>ul. Grodzka</b>	17		375,91		152,00	11 965,00
<b>ul. Jerzego Grodzińskiego</b> (dawniej ul. Gen. Karola Świerczewskiego)	35	24,00	669,30 24,00			18 080,82
<b>ul. Jeziorna</b>	9		295,70			6 263,00
<b>ul. Jodłowa</b>	27	21,00	856,30		50,00	15 136,00
<b>ul. Józefa Piłsudskiego</b>	101	3 843,79	1 784,90 111,89	1	3 559,52	16 606,66
<b>ul. Juliusza Słowackiego</b>	7	264,50	238,50 22,00			4 142,00
<b>ul. Kasztanowa</b>	5	5,00	110,00			2 403,00
<b>ul. Klonowa</b>	3	153,00	124,00		200,00	2 680,00
<b>ul. Konarskiego</b>	109	303,00	248,00 19,00	1	2 434,00	8 803,77
<b>ul. Krzywa</b>	11	140,00	343,00 27,30			6 071,00
<b>ul. Leśna</b>	5		127,40			5 092,00
<b>ul. Lipowa</b>	6		55,50			2 450,00
<b>ul. Łączna</b>	12	12,00	294,00		32,00	4 936,00
<b>ul. Łąkowa</b>	124	2 005,93	4 754,50 195,50	2	19 068,00	60 988,87
<b>ul. Marii Konopnickiej</b>	41	122,00	903,69 36,30		320,00	30 862,00
<b>ul. Młynarska</b>	20	202,00	574,30		134,00	16 852,00
<b>ul. Niecała</b>	4		217,00			2 801,00
<b>ul. Nowa</b>	15		528,00 37,00			11 245,00
<b>ul. Ogrodowa</b>	13	240,00	193,50		60,00	6 658,00

<i>ul. Parkowa</i>	71	226,11	88,26 77,60	1	330,78	3 619,56
<i>Plac św. Agaty</i>	7	278,48	60,00		629,37	2 061,00
<i>Plac Dominikański</i>	1			1	20,00	
<i>ul. Powstańców Sejneńskich</i> (dawniej <i>Juliana Marchlewskiego</i> )	26	2 496,91	657,80 23,00	1	25 381,00	13 752,00
<i>ul. Projektowana</i>	1		233,30 10,00			603,00
<i>ul. Przyrzeczna</i>	7		246,50			4 631,00
<i>ul. Strażacka</i>	30	48,00	661,09			18 136,00
<i>ul. Szkolna</i>	3	46,50	45,00		70,00	1 487,00
<i>ul. Targowa</i>	5	40,00	310,00 36,00		100,00	3 615,00
<i>ul. Topolowa</i>	6	70,00	263,00		944,00	3 542,00
<i>ul. Wierzbowa</i>	3		87,00			1 343,00
<i>ul. Wileńska</i> (dawniej <i>ul. 22 Lipca</i> )	29	1 420,13	660,04	1	3 316,10	14 791,90
<i>ul. Władysława Broniewskiego</i>	21	147,00	448,20 10,00		307,00	13 567,00
<i>ul. Wojska Polskiego</i>	235	36,00	1 028,23 894,40		11,00	30 948,56
<i>ul. Zawadzkiego</i>	178	1 676,16	1 237,84 72,40		1 054,30	30 282,63
<i>ul. Żwirki i Wigury</i>	11		229,40 24,50			6 154,00
<b>razem</b>	<b>1 386</b>	<b>16 262,26</b>	<b>24 701,81</b>	<b>10</b>	<b>74 531,73</b>	<b>480 698,17</b>

**Budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą:****zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa (produkcyjna, magazynowa, infrastruktura techniczna)**

osoby prawne

źródło: UM w Sejnach PODATKI stan na 03.03.2017r.

<b>SEJNY</b> ulica	Podmioty gospodarcze osoby prawne	<b>B</b> -budynki związane z działalnością gospodarczą <b>O</b> -materiał siewny	<b>C</b> -budynki pozostałe N-garaże	<b>D</b> -budowle związane z działalnością gospodarczą	<b>E</b> -grunty związane z działalnością gospodarczą	<b>F</b> -grunty pozostałe
	ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	liczba jednostek	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>
<b>ul. 1 Maja</b>	4	6 313,81 30,00	1 391,90	2	46 331,00	9 530,00
<b>ul. Dr. Edwarda Rittlera</b>	1	470,80		1	26 518,00	
<b>ul. Elektryczna</b>	1	647,61		1	15 681,00	
<b>ul. Emilii Plater</b>	1	110,30			163,00	
<b>ul. Jerzego Grodzińskiego</b> (dawniej ul. Gen. Karola Świerczewskiego)	1		145,40			86,06
<b>ul. Józefa Piłsudskiego</b>	9	6 118,58 338,40		6	46 262,64	
<b>ul. Konarskiego</b>	4	113,00	1 436,30	1	3 383,00	2 179,00
<b>ul. Łąkowa</b>	5	2 512,20	1 401,40	3	20 114,00	12 648,00
<b>ul. Parkowa</b>	1	142,34			386,00	
<b>Plac św. Agaty</b>	1	200,00	1 179,40		200,00	
<b>ul. Powstańców Sejneńskich</b> (dawniej ul. Juliana Marchlewskiego)	7	2 757,95	1 049,30	5	24 246,00	10 775,00
<b>ul. Strażacka</b>	1		1 476,39			2 630,00
<b>ul. Wileńska</b> (dawniej ul. 22 Lipca)	2	558,48	28,67		900,00	1 714,00
<b>ul. Wojska Polskiego</b>	1	2 131,00	2 533,00	1	1 403,00	80 933,00
<b>razem</b>	<b>39</b>	<b>22 444,47</b>	<b>10 641,76</b>	<b>20</b>	<b>185 587,64</b>	<b>120 495,06</b>

**ZESTAWIENIE WYNIKÓW BILANSU  
TERENÓW I BUDYNKÓW WYKORZYSTYWANYCH POD DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ**

**Budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą:**

**zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa (produkcyjna, magazynowa, infrastruktura techniczna)**  
osoby prawne, osoby fizyczne

źródło: UM w Sejnach PODATKI stan na 03.03.2017r.  
opracowanie własne

SEJNY	Podmioty gospodarcze	B-budynki związane z działalnością gospodarczą O-materiał siewny	C-budynki pozostałe N-garaże	D-budowle związane z działalnością gospodarczą	E-grunty związane z działalnością gospodarczą	F-grunty pozostałe
	ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	liczba jednostek	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania ha	powierzchnia zgłoszona do opodatkowania ha
osoby prawne	39	22 444,47	10 641,76	20	18,5587	12,0495
osoby fizyczne	1 386	16 262,26	24 701,81	10	7,4531	48,0698
<b>razem</b>	<b>1 425</b>	<b>38 706,73</b>	<b>35 343,57</b>	<b>30</b>	<b>26,0119</b>	<b>60,1193</b>
<b>zabudowa usługowa</b>	<b>1420</b>	<b>26 083,47</b>	<b>35 343,57</b>	<b>25</b>	<b>14,3637</b>	<b>60,1193</b>
<b>zabudowa przemysłowa</b>	<b>5</b>	<b>12 623,26</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>11,6482</b>	<b>-</b>
<b>razem</b>	<b>1 425</b>	<b>38 706,73</b>	<b>35 343,57</b>	<b>30</b>	<b>26,0119</b>	<b>60,1193</b>

Analiza powyższego zestawienia pokazuje, iż w mieście działa 1420 podmiotów gospodarczych w sektorze usługowym, a w sektorze przemysłowym tylko 5 podmiotów, zarządzających powierzchnią użytkową budynków wielokrotnie mniejszą.

Analiza powyższego zestawienia pokazuje, iż na terenie miasta grunty związane z działalnością usługową są znacznie większe niż związane z działalnością przemysłową.

Na terenie miasta występuje znaczący niedobór zakładów przemysłowych, które są niezbędne do aktywizacji gospodarczej miasta.

Wśród istniejących zakładów przemysłowych wyróżnia się zakład przetwórstwa spożywczego MLEKPOL, który położony jest na terenie o powierzchni ok. 4,63 ha. Zakład użytkuje budynki związane z działalnością gospodarczą i budynki pomocnicze o łącznej powierzchni użytkowej  $6313,81 + 1391,90 = 7705,71 \text{ m}^2$ .

Zakład zatrudnia ok. 100 osób.

Na podstawie powyższych danych przyjmuje się następujące wskaźniki do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną:

Wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na 1 ha terenu zabudowy przemysłowej:  $7705,71 \text{ m}^2 : 4,63 \text{ ha} = 1664 \text{ m}^2 / 1 \text{ ha}$

Wskaźnik ilości zatrudnionych na przypadających na 1 ha terenu zabudowy przemysłowej:  $100 \text{ osób} : 4,63 \text{ ha} = 21,6 \text{ osób} / 1 \text{ ha}$

Do obliczeń przyjmuje się dane Urzędu Statystycznego w Białymstoku z 2015r. dla miasta Sejny:

- liczba ludności - 5583
- ludność w wieku produkcyjnym - 47,6% (2658 osób)
- stopa bezrobocia - 12,9 % (343 osoby)
- wskaźnik osób pracujących - 222/ 1000 osób

W 2015r. liczba osób pracujących wynosiła:  $5583 \times 22 : 1000 = 1239$  osób

Wg danych US , wskaźnik osób pracujących 222/ 1000 osób nie obejmuje podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych.

W 2015r. liczba zarejestrowanych osób bezrobotnych, obliczonych wg ww. wskaźników wynosiła 343 osoby.

**Prognoza - maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej.**

Przyjmuje się w perspektywie 30 lat zapotrzebowanie na miejsca pracy w ilości 500 osób, z czego 400 miejsc poszukiwane jest w planowanej zabudowie produkcyjnej.

Zabudowa produkcyjna generuje miejsca pracy w budownictwie, w usługach dla budownictwa, w samej produkcji na stanowiskach robotniczych, kierowniczych, administracyjnych, oraz w firmach kooperujących. Możliwość zatrudnienia powoduje zapotrzebowanie na mieszkania i dodatkowe usługi dla mieszkańców.

Obliczenie zapotrzebowania na powierzchnię terenu w zabudowie przemysłowej:

$$400 \text{ osób} : 21,6 \text{ osób} / 1 \text{ ha} = \mathbf{18,52 \text{ ha}}$$

Obliczenie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową w zabudowie przemysłowej:

$$18,52 \text{ ha} \times 1664 \text{ m}^2/\text{ha} = \mathbf{30 \ 817 \text{ m}^2}$$

Niedobór powierzchni użytkowej w zabudowę przemysłowej szacuje się na **31 000 m<sup>2</sup>**.

**2) Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy.**

Miasto Sejny jako całość stanowi obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

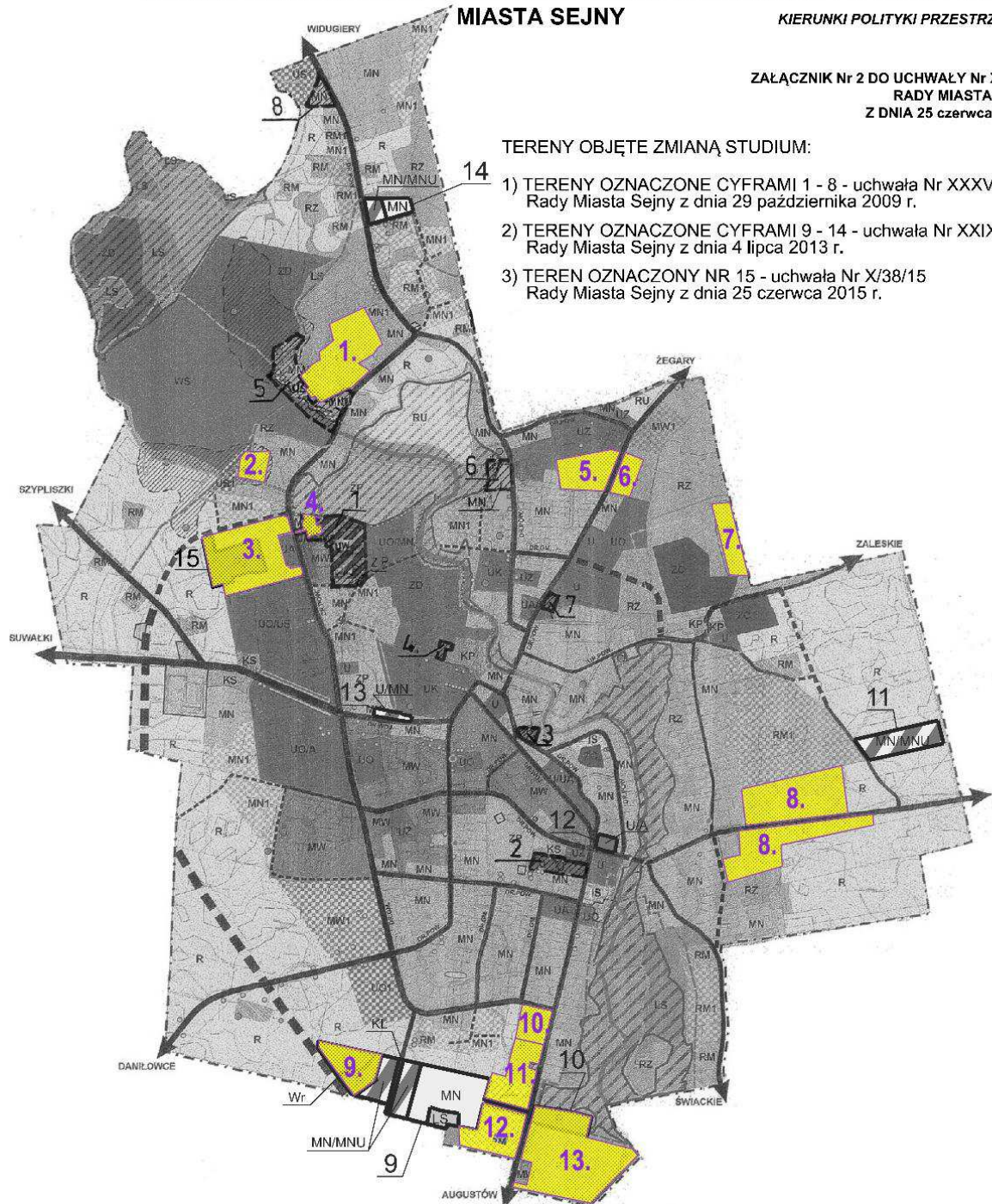
W celu przeprowadzenia szacunku analizie poddano STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO zatwierdzone Uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miasta Sejny z dnia 15 lutego 2000r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Nr XXX/182/09 z dnia 29 października 2009r., Nr XXIX/158/13 z dnia 4 lipca 2013r., Nr X/38/15 z dnia 25 czerwca 2015r.

Na rysunku „Studium” z 2015r. kolorem żółtym wyeksponowano wyznaczone tereny przemysłowe, które oznaczono numerem lokalizacji od 1 do 13, umożliwiającym ich identyfikację w zestawieniach tabelarycznych. Tereny te poddano analizie zagospodarowania, celem sporządzenia bilansu terenów przemysłowych.

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

ZAŁĄCZNIK Nr 2 DO UCHWAŁY Nr X/38/15  
RADY MIASTA SEJNY  
Z DNIA 25 czerwca 2015 r.





Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, wynikające z ustaleń STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY z 2015r. <sup>*/</sup>				Ocena stanu zagospodarowania terenów zabudowy przemysłowej						
Oznaczenie lokalizacji	Adres, nr działek	Tereny zabudowy przemysłowej	Stan zainwestowania	Branża	Podmioty gospodarcze <b>osoby prawne, osoby fizyczne</b>  Ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	<b>B</b> -budynki związane z działalnością gospodarczą <b>O</b> -materiał siewny  Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	<b>C</b> -budynki pozostałe <b>N</b> -garaże  Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	<b>D</b> -budowle związane z działalnością gospodarczą  Liczba jednostek	<b>E</b> -grunty związane z działalnością gospodarczą  Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania	<b>F</b> -grunty pozostałe  Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania
		ha	%			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		ha	ha
<b>1</b>	ul. Łąkowa 1538/20, 1538/21, 1538/22, 1538/23, 1538/25, 1538/26, 1538/27, 1538/28, 1538/29, 1538/30, 1538/31, 1538/32, 1538/34, 1538/65, 1538/67, 1538/68, 1538/69, 1538/72, 1538/73, 1538/74, 1538/75, 1538/77, 1538/84, 1538/85, 1538/86, 1538/87, 1538/88, 1538/89	2,97 ha	100 %	<b>przetwórstwo spożywcze:</b> - Zakład Usług Rzeźniczych, - Gorzelnia Rolnicza	5	2 512,20	1 401,40	3	2,0114	1,2648
					124	2 005,93	4 754,50	2	1,9068	6,0989
<b>3</b>	ul. Łąkowa 1555/1, 1556/15, 1556/16, 1557/5, 1557/6, 1557/9, 1557/10, 1557/14, 1557/18, 1557/19, 1557/20, 1557/21, 1557/22, 1557/23, 1557/24, 1557/25, 1557/26, 1557/27, 1557/29, 1559/3, 1559/6, 1559/7, 1559/8, 1559/9, 1559/10, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/14, 1559/15, 1559/16, 1559/17, 1559/18, 1559/19, 1559/20, 1559/21, 1559/22, 1559/23, 1559/24, 1559/25, 1559/26, 1559/27, 1559/28, 1559/29, 1559/30, 1559/32, 1559/33, 1559/34, 1559/35, 1559/36, 1559/37, 1559/38, 1560/7	3,73 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - skład opału, - skład materiałów budowlanych, - skup złomu, - Auto Land Polska S.A. części samochodowe, - stacja paliw, - kiosk spożywczy GS, <b>usługi dla rolnictwa:</b> SKR, <b>przetwórstwo drewna</b>						
<b>4</b>	ul. Łąkowa 1584/6, 1584/7, 1584/9, 1584/14, 1584/22, 1584/27	0,27 ha	100 %							
<b>2</b>	ul. Jeziorna 1556/5	0,58 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - składy materiałów budowlanych	9		295,70			0,6263
<b>5</b>	ul. Wileńska (dawniej ul. 22 Lipca) 4/1, 4/2	1,43 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - artykuły do produkcji rolnej, - skład artykułów budowlanych, - opony, akumulatory, - GSSCH w Sejnach pasze, nawozy, - skład opału <b>usługi rzemieślnicze:</b>	2	558,48	28,67		0,0900	0,1714
					29	1 420,13	660,04	1	0,3316	1,4792

				- naprawa maszyn rolniczych, - obróbka metali, - piekarnia GS						
<b>6</b>	ul. Wileńska (dawniej ul. 22 Lipca) 94/1	0,62 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - sklep meblowy, - chemia budowlana, <b>usługi rzemieślnicze:</b> - kamieniarstwo,						
<b>7</b>	przy granicy ze wsią Zaleskie w pobliżu cmentarza przy ul. Głowackiego 95, 96	1,01 ha	100 %	<b>przetwórstwo drewna:</b> - tartak	23	154,25	518,00	1	0,7955	1,3105
<b>8</b>	ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul. J.Marchlewskiego) 463/2, 463/5, 463/6, 464/1, 464/2	3,04 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - meble zachodnie, - gabinet weterynaryjny, - chemia budowlana, - stacja paliw - sprzedaż drewna <b>usługi administracyjne:</b> - Powiatowy Zarząd Dróg w Sejnach, - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	7	2 757,95	1 049,30	5	2,4246	1,0775
					25	2 346,91	657,80	1	2,5381	1,3752
						150,00	23,00			
<b>8</b>	ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul. J.Marchlewskiego) 963, 964, 966, 967/3, 967/5, 967/6, 967/7, 967/8	2,66 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - sklep rolniczy, - części zamienne do samochodów, - kotły, - myjnia samochodowa, - stacja paliw, - skład domków stacjonarnych angielskich, - auto komis, - meble ogrodowe.						
<b>9</b>	przy granicy ze wsią Marynowo 492/4	1,06 ha	0 %							
<b>10</b>	ul. 1 Maja (dr. wojewódzka nr 663) 843/1, 843/2, 844/2, 888/1, 888/2, 888/3, 889/1, 889/2,	2,39 ha	32 %	<b>przetwórstwo spożywcze:</b> - masarnia GS	3	30,00	1 391,90	1		0,9530
<b>11</b>	889/3, 890, 891				38	1 658,90	824,26	1	0,7780	2,5389
<b>12</b>	ul. 1 Maja 886/1, 886/2, 886/4, 886/5, 886/6, 986, 987	1,64 ha	0 %				42,00			
<b>13</b>	ul. 1 Maja 887, 984/1, 984/8	5,18 ha	90 %	<b>przetwórstwo spożywcze:</b> - spółdzielnia MLEKPOL w Grajewie	1	6 313,81		1	4,6331	
	<i>razem</i>	<b>26,31 ha</b>	<b>21,21 ha</b>		<b>266</b>	<b>19 908,56</b>	<b>11 842,07</b>	<b>16</b>	<b>15,5091</b>	<b>16,8957</b>

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” w wersji z 2015r. wskazano 26,31 ha terenów przeznaczonych pod budowę przemysłową, z czego 24,14 ha ( ok. 92%) jest zagospodarowana.

Wśród niezagospodarowanych terenów przemysłowych nie ma terenów komunalnych.

Niezagospodarowane tereny stanowią powierzchnię **5,10 ha**.

Szacuje się chłonność, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy:  $5,10 \text{ ha} \times 1664 \text{ m}^2/\text{ha} = 8\ 486 \text{ m}^2$

- 3) Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod budowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy.

Nazwa planu, powierzchnia planu	Lokalizacja			Ocena stanu zagospodarowania terenów zabudowy przemysłowej								
	Oznaczenie lokalizacji	Oznaczenie terenu w planie	Adres, nr działek	Tereny zabudowy przemysłowej	Stan zainwestowania	Branża	Podmioty gospodarcze <b>osoby prawne, osoby fizyczne</b>	<b>B</b> -budynki związane z działalnością gospodarczą <b>O</b> -materiał siewny	<b>C</b> -budynki pozostałe <b>N</b> -garaże	<b>D</b> -budowle związane z działalnością gospodarczą	<b>E</b> -grunty związane z działalnością gospodarczą	<b>F</b> -grunty pozostałe
				ha	%		Ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	Liczba jednostek	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania
				ha	%			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		ha	ha
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części MIASTA SEJNY</b>  Uchwała Nr XXXVIII/206/97 Rady Miejskiej w Sejnach z dnia 29 grudnia 1997r.  powierzchnia planu – ok. <b>25 ha</b>	<b>14</b>	<b>2P,S</b>	ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul. J.Marchlewskiego)	10,32 ha	10 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - sklep rolniczy, - części zamienne do sam., - kotły, - myjnia samochodowa, - stacja paliw, - skład domków stacjonarnych angielskich, - auto komis, - meble ogrodowe	7	2 757,95	1 049,30	5	2,4246	1,0775
	<b>15</b>	<b>5P</b>	965/3, 965/4, 965/11, 965/14, 965/15, 965/16, 965/17, 965/18, 967/3, 967/5, 967/6, 967/7, 967/8, 967/11, 967/12, 968/32, 969/15				25	2 346,91 150,00	657,80 23,00	1	2,5381	1,3752
	<b>15</b>	<b>5P</b>	ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul.J.Marchlewskiego)  463/2, 463/5, 463/6, 464/1, 464/2	3,04 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - meble zachodnie, - gabinet weterynaryjny, - chemia budowlana, - stacja paliw - sprzedaż drewna <b>usługi administracyjne:</b> - Powiatowy Zarząd Dróg w Sejnach, - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad						
<b>razem</b>				<b>13,36 ha</b>	<b>4,07 ha</b>		<b>32</b>	<b>5 254,86</b>	<b>1 730,10</b>	<b>6</b>	<b>4,9627</b>	<b>2,4527</b>

**Uwaga:**

Lokalizacje oznaczone numerami **14** i **15** nie są ujęte w „Studium” z 2015r.

Zachodzi niezgodność ustaleń „MPZP terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny” z 1997r. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r.

Nazwa planu, powierzchnia planu	Lokalizacja			Ocena stanu zagospodarowania terenów zabudowy przemysłowej									
	Oznaczenie lokalizacji	Oznaczenie terenu w planie	Adres, nr działek	Tereny zabudowy przemysłowej	Stan zainwestowania	Branża	Podmioty gospodarcze <b>osoby prawne, osoby fizyczne</b>	<b>B</b> -budynki związane z działalnością gospodarczą <b>O</b> -materiał siewny	<b>C</b> -budynki pozostałe <b>N</b> -garaże	<b>D</b> -budowle związane z działalnością gospodarczą	<b>E</b> -grunty związane z działalnością gospodarczą	<b>F</b> -grunty pozostałe	
				ha	%		Ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania m <sup>2</sup>	Liczba jednostek	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania ha	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania ha	
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY</b>  Uchwała Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dnia 28 grudnia 2006r.  zmiany: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchwała Nr VII/35/07 z dnia z dnia 30 maja 2007r.</li> <li>• Uchwała Nr XXXV/183/09 z dnia z dnia 29 października 2009r.</li> <li>• Uchwała Nr XXIX/159/13 z dnia z dnia 4 lipca 2013r.</li> <li>• Uchwała Nr X/39/15 z dnia z dnia 25 czerwca 2015r.</li> <li>• Uchwała Nr XXIII/92/16 z dnia z dnia 23 marca 2016r.</li> </ul> Powierzchnia planu - ok. <b>424 ha</b>	<b>1</b>	<b>72P, 72.1P</b>	ul. Łąkowa, 1538/20, 1538/21, 1538/22, 1538/23, 1538/25, 1538/26, 1538/27, 1538/28, 1538/29, 1538/30, 1538/31, 1538/32, 1538/34, 1538/65, 1538/67, 1538/68, 1538/69, 1538/72, 1538/73, 1538/74, 1538/75, 1538/77, 1538/84, 1538/85, 1538/86, 1538/87, 1538/88, 1538/89	2,97 ha	100 %	<b>przetwórstwo spożywcze:</b> - Zakład Usług Rzeźniczych, - Gorzelnia Rolnicza	5  124	2 512,20  2 005,93	1 401,40  4 754,50 195,00	3  2	2,0114  1,9068	1,2648  6,0989	
	<b>3</b>	<b>60P, 60.1P</b>	ul. Łąkowa 1555/1, 1556/15, 1556/16, 1557/5, 1557/6, 1557/9, 1557/10, 1557/14, 1557/18, 1557/19, 1557/20, 1557/21, 1557/22, 1557/23, 1557/24, 1557/25, 1557/26, 1557/27, 1557/29, 1559/3, 1559/6, 1559/7, 1559/8, 1559/9, 1559/10, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/14, 1559/15, 1559/16, 1559/17, 1559/18, 1559/19, 1559/20, 1559/21, 1559/22, 1559/23, 1559/24, 1559/25, 1559/26, 1559/27, 1559/28, 1559/29, 1559/30, 1559/32, 1559/33, 1559/34, 1559/35, 1559/36, 1559/37, 1559/38, 1560/7	3,73 ha	100 %	<b>składy i magazyny, usługi handlowe:</b> - skład opału, - materiały budowlane, - skup złomu, - Auto Land Polska S.A. części samochodowe, - stacja paliw - kiosk spożywczy GS <b>usługi dla rolnictwa:</b> - SKR, <b>przetwórstwo drewna</b>							
	<b>4</b>	<b>140P</b>	ul. Łąkowa 1584/6, 1584/7, 1584/9, 1584/14, 1584/22, 1584/27	0,27 ha	100 %								

	<b>2</b>	<b>70P</b>	ul. Jeziorna 1556/5	0,58 ha	100 %	składy i magazyny, usługi handlowe: - materiały budowlane	9		295,70			0,6263
	<b>5</b>	<b>72P</b>	ul. Wileńska (dawniej ul. 22 Lipca) 4/1, 4/2	1,43 ha	100 %	składy i magazyny, usługi handlowe: - artykuły do produkcji rolnej, - skład artykułów budowlanych - opony, akumulatory, - GSSCH w Sejnach - pasze, nawozy, - skład opału usługi rzemieśnicze: - naprawa maszyn rolnicz. - obróbka metali, - piekarnia GS	2	558,48	28,67	1	0,0900	0,1714
							29	1 420,13	660,04		0,3316	1,4792
	<b>6</b>	<b>72P</b>	ul. Wileńska (dawniej ul. 22 Lipca) 94/1	0,62 ha	100 %	składy i magazyny, usługi handlowe: - sklep meblowy, - chemia budowlana, usługi rzemieśnicze: - kamieniarstwo						
	<b>7</b>	<b>72P</b>	przy granicy ze wsią Zaleskie w pobliżu cmentarza przy ul. Głowackiego 95, 96	1,01 ha	100 %	przetwórstwo drewna: - tartak	23	154,25	518,00	1	0,7955	1,3105
	<b>8</b>	<b>122P</b>	ul. Powstańców Sejneńskich (dawniej ul. J. Marchlewskiego) 963, 964	1,60 ha	100 %	składy i magazyny: - ZMK	?	?	?	?	?	?
	<b>9</b>	<b>01P</b>	przy granicy ze wsią Marynowo 492/4	1,06 ha	0 %							
	<b>10</b>	<b>04P</b>	ul. 1 Maja 888/1, 888/2, 888/3, 889/1, 889/2, 889/3, 890, 891	0,77 ha	100 %	przetwórstwo spożywcze: - masarnia GS	3	30,00	1 391,90	1		0,9530
							38	1 658,90	824,26 42,00	1	0,7780	2,5389
	<b>11</b>	<b>07P</b>	ul. 1 Maja 843/1, 843/2, 844/2,	1,62 ha	0 %							
	<b>12</b>	<b>04P</b>	ul. 1 Maja 886/1, 886/2, 886/4, 886/5, 886/6, 986, 987	1,64 ha	0 %							
	<b>13</b>	<b>01P</b>	ul. 1 Maja 887, 984/1, 984/8	5,18 ha	90 %	przetwórstwo spożywcze: - spółdzielnia MLEKPOL	1	6 313,81		1	4,6331	
	<b>razem</b>			<b>22,48 ha</b>	<b>17,11 ha</b>		<b>234</b>	<b>14 653,37</b>	<b>10 111,97</b>	<b>10</b>	<b>10,5464</b>	<b>14,4430</b>

Łącznie w MPZP				35,84 ha			266	19 908,56	11 842,07	16	15,5091	16,8957
----------------	--	--	--	----------	--	--	-----	-----------	-----------	----	---------	---------

**Ocena stanu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową  
w MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY**

**Budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą:**  
**zabudowa przemysłowa (produkcyjna, magazynowa, infrastruktura techniczna)**  
 osoby prawne, osoby fizyczne

źródło: UM w Sejnach PODATKI stan na 07.03.2017r.

opracowanie własne

SEJNY ulica	oznaczenie lokalizacji	Oznaczenie w MPZP MIASTA SEJNY	Podmioty gospodarcze  ilość podmiotów gospodarczych (liczba jednostek)	B-budynki związane z działalnością gospodarczą  powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania  m <sup>2</sup>	D-budowle związane z działalnością gospodarczą  liczba jednostek	E-grunty związane z działalnością gospodarczą  powierzchnia zgłoszona do opodatkowania  ha
<b>Przetwórstwo spożywcze:</b> Zakład Usług Rzeźniczych gorzelnia ul. Łąkowa 9	<b>1</b>	<b>72P</b>	1	570,00	1	0,4865
<b>Handel, usługi</b>	<b>2</b>	<b>70P</b>	Nie dotyczy			
<b>Przetwórstwo drewna</b> ul. Łąkowa	<b>3</b>	<b>60P</b>	1	993,20	1	1,3109
<b>Handel, usługi</b>	<b>4</b>	<b>140P</b>	Nie dotyczy			
<b>Przetwórstwo spożywcze:</b> GS Samopomoc Chłopska z sied. ul. Piłsudskiego 20 - piekarnia - ul. Wileńska - masarnia - ul. 1 Maja	<b>5</b> <b>10</b>	<b>72P</b> <b>04P</b>	1	4 665,00		4,4282
<b>Handel, usługi</b>	<b>6</b>	<b>72P</b>	Nie dotyczy			
<b>Przetwórstwo drewna</b> ul. Głowackiego 29	<b>7</b>	<b>72P</b>	1	81,25	1	0,7895
<b>Handel, usługi</b>	<b>8</b>	<b>122P</b>	Nie dotyczy			
<b>Przetwórstwo spożywcze:</b> Spółdzielnia MLEKPOL w Grajewie ul. 1 Maja	<b>13</b>	<b>01P</b>	1	6 313,81	1	4,6331
<b>razem</b>			<b>5</b>	<b>12 623,26 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>11,6482 ha</b>

W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r. wskazano 22,48 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, z czego 17,11 ha ( ok. 76%) jest zagospodarowana.

Wśród niezagospodarowanych terenów przemysłowych nie ma terenów komunalnych.

Niezagospodarowane tereny stanowią powierzchnię **5,37 ha**.

Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r. pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy: 5,37 ha x 1664 m<sup>2</sup>/ha = **8 936 m<sup>2</sup>**



**Ocena stanu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części MIASTA SEJNY z 1997r.**

Na terenach objętym planem, przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, oznaczonych symbolami **2PS** i **5P**, nie występuje zabudowa przemysłowa. Na terenach zabudowanych oznaczonych symbolem **5P** występuje zabudowa usługowa (składy, magazyny związane usługami handlowymi i usługami administracyjnymi). Tereny **2PS** o łącznej powierzchni **9,29 ha** (niezagospodarowane) nie są wskazane w „Studium” z 2015r. jako tereny przemysłowe.

W „**Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny**” z 1997r. wskazano 13,36 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, z czego 4,07 ha (ok. 30%) jest zagospodarowana.

Niezagospodarowane tereny przemysłowe stanowią powierzchnię 9,29 ha, w tym:

- grunty komunalne o powierzchni **ok 5,54 ha**, z czego 3,8988 ha to grunty znajdujące się w granicach Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej (podstrefa Sejny);
- grunty prywatne o powierzchni **3,95 ha**,

Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo - przemysłowych wschodniej części miasta Sejny” z 1997r. pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy:  $9,29 \text{ ha} \times 1664 \text{ m}^2/\text{ha} = 15\,459 \text{ m}^2$ .

4) Porównuje się maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, oraz sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy przemysłowej.

<b>ZESTAWIENIE WYNIKÓW BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ</b>					
<b>Ocena stanu zagospodarowania terenów zabudowy przemysłowej</b>					
źródło: UM w Sejnach PODATKI stan na 03.03.2017r. opracowanie własne					
<b>Nazwa dokumentu planistycznego</b>	<b>Tereny zabudowy przemysłowej</b>	<b>B-budynki związane z działalnością gospodarczą O-materiał siewny</b>	<b>C-budynki pozostałe N-garaże</b>	<b>E-grunty związane z działalnością gospodarczą</b>	<b>F-grunty pozostałe</b>
		Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	Powierzchnia użytkowa zgłoszona do opodatkowania	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania	Powierzchnia zgłoszona do opodatkowania
	ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ha	ha
<b>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY z 2015r.</b>	<b>26,31</b>	<b>19 908,56</b>	<b>11 842,07</b>	<b>15,5091</b>	<b>16,8957</b>
w tym: zagospodarowane niezagospodarowane	21,21 5,10				
Szacuje się chłonność, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy:		<b>8 486 m<sup>2</sup></b>		<b>5,10 ha</b>	
<b>Razem w STUDIUM</b>	<b>26,31 ha</b>	<b>Powierzchnia użytkowa budynków 31 750 m<sup>2</sup></b>		<b>Powierzchnia terenów 32,40 ha</b>	
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY z 2006r. z późniejszymi zmianami</b>	<b>22,48</b>	<b>14 653,37</b>	<b>10 111,97</b>	<b>10,5464</b>	<b>14,4430</b>
w tym: zagospodarowane niezagospodarowane	17,11 5,37				
Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy:		<b>8 936 m<sup>2</sup></b>		<b>5,37 ha</b>	
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenów przemysłowych wschodniej części MIASTA SEJNY z 1997r.</b>	<b>13,36</b>	<b>5 254,86</b>	<b>1 730,10</b>	<b>4,9627</b>	<b>2,4527</b>
w tym: zagospodarowane niezagospodarowane	4,07 9,29				
Szacuje się chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przemysłowej, wyrażoną w powierzchni użytkowej tej zabudowy:		<b>15 459 m<sup>2</sup></b>		<b>9,29 ha</b>	
<b>Razem w MPZP</b>	<b>35,84 ha</b>	<b>19 908,56</b>	<b>11 842,07</b>	<b>15,5091</b>	<b>16,8957</b>
w tym: zagospodarowane niezagospodarowane	21,18 14,66	<b>Powierzchnia użytkowa budynków 31 750 m<sup>2</sup></b>		<b>Powierzchnia terenów 32,40 ha</b>	

Według danych podatkowych suma powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy przemysłowej wynosi 19 908 m<sup>2</sup>,

Według danych pochodzących ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r. powierzchnia terenów przemysłowych wynosi 26,31 ha, w tym 21,21 ha (81%) jest zagospodarowana.

Według danych pochodzących z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny” z 2015r., powierzchnia terenów przemysłowych wynosi 22,48 ha, w tym 17,11 ha (76%) jest zagospodarowana.

Wyżej wymieniony plan nie obejmuje zagospodarowanych terenów przemysłowych o powierzchni 3,87 ha, które są w wskazane w „Studium” z 2015r.

Według danych pochodzących z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wschodniej części miasta Sejny” z 1997r., powierzchnia terenów przemysłowych wynosi 13,36 ha, w tym 4,07 ha (30%) jest zagospodarowana.

Dodatkowo należy wyjaśnić, iż wśród terenów przemysłowych wskazanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wschodniej części miasta Sejny” z 1997r.

- powierzchnia 3,87 ha została wskazana w „Studium” z 2015r.
- powierzchnia 9,29 ha nie została wskazana w „Studium” z 2015r.

**Prognoza** maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową, została sporządzona w celu aktywizacji gospodarczej wyludniającego się miasta, mając na uwadze znaczące ograniczenie bezrobocia i zahamowanie niekorzystnych tendencji demograficznych, oszacowane w perspektywie 30 lat.

Niedobór powierzchni użytkowej w zabudowie przemysłowej szacuje się na 31 000 m<sup>2</sup>.

Realizacja szacowanej powierzchni użytkowej generuje zapotrzebowanie na tereny przemysłowe o powierzchni ok. 18,52 ha.

Niezagospodarowane tereny przemysłowe wyznaczone w „Studium” z 2015r. obejmują 5,10 ha, zatem należy wskazać nowe tereny przemysłowe w ilości ok. 13,42 ha.  
18,52 ha – 5,10 ha = 13,42 ha.

Przewiduje się, że **ok. 8,24 ha** stanowiące aktualnie Mienie Komunalne, w tym 3,8988 ha objęte granicami Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej ( podstrefa Sejny) , może być wskazane w „Studium” pod zabudowę przemysłową, po czym znajdzie nabywców, którzy zrealizują plany inwestycyjne, generujące miejsca pracy.

Pozostałe tereny przemysłowe w ilości 13,42 – 8,24 = 5,18 ha mogą być wyznaczone na terenach prywatnych.

Bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż o 30%.

Prognozowane powierzchnie terenów przemysłowych do wyznaczenia w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny”, mogą być powiększone o powierzchnie potrzebne na komunikację publiczną, zieleń izolacyjną oraz powierzchnie terenów przemysłowo – usługowych.

5) Określa się:

- potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przemysłowej we wschodniej części miasta Sejny w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich.
- możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej służących realizacji zadań własnych miasta.

<b>Określenie potrzeb inwestycyjnych miasta wynikających z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy przemysłowej we wschodniej części miasta Sejny w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich</b>						<b>Możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej służących realizacji zadań własnych miasta</b>
<b>MIASTO SEJNY</b> <i>Określenie lokalizacji</i>	<i>Jednostkowy koszt wykupu terenu</i>	<i>Makro-niwelacja terenu</i>	<i>Jednostkowy koszt budowy drogi o przekroju ulicznym: jezdnia asf. 7 m chodniki 2,5 m</i>	<i>Jednostkowy koszt budowy wodociągu i kanalizacji sanitarnej</i>	<b>Razem koszt budowy</b>	
	<b>30</b> <i>zł / 1 m<sup>2</sup></i>		<b>1.900.636</b> <i>zł / 1 km</i>	<b>2.307.062</b> <i>zł / 1 km</i>		
			<i>Długość drogi</i>	<i>Długość sieci</i>		
	<i>ha</i>		<i>km</i>	<i>km</i>	<i>zł</i>	<i>lata</i>
<i>ul. Powstańców Sejneńskich</i>	---	---	---	0,90	<b>2. 076 356</b>	2018 - 2025
<i>Droga dojazdowa do SSSE</i>	---	494 459	0,28	0,28	<b>1 682 614</b>	2018 - 2025
<i>Droga dojazdowa do P4</i>	0,50	---	0,58	0,58	<b>2 580 465</b>	2025 - 2035
<i>Droga dojazdowa do P3 i MN</i>	0,31	---	0,37	0,37	<b>1 649 848</b>	2018 - 2035
<i>Razem</i>	<b>0,81 ha</b>		<b>1,23 km</b>	<b>2,13 km</b>		
<b>Razem koszt budowy (zł)</b>	<b>243 000</b>	<b>494 459</b>	<b>2 337 782</b>	<b>4 914 042</b>	<b>7 989 283</b>	2018 - 2035

## **2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.**

Na obszarze miasta większość terenów stanowi własność prywatną. Do Skarbu Państwa należą obszary leśne i elementy infrastruktury drogowej. Własność komunalna jest również nie liczna. W związku z tym należy spodziewać się, że większość inwestycji na terenie miasta będzie miała charakter prywatny lub w przypadku inwestycji celu publicznego konieczne będzie wykupywanie terenów od mieszkańców.

## **2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

### **2.9.1. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Na terenie miasta Sejny nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, takich jak osuwiska, obrywy czy zapadliska.

### **2.9.2. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.**

Na terenie miasta Sejny nie ma udokumentowanych złóż kopalin.

## **2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenie miasta Sejny nie wyznaczono terenów górniczych.

## **2.11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania, gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

### **2.11.1. Komunikacja.**

Trasy podstawowego układu komunikacyjnego miasta są prowadzone przez centrum miasta, co powoduje duże zagrożenie wypadkowe oraz uciążliwości dla mieszkańców w postaci m. innymi hałasu i spalin. W związku z tym należy realizować trasy obwodowe (omijające centrum) w postaci obwodnicy południowo zachodniej (o parametrach trasy głównej), jak również układ komunikacyjny uzupełnić o fragmenty nowych ulic we

wschodniej i północnej części miasta (o parametrach ulic lokalnych i zbiorczych) umożliwiających omińnięcie centrum miasta przez ruch tranzytowy.

Przejazd pojazdów przez kręte ulice w mieście oraz zbyt częsta akcesja do istniejących ulic zmniejsza przepustowość ulic jak również zwiększa zagrożenie wypadkowe (należy zamknąć część wlotów ulic poprzecznych).

Walory turystyczne miasta Sejny i jego okolic powodują, że w miesiącach letnich do miasta przyjeżdża wielu turystów natomiast brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych powoduje duże zakłócenia w ruchu (należy dla części kierowców zaproponować miejsca parkingowe poza centrum miasta).

Dla rowerzystów należy zaproponować sieć ścieżek rowerowych (jeżeli jest to możliwe jak najwięcej poza ciągami komunikacyjnymi).

### **2.11.2. Infrastruktura techniczna.**

Uwarunkowania obejmują elementy przestrzenne i systemowe.

W podsystemie zaopatrzenia w wodę walor przestrzenny mają ujęcia wody i obowiązujące wokół nich strefy ochronne. Komunalne ujęcie wody dla Sejn jest wygrodzone i oznaczone w terenie. Zajmowane przez studnie działki są mieniem komunalnym m. Sejny, mieszczą teren ochrony bezpośredniej i są stosownie oznakowane. Decyzją starosty sejneńskiego z 16.04.2002r. dla miejskiego ujęcia wody w Sejnach ustanowiono wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej oznaczone w terenie. Mocną stroną sejneńskiego podsystemu zaopatrzenia w wodę jest znacząca rezerwa w wydajności źródeł wodociągu komunalnego, nowoczesna technologia uzdatniania wody miejskiej i dobra jakość wody przesyłanej do odbiorców oraz bardzo wysoki odsetek korzystających z wodociągu (98%).

W podsystemie gospodarki ściekowej zasięgi i wielkości strefy ochronnej dla miejskiej oczyszczalni ścieków i dla miejskiego składowiska odpadów są ustanowione właściwymi decyzjami Urzędu Wojewódzkiego. Oba obiekty znajdują się poza granicami administracyjnymi miasta Sejny, zatem nie stanowią uwarunkowań przestrzennych w obszarze zmiany Studium. Mocną stroną sejneńskiego podsystemu gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami jest rozbudowana do przepustowości 2 tys.m<sup>3</sup>/d i nowoczesna komunalna oczyszczalnia ścieków, znacząca rezerwa w wydajności oczyszczalni i wybranych kanałów oraz wysoki odsetek korzystających z kanalizacji (blisko 84%) i miejskiej oczyszczalni (blisko 100%), duża rezerwa w chłonności składowiska odpadów w Konstakonie i wdrożenie, choć na ograniczoną skalę, systemu selektywnej zbiórki odpadów.

W podsystemie energetycznym uwarunkowania występują tylko w elektroenergetyce i ciepłownictwie. Miasto nie korzysta jeszcze z gazu przewodowego. W podsystemie elektroenergetycznym istniejące w mieście linie 110kV generują strefę ochronną w pasie 2 x 19,0m praktycznie wolną od zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe wytyczne w tym zakresie podaje Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985 (MP nr 3, poz. 24) i są one związane z wielkością natężenia pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia. Przy projektowaniu obiektów budowlanych obowiązuje zachowanie, zgodnie z obowiązującą normą PN-E-05100-1 i z przepisami szczególnymi, bezpiecznych odległości od istniejących linii napowietrznych WN 110kV i SN 15kV. Sieci ciepłownicze nie generują stref ochronnych. Nowe planowane urządzenia gazowe i gazociągi, pod które w planach miejscowych należy rezerwować miejsce w przekrojach ulic, wprowadzają uwarunkowania przestrzenne w zależności od parametrów danego urządzenia i zastosowanego ciśnienia gazu. I tak, w granicach administracyjnych miasta znajdzie się

stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia wraz z gazociągiem dosyłowym wysokiego ciśnienia. Gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 100mm, jaki dotrze od południa do Sejn i stacja gazowa I stopnia wygenerują ograniczenia w użytkowaniu terenu wewnątrz tzw. strefy kontrolowanej, której szerokość w ich przypadku wynosi 4m (po 2m od osi gazociągu). O wielkości i ograniczeniach wewnątrz wymienionych stref wypowiada się Rozporządzenie Ministra Gospodarki (Dz. U. Nr 97 z 11 września 2001). Generalnie w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Mocnymi stronami podsystemów energetycznych w Sejnach są postępująca likwidacja małych kotłowni osiedlowych i indywidualnych i przyłączanie się odbiorców do większych układów pozostających w eksploatacji miasta i spółdzielni mieszkaniowej, otwartość podmiotów gospodarujących w mieście na wykorzystywanie nowych niekonwencjonalnych źródeł energii, bliska perspektywa dostaw gazu z systemu krajowego oraz przygotowana koncepcja wzmocnienia zasilania elektroenergetycznego przez budowę linii napowietrznej 110kV relacji Szypliszki-Sejny.

### **2.11.3. Ocena możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii, skojarzonego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej, ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych.**

Odnawialne źródła energii (OZE) mogą służyć jedynie do produkcji ciepła, skojarzonego ciepła i energii elektrycznej lub wreszcie samej energii elektrycznej.

Produkcja energii elektrycznej w skojarzeniu z wytwarzaniem ciepła umożliwia uzyskanie znacznie wyższej efektywności wykorzystania energii pierwotnej paliwa. Przeprowadzone w ostatnich latach modernizacje kotłowni na terenie Sejn nie przewidywały dodatkowego wytwarzania energii elektrycznej przez te źródła. Koszt przebudowy istniejących kotłowni na źródła pracujące w skojarzeniu byłyby bardzo wysokie a uzyskane efekty mizerne. Produkcję energii elektrycznej w skojarzeniu z wytwarzaniem ciepła mogłyby natomiast prowadzić nowe małoskalowe elektrociepłownie wykorzystujące biomasy lub biogazy. Dla zapewnienia pierwszeństwa zakupu energii elektrycznej ze źródeł o najwyższej sprawności cieplnej, tj. o najmniejszym zużyciu paliwa na produkcję energii przyjęto w krajowych regulacjach, że obowiązek zakupu energii elektrycznej wytworzonej w skojarzeniu z wytwarzaniem ciepła nie dotyczy energii elektrycznej wyprodukowanej ze sprawnością przemiany energii chemicznej paliwa brutto w energię elektryczną i ciepło łącznie mniejszą niż 65%. Sprawność tę przyjęto mając na względzie, że najlepsze w skali światowej elektrownie kondensacyjne nie przekraczają sprawności: węglowe - 45%, wykorzystujące kombinowany cykl parowo-gazowy - 55%. Przyjęte wymagania dotyczące sprawności przetwarzania paliwa na energię elektryczną przy produkcji energii elektrycznej w skojarzeniu z produkcją ciepła przekraczają o 10% najlepsze w świecie obiegi kondensacyjne. Wykorzystanie biomasy lub biogazów w nowoczesnych instalacjach pozwala osiągnąć krytyczną sprawność procesu.

Do produkcji ciepła na terenie Sejn można by wykorzystać:

1. biomasę stałą - drewno odpadowe z przemysłu leśnego lub drzewnego, słomę zbóż i roślin przemysłowych, uprawy roślin energetycznych, w tym lasów szybko rosnących (celowym byłoby opracowanie szacunkowego bilansu biomasy w mieście do ewentualnego wykorzystania do produkcji energii);

2. biogazy - gaz ze składowiska odpadów komunalnych, gaz z fermentacji odchodów zwierzęcych, gaz z fermentacji osadów z oczyszczalni ścieków (celowym byłoby opracowanie szacunkowego bilansu biogazów do ewentualnego pozyskania do produkcji energii);
3. promieniowanie słoneczne - z wykorzystaniem systemów aktywnych takich jak kolektory słoneczne i pompy ciepła oraz pasywnych obejmujących energooszczędne budownictwo i materiały budowlane;

Do produkcji elektryczności na terenie Sejn można wykorzystać:

1. energię wiatru w siłowniach wiatrowych *o mocy do 100kW*;
2. energię wody poprzez turbiny wykorzystujące spiętrzenia wodne lub energię nurtu rzeki;
3. energię słoneczną przetworzoną na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltanicznych;
4. biogazy jako paliwo napędzające generatory.

Większość technologii wykorzystujących OZE wymaga wysokich jednostkowych nakładów inwestycyjnych. Wiadomo już, że nie wszystkie gwarantują powtarzalność korzystnych efektów oczekiwanych w wyniku ich zastosowania. Gwarantowane korzyści to m.in. wzrost zatrudnienia na rynku lokalnym, wzrost wpływów podatkowych do gminy, aktywizacja społeczna, itp. a więc korzyści poboczne. Najwięcej zalet w polskich warunkach wykazują technologie OZE wykorzystujące biomasę (produkcja biopaliw a także ciepłownie i elektrociepłownie spalające biomasę). Technologie te stymulują dodatkowo rozwój produkcji rolnej tworząc w ten sposób nowe miejsca pracy.

Przy stosowaniu OZE do produkcji energii elektrycznej należy brać pod uwagę, że przy obecnej i przewidywanej do roku 2010 nadwyżce mocy produkcyjnych w polskim systemie elektroenergetycznym rozwój OZE oznacza na ogół podwyższenie cen energii dla odbiorców lub zwiększenie dotacji do tej produkcji.

## ***2.12. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.***

*Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r. poz.774) wprowadziła obowiązek sporządzania, nie rzadziej niż raz na 20 lat , audytu krajobrazowego dla obszaru województwa. Obowiązek ten spoczywa na zarządzie województwa. W chwili sporządzania niniejszego dokumentu, województwo podlaskie nie posiada audytu krajobrazowego.*

## ***2.13. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.***

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777) zawiera następujący wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalonych dla obszaru województwa podlaskiego w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa Podlaskiego - w odniesieniu do miasta Sejny:*



- 1) *Ochrona i rozwój dziedzictwa kulturowego poprzez remont obiektów zabytkowych oraz ich adaptacje na potrzeby utworzenia Muzeum Kresów Rzeczypospolitej Obojga Narodów w Sejnach – dotyczy Zespołu Podominikańskiego i Pałacu Biskupiego w Sejnach – Kontrakt Terytorialny dla Województwa Podlaskiego, przyjęty przez Radę Ministrów;*
- 2) *Inwestycje związane z realizacją celów wynikających z obecnych i projektowanych (przyszłych) dyrektyw unijnych i prawa krajowego – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – PGO WP 2016-2022;*
- 3) *Budowa interkorektora gazowego w/c Polska – Litwa w relacji Remelszczyzna – granica RP i LT (warianty) – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – inwestycja towarzysząca uwzględniona w ustawie z 24.04.2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu;*
- 4) *Rozwój gazyfikacji w wybranych lokalizacjach północno – wschodniej Polski w oparciu o technologie LNG – dotyczy obszaru Województwa Podlaskiego;*
- 5) *Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego w Polsce północno – wschodniej – dotyczy obszaru Województwa Podlaskiego – Kontrakt Terytorialny dla Województwa Podlaskiego.*

### **2.13. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.**

Obszary te wyznaczono na rysunku studium i wyłączono spod zabudowy. Są one zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Sejny i rzeki Marychy.

*Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się między innymi przez odpowiednie kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych oraz w razie zagrożenia odpowiednie postępowanie - zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017r. poz.1566 – obowiązuje od 01.01.2018r.)*

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

*Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, wprowadziła obowiązek sporządzania, nie rzadziej niż raz na 20 lat, audytu krajobrazowego dla obszaru województwa. Obowiązek ten spoczywa na zarządzie województwa. W chwili sporządzania niniejszego dokumentu, województwo podlaskie nie posiada audytu krajobrazowego.*

Ze względu na trwałe i zrównoważony rozwój miasta Sejny rozwój zagospodarowania przestrzennego należy kształtować następująco:

1. Politykę miasta i gminy należy rozwijać w oparciu o rozwój zrównoważony.
2. Zabudowa w mieście powinna być kształtowana w sposób zwarty. Należy kontynuować politykę związaną z nierozprasaniem zabudowy mieszkaniowej i wyznaczeniem terenów pod jej perspektywiczny rozwój.
3. Wyznaczenie terenów dla perspektywicznego rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i sportowej, usługowej, handlowej, usług wielofunkcyjnych oraz umożliwienie adaptacji istniejących obiektów w celu podwyższania standardów ich funkcjonowania.
4. Wyznaczenie terenów dla perspektywicznego rozwoju funkcji produkcyjnej, składów, drobnej wytwórczości i usług komunikacyjnych oraz umożliwienie adaptacji istniejących obiektów w celu podwyższania standardów ich funkcjonowania wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów przemysłowych i przeznaczeniem na cele usług wielofunkcyjnych skoncentrowanych.
5. Pokrycie terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
6. Podnoszenie standardów poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.
7. Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem.
8. Zielen miejska powinna zostać poddana renowacji.
9. Zwiększenie obszarów zieleni wysokiej (tworzących m.in. korytarze powietrzne) - szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej.
10. Ustala się lokalizację lądowiska dla helikopterów przy szpitalu.
11. Przestrzenie publiczne powinny być kształtowane według jednolitego projektu architektonicznego, ich rozmieszczenie i wymagania wynikające z ich kształtowania powinny zostać dokładnie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
12. Ustalenia i wytyczne dotyczące rekreacji i wypoczynku znajdują się w rozdz. 3.5. Rekreacja i wypoczynek, a obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej opisane zostały w rozdziale nr 4.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone na terenie miasta Sejny oraz ustalenia i wskaźniki dotyczące zagospodarowania uwidocznione są w poniższej tabeli:

Lp.	Oznaczenie terenu	Funkcja terenu, podstawowe ustalenia, wskaźniki dotyczące zagospodarowania
1.	<b>MW</b>	Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej – dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą <ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych,</li> <li>– wysokość zabudowy do 15 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 50%.</li> </ul>
2.	<b>MW1</b>	Tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej – dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą <ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych</li> <li>– wysokość zabudowy do 15 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 50%.</li> </ul>
3.	<b>MN</b>	Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych</li> <li>– wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.</li> </ul>
4.	<b>MN1</b>	Tereny rozwoju zabudowy jednorodzinnej <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych</li> <li>– wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.</li> </ul>
5.	<b>MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 6 i 8 <ul style="list-style-type: none"> <li>– przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa jednorodzinna z usługami;</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe</li> <li>– wysokość zabudowy do 12,50 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.</li> </ul>
6.	<b>MNU</b>	Tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej i usługowej – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 5 <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się funkcję rekreacyjną, hotelową i gastronomiczną jako uzupełniającą</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe</li> <li>– wysokość zabudowy do 12,50 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.</li> </ul>
7.	<b>RM</b>	Tereny zabudowy zagrodowej <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą</li> <li>– wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych (parter, piętro i mieszkalne poddasze)</li> <li>– wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.</li> </ul>
8.	<b>RM1</b>	Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą</li> <li>- wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych (parter, piętro i mieszkalne poddasze)</li> <li>- wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.</li> </ul>
7. 9.	<b>U, UA, UO, UZ, U K</b>	<p>Tereny istniejącej zabudowy usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w tym tereny zabudowy administracyjnej (UA), oświatowej (UO), wyznaniowej (UK), zdrowotnej (UZ)</li> <li>- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcja uzupełniająca</li> <li>- wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych</li> <li>- wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 40 %</li> </ul>
10.	<b>UK</b>	<p>Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej związanej z funkcją sakralną (wyznaniową) ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w tym: tereny zabudowy wyznaniowej (UK),</li> <li>- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcja uzupełniająca</li> <li>- wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych – nie więcej niż do 12,50 m</li> <li>- powierzchnia zabudowy – do 60%;</li> </ul>
8- 11.	<b>UO1, US1</b>	<p>Tereny rozwoju zabudowy usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w tym oświaty (UO) oraz funkcji sportu i rekreacji (US1)</li> <li>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 15 %</li> <li>- wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje,</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.</li> </ul>
12.	<b>U</b>	<p>Teren projektowanej zabudowy handlowo – usługowej — ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 2 – w tym: realizacja obiektu handlowego o powierzchni użytkowej do 1500 m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie dopuszczalne – jak dla terenów oznaczonych symbolem – MN1;</li> <li>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80 %;</li> <li>- wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje;</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 20%;</li> </ul>
13.	<b>UG</b>	<p>Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej z zakresu hotelarstwa i gastronomii – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 3;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcja uzupełniająca;</li> <li>- wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych – nie więcej niż do 12,50 m;</li> <li>- powierzchnia zabudowy – do 80%;</li> </ul>
14.	<b>UW</b>	<p>Tereny projektowanej zabudowy usługowej wielofunkcyjnej skoncentrowanej – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa wielofunkcyjna z zakresu handlu (obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży</li> </ul>

		<p>nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>), gastronomii, hotelarstwa, administracji, kultury, usług wystawienniczych – targi, usług zdrowotnych i turystycznych, sportowych, rekreacyjnych, obsługi rolnictwa, usługi motoryzacyjne; w obiekcie hotelarskim dopuszcza się realizację mieszkania służbowego dla właściciela;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się: zabudowę rzemieślniczą, magazyny, składy budownictwo, stację paliw wraz z obsługą techniczną;</li> <li>– wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60 %,</li> <li>– wysokość zabudowy maksymalnie pięć kondygnacji w tym: poddasze użytkowe, do 15,00 m; wysokość nie dotyczy budowli i urządzeń z zakresu telekomunikacji;</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 25%.</li> </ul>
15.	<b>U</b>	<p>Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo – handlowej – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80 %</li> <li>– wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, nie więcej niż 12,50 m</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 30%.</li> </ul>
16.	<b>US</b>	<p>Tereny projektowanej plaży – ozn. na załączniku Nr 2 cyfrą 5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się budowę obiektów sanitarno-higienicznych do obsługi plaży i kąpieliska</li> </ul>
17.	<b>P</b>	<p>Tereny zabudowy przemysłowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się lokalizację składów i magazynów oraz obiektów usługowych,</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 25%</li> </ul>
18.	<b>P1</b>	<p>Tereny rozwoju zabudowy przemysłowej, składów i magazynów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się lokalizację składów i magazynów oraz obiektów usługowych</li> <li>– wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 25%</li> </ul>
19.	<b>R, RU</b>	<p>Tereny produkcji rolnej ®, tereny obsługi gospodarstw rolnych oraz hodowli i gospodarstw leśnych (RU)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w tym tereny obsługi gospodarstw rolnych, hodowli i gospodarstw leśnych,</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.</li> </ul>
20.	<b>LS</b>	<p>Tereny lasów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.</li> </ul>
21.	<b>RZ</b>	<p>Tereny łąk i pastwisk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej</li> <li>– zakaz zabudowy kubaturowej</li> <li>– minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.</li> </ul>

22.	<b>ZP</b>	<p>Tereny zieleni parkowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w tym parki i ogrody, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze imprez masowych oraz sportu i rekreacji</li> <li>- wysokość zabudowy do 12 m</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 80 %</li> </ul>
23.	<b>ZD</b>	<p>Tereny ogródków działkowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej</li> <li>- dopuszcza się 1 kondygnację naziemną</li> <li>- wysokość zabudowy do 5 m</li> <li>- minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70 %.</li> </ul>
24.	<b>ZC</b>	<p>Tereny cmentarzy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów szczególnych</li> </ul>
25.	<b>IS</b>	<p>Tereny usług specjalnych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się dotychczasowy stan użytkowania</li> </ul>
26.	<b>KS</b>	<p>Tereny obsługi komunikacji samochodowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się obiekty usługowo – handlowe nietrwale związane z gruntem o powierzchni nie większej niż 12 m<sup>2</sup></li> <li>- dopuszcza się 2 kondygnację naziemną</li> <li>- wysokość zabudowy do 7,5 m</li> </ul>
27.	<b>KP</b>	<p>Tereny placów publicznych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zaprojektowanie przestrzeni publicznych i małej architektury</li> </ul>
28.	<b>WS</b>	<p>Tereny wód otwartych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się użytkowanie jako element środowiska naturalnego;</li> </ul> <p>Na terenie oznaczonym na załączniku Nr 2 cyfrą 5 dopuszcza się realizację kąpieliska i pomostu.</p>
29.	<b>Wr</b>	<p>Rowy melioracyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obsługę eksploatacyjną rowów ustala się z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz pasów eksploatacyjnych urządzonych wzdłuż ich brzegów na przyległych terenach;</li> <li>- W miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;</li> <li>- Ustala się odsunięcie zabudowy od rowów Ws oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z rysunkiem zmiany planu - poza ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;</li> <li>- Zachowuje się parametry rowów i urządzeń wodnych, dopuszczając zmianę ich przebiegu;</li> <li>- Zakaz zabudowy rowów obiektami i urządzeniami nie związanymi z regulacją rowów, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;</li> <li>- Nakazuje się zachowanie ciągłości rowów</li> </ul>

		<p>melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakazuje się samowolnych przeróbek rowów;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dopuszcza się przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;</li> </ul>
30.	<b>Z, ZI</b>	<p>Zieleń przydrożna :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nasadzenia zieleni – szpalery drzew i krzewów z rodzimych gatunków;</li> <li>- Ograniczenie wysokości drzew do 10 m, z możliwością wprowadzania zieleni niskiej lub geometrycznych układów drzew o kontrolowanych koronach;</li> <li>- Dopuszcza się lokalizację małej architektury: ławeczki, kosze na śmieci, oświetlenie oraz urządzeń i elementów małej architektury z zakresu rekreacji i wypoczynku, urządzeń infrastruktury technicznej;</li> </ul>
31.	<b>U/MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa wielofunkcyjna: usługi, handel, gastronomia, usługi turystyczne;</li> <li>- Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkalna jednorodzinna lub jednorodzinna z usługami, mała architektura, zieleń, infrastruktura techniczna i drogi wewnętrzne;</li> <li>- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%;</li> <li>- Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%;</li> <li>- Ustala się wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych; dopuszcza się ukrycie ostatniej kondygnacji w dachu budynku; wysokość nie dotyczy budowli i urządzeń z zakresu telekomunikacji;</li> </ul>
32.	<b>MN/MNU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna lub zabudowa jednorodzinna z usługami;</li> <li>- dopuszcza się: zieleń, małą architekturę, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;</li> <li>- Ustala się wysokość zabudowy jednorodzinnej do 2 kondygnacji naziemnych; dopuszcza się ukrycie ostatniej kondygnacji w dachu budynku; wysokość nie dotyczy budowli i urządzeń z zakresu telekomunikacji;</li> <li>- Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60%;</li> <li>- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%;</li> </ul>
33.	<b>P2</b>	<p>Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo - technicznej, składów i magazynów</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych</li> <li>- wysokość zabudowy do 12,0 m</li> <li>- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 3%</li> </ul>
34.	<b>P3, P4</b>	<p><i>Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo - technicznej, składów i magazynów ( zabudowa produkcyjna )</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, dróg, zieleni izolacyjnej i innych funkcji towarzyszących;</i></li> <li>- <i>dopuszcza się instalacje pozyskiwania energii cieplnej i</i></li> </ul>

		<p><i>elektrycznej ze źródeł odnawialnych, o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– wysokość budynków do 12,0 m;</i></li> <li><i>– nie ogranicza się wysokości urządzeń technicznych i technologicznych;</i></li> <li><i>– minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych - 10%.</i></li> </ul>
--	--	--

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny *przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.***

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów kształtują się następująco:

1. Zagospodarowanie terenów obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo - usługowe, powinno uwzględniać podstawowe wartości przestrzenne i architektoniczne miasta.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza rejonu zieleni przydomowej, mogą być uzupełnione o funkcje usługowe – nie wpływające negatywnie na środowisko przyrodnicze.
3. Tereny zdegradowane (określone na rysunku studium), przeznaczone są do rekultywacji.
4. Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku Studium obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tabeli dotyczącej: "funkcji terenu, podstawowych ustaleń, wskaźników dotyczących zagospodarowania." Temu kierunkowi winne być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nimi harmonijnie współistnieć.

Dla miasta Sejny należy przyjąć, następujące wybrane kierunki nowobudowanej architektury :

1. Formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków mieszkalnych powinny cechować :
  - a) wysokość budynków – maksymalnie do czterech kondygnacji naziemnych,
  - b) dopuszcza się ukrycie ostatniej kondygnacji w dachu budynku,
  - c) dachy powinny być spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia od 30 – 45 °,
  - d) zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów.
2. Budynki użyteczności publicznej:
  - a) powinny być zharmonizowane z otoczeniem,
  - b) dopuszcza się ukrycie ostatniej kondygnacji w dachu budynku,



- c) kolorystyka i formy dachów jak w budynkach mieszkalnych,
  - d) otoczenie budynków zagospodarowane urządzoną zielenią.
3. Budynki usługowe i produkcyjno-usługowe :
- a) wysokość zależy od rozwiązań funkcjonalnych i potrzeb technologicznych ,
  - b) dopuszcza się ukrycie ostatniej kondygnacji w dachu budynku,
  - ~~c) dachy powinny być spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia od 30 – 45°,~~
  - d) *dachy płaskie (stropodachy) lub spadziste dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45<sup>0</sup>,*
  - e) zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów.
4. Budynki produkcyjne, magazynowe, składowe, techniczne, garażowe, gospodarcze, wiaty i inne budynki pomocnicze:
- a) wysokość zależy od rozwiązań funkcjonalnych i potrzeb technologicznych;
  - b) dachy płaskie (stropodachy) lub spadziste dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 45<sup>0</sup>,
  - c) zakaz krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych kolorów.

Tereny wyłączone spod zabudowy to:

1. **LS** – tereny lasów, tereny objęte całkowitym zakazem zabudowy, za wyjątkiem zabudowań związanych z gospodarką leśną.
2. **RZ** - tereny łąk i pastwisk , tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.
3. **ZP** - tereny zieleni parkowej, w tym parki i ogrody, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze imprez masowych.
4. **ZD** - tereny ogródków działkowych, dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub innych obiektów nie wymagających pozwoleń na budowę oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze imprez masowych.
5. **R** - tereny produkcji rolnej.

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

#### **3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.**

##### **3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**

Na terenie miasta występują następujące obiekty objęte ochroną:

1. Obszar Chronionego Krajobrazu „ Pojezierze Sejneńskie”
2. Jezioro Sejneńskie i rzeka Marycha z wyznaczoną strefą ochronną.

3. Grupy cennych zadrzewień, szpalery oraz pojedyncze drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym proponowane do uznania za pomnik przyrody.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony przyrody:

1. Działania na obszarach objętych ochroną muszą być podporządkowane ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.

Użytkowanie terenu obszarów chronionego krajobrazu powinno odbywać się na zasadach racjonalnego wykorzystywania zasobów przyrodniczych i krajobrazowych polegających na:

1. Utrzymaniu procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
2. zachowaniu różnorodności gatunkowej,
3. zapewnieniu ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów
4. kształtowaniu właściwych postaw człowieka wobec przyrody.

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. Realizacja nowych inwestycji lub modernizacja istniejących nie może kolidować z nadrzędną funkcją obszaru i obniżać jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w przypadku istniejących uciążliwych budowli lub urządzeń należy podejmować prace zmierzające do zmniejszenia ujemnego oddziaływania tych obiektów na środowisko przyrodnicze,
2. na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu mogą być lokalizowane obiekty o charakterze turystyczno-wypoczynkowym w miejscach wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile nie kolidują z zasadniczą funkcją ekologiczną Obszaru i nie prowadzą do przekroczenia odpowiednich wskaźników chłonności turystycznej,
3. szczególną opieką należy otoczyć obiekty zabytkowe kultury materialnej oraz miejsca pamięci narodowej,
4. popieranie regionalnych form budownictwa oraz tworzenie warunków do ich rozwoju, zmierzające do wyeksponowania naturalnych walorów krajobrazu,
5. obiekty przyrodnicze o najwyższych walorach przyrodniczo-naukowych winny być obejmowane różnymi formami ochrony przyrody i w miarę możliwości udostępniane dla celów turystyczno-poznawczych.

Obowiązują następujące zakazy:

1. Zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk i miejsc rozrodu, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.
2. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.
3. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i

zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. Zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów.
5. Zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalną rzeźbę terenu i budowę geologiczną, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i przeciw osuwiskowym, lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych .
6. Zakaz wprowadzania zmian w naturalnym układzie hydrograficznym oraz wód gruntowych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka.
7. Zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.
8. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W/w zakazy nie dotyczą :

1. Wykonywaniu zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa.
2. Prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym.
3. Realizacji inwestycji celu publicznego.

Ochrona pomników przyrody polegająca na zakazie wycinania, uszkodzania, a także zanieczyszczania terenu w pobliżu obiektu, wzniesienia ognia oraz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15 m od drzewa.

Zachowanie grup cennych zadrzewień poprzez wyznaczenie ich w planie  
Ochrona zespołów roślinnych zapewniających wysoki poziom bioróżnorodności oraz zachowanie zasobów genowych.

### **3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach.**

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony lasów:

1. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasu.
2. Utrzymanie zasięgów lasów istniejących z docelowymi dolesieniami według określonej granicy lasów.
3. Dbłość o stan zdrowotny i sanitarny lasów.
4. Zachowanie ciągłości i zrównoważonego wykorzystania wszystkich funkcji lasu.
5. Zakaz realizacji tras komunikacyjnych oraz linii elektroenergetycznych w korytarzach wymagających wycinania drzew.
6. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych.
7. Wprowadzanie nowych dolesień na najsłabszych glebach zwłaszcza na w sąsiedztwie lasów istniejących.
8. Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.

### **3.1.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Zgodnie z art. 5b w/wym. ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*j.t. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn.zm.*) przepisów ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miasta.

Przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 7 ust. 1 w/wym. ustawy.

Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Dla gruntów leśnych stanowiących własność skarbu Państwa dołącza się opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych:

1. Maksymalne zachowanie w użytkowaniu rolniczym gleb najlepszych.
2. Ochrona przed dewastacją i niekorzystną zmianą stosunków wodnych.
3. Nie rozpraszanie zabudowy zwłaszcza na terenach gleb chronionych.
4. Ochrona gleb organicznych (gleby mułowe, murszowe, murszowate i torfowe), głównie pod użytkami zielonymi, występujących w dnach dolin i obniżen terenowych.
5. Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako ważnego elementu lokalnego układu powiązań ekologicznych.

### **3.1.4. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego.**

Na terenie miasta Sejny w/w obszary nie występują.

### **3.1.5. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.**

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych istnieje obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Składają się one z terenów ochrony bezpośredniej (przy studniach wierconych 8 – 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) oraz terenów ochrony pośredniej.

Na terenach ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją wody.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zasobów wodnych:

1. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

2. Ustalanie warunków ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
3. Monitorowanie stanu czystości wód i podejmowanie działań mających doprowadzić do podwyższenia klas czystości rzek i zbiorników wodnych.

### **3.2. Rozwój rolnictwa – wykorzystanie rolniczej przestrzeni przyrodniczej.**

Główne kierunki gospodarowania na obszarach z podobnym udziałem gleb o wysokich i przeciętnych wartościach bonitacyjnych:

1. Ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez wyznaczenie pod zabudowę terenów o glebach słabych.
2. Utrzymanie w dotychczasowym zasięgu trwałych użytków zielonych, ze szczególnym uwzględnieniem użytków o glebach wytworzonych na gruntach naturalnych oraz racjonalnym ich wykorzystaniu jako bazy paszowej.
3. Zalesianie gruntów najslabszych oraz słabych, mało przydatnych do upraw rolnych, w sposób łączący niewielkie, zalesione już enklawy w zwarte kompleksy leśne.
4. Ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi oraz infiltracją zanieczyszczeń od działalności rolniczej (na glebach z utworów łatwo przepuszczalnych).
5. Bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych zadrzewień.
6. Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, pełniących funkcję ostoi faunistycznych oraz zieleni ozdobnej (przydomowej) i izolacyjnej, walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Główne kierunki działań na obszarach gleb słabych i najslabszych:

1. Optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności.
2. Ochrona wód podziemnych przed infiltracją zanieczyszczeń od działalności rolniczej (gleby wytworzone na gruntach przepuszczalnych).
3. Zalesianie gruntów najslabszych poprzez łączenie leśnych enklaw w większe kompleksy.
4. Bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych zadrzewień.

### **3.3. Leśnictwo i gospodarka leśna.**

Wszystkie niewielkie enklawy leśne, zwłaszcza na siedliskach wilgotnych i podmokłych (szczególnie w dolinach rzecznych) mają istotne znaczenie jako lasy wodochronne i ostoje faunistyczne w lokalnych i ponad lokalnych ciągach powiązań przyrodniczych. Celowe jest powiększanie arealów lasów prywatnych, zwłaszcza na najslabszych siedliskach. Istniejące lasy, głównie prywatne, zajmują małe powierzchnie, a ich znaczenie gospodarcze jest niewielkie.

### **3.4. Rekreacja i wypoczynek.**

Na terenie miasta dostępność do urządzeń rekreacyjno – sportowych jest dobra. W mieście jest jeden stadion, przy szkołach zlokalizowane są boiska oraz sale gimnastyczne. Na obszarze miasta brak jest uporządkowanej i przystosowanej infrastruktury związanej z wypoczynkiem i rekreacją na terenach leśnych. Mieszkańcy przeważnie odpoczywają w kompleksie leśnym leśnictwa Borek poza miastem. Należy zmienić tę sytuację poprzez rewaloryzację, zagospodarowanie i przystosowanie terenów leśnych w obrębie miasta.

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

Do głównych celów polityki przestrzennej realizujących cel strategiczny rozwoju Sejny, należy ochrona historycznej tożsamości miasta. Obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków stanowią dobra kultury objęte są ustawową ochroną prawną polegającą na zabezpieczeniu przed niszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją, na zapewnieniu im trwałego zachowania, niezbędnej konserwacji, rewaloryzacji lub odbudowy.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak i charakterystycznego klimatu kulturowego miasta Sejny, ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefę pełnej ochrony konserwatorskiej „A”.
2. Strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”.
3. Strefę ochrony ekspozycji „E”.
4. Strefę ochrony krajobrazu „K”.

W strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

1. Ochronę konserwatorską zarówno obiektów wymienionych w rozdziale „Analiza i diagnoza stanu istniejącego, 5.2. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne” oraz podporządkowania wszelkich działań architektonicznych, urbanistycznych, w obiektach budowlanych i budynkach wymogom przepisów szczególnych w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego.
2. Priorytet ochrony walorów dziedzictwa kulturowego, a w szczególności dostosowanie form nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną.
3. Zakaz modernizacji i prac adaptacyjnych obiektów kubaturowych dysharmonizujących lub będących w złym stanie technicznym, w szczególności niezabytkowych budynków gospodarczych. Dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów tego typu po rozbiórce starych, pod warunkiem zachowania zasad określonych w pkt. 2.
4. Przy planowaniu nowej zabudowy ustala się ochronę treści i form historycznych przez zachowanie linii zabudowy, stopnia skupienia zabudowy, przeznaczenia i funkcji obiektów.
5. Projektowanie nowej zabudowy powinno być realizowane według następujących zasad:

- a) Budynki zabytkowe, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków albo wyznaczone w planie jako posiadające walory kulturowe i architektoniczne nie powinny być przebudowane, rozbudowane, nadbudowane a jedynie poddane konserwacji i rewaloryzacji bądź adaptacji.
- b) Nowa powstająca zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i gabarytów budynku.
- c) Uzupełnienia zabudowy należy dokonywać w sposób utrwalający i podkreślający rozplanowanie, istniejące linie zabudowy, podziały parcelacyjne, poziom okien i gzymsów, styl elewacji budynków sąsiadujących.
- d) Należy utrzymać pierzejowy zwarty charakter zabudowy placu Św. Agaty, ul. Piłsudskiego i ul. Ogrodowej oraz odnowić fasady budynków.
- e) Należy zabudować teren dawnych sukienic z adaptacją istniejącego budynku w sposób podkreślający pierzejowy charakter zabudowy.
- f) Należy zachować osie ulic i placów: pl. Św. Agaty, ul. Piłsudskiego, ul. E. Plater, ul. Zawadzkiego, ul. Słowackiego, ul. Świerczewskiego, ul. Marchlewskiego.
- g) Należy stosować jasną kolorystykę elewacji budynków: barwy białe, jasnożółte, kremowe oraz odcienie tych barw. Należy stosować kolorystykę dachów w odcieniach następujących barw: czerwona, brązowa, szara. Nie dopuszcza się krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych barw.
- h) Należy stosować tradycyjne podziały okien budynków oraz w miarę możliwości tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachów.

W strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:

1. Ochronę konserwatorską charakteru zagospodarowania przestrzennego i układu urbanistycznego.
2. Obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię form architektonicznych. Szczegółowe ustalenia zostaną zapisane w planie miejscowym.
3. Przy planowaniu nowej zabudowy ustala się ochronę form zabytkowych poprzez zachowanie linii zabudowy i stopnia skupienia zabudowy. Szczegółowe ustalenia zostaną zapisane w planie miejscowym.
4. Projektowanie nowej zabudowy powinno być realizowane według następujących zasad:
  - a) Noworealizowana zabudowa powinna być dostosowana do urbanistycznej kompozycji historycznej w zakresie skali i gabarytów budynków, poziomu gzymsów. Szczegółowe ustalenia zostaną zapisane w planie miejscowym.
  - b) Należy stosować jasną kolorystykę elewacji budynków: barwy białe, jasnożółte, kremowe oraz ich odcienie tych barw. Należy stosować kolorystykę dachów w odcieniach następujących barw: czerwona, brązowa, szara. Nie dopuszcza się krycia dachów materiałami w kolorach niebieskim, zielonym, fioletowym oraz w odcieniach tych barw. Szczegóły zostaną ustalone w planie miejscowym.
  - c) Należy stosować tradycyjne podziały okien budynków oraz w miarę możliwości tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachów.
5. Na terenie oznaczonym cyfrą 2 przewiduje się lokalizację obiektu handlowo – usługowego w oparciu o następujące ustalenia:
  - a) Obiekt handlowo – usługowy lokalizować w głębi działki, natomiast od strony ulicy zieleń, wewnętrzną obsługę komunikacyjną.

W strefie ochrony ekspozycji „E” ustala się:

1. Ochronę widokową zabytkowej substancji architektonicznej i urbanistycznej poprzez ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy.
2. Zakaz realizacji obiektów wyższych niż 12,5 m w tym kominów, wież telekomunikacyjnych etc. Dla poszczególnych terenów wielkości te zostaną ustalone w planie miejscowym.

W strefie ochrony krajobrazu „K” ustala się:

1. Zakaz wprowadzania trwałej i tymczasowej zabudowy.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **5.1. Kierunki polityki przestrzennej.**

#### **5.1.1. Cel wiodący.**

Zaspokojenie potrzeb transportowych i infrastrukturalnych społeczeństwa.

#### **5.1.2. Cele strategiczne.**

1. Realizacja obwodnicy miasta na parametrach drogi klasy głównej G (w południowo-zachodnim rejonie miasta między drogami wojewódzkimi nr 653 i 663).
2. Realizacja obwodnic centrum w północnej części miasta (tj. realizacja połączenia między drogą wojewódzką nr 653 a ul. Łąkową powyżej boiska sportowego oraz przedłużenie ul. Targowej do ul. Głowackiego).
3. Dostosowanie parametrów pozostałych dróg do standardów europejskich w nawiązaniu do zwiększającej się aktywności społeczeństwa.
4. *Realizacja Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.*

#### **5.1.3. Zadania komplementarne.**

1. Realizacja w mieście ulic układu wewnętrznego w celu udrożnienia przejazdów alternatywnymi ulicami, odciążenia centrum, skrócenia czasu przejazdu – między innymi należy zrealizować ul. Wojska Polskiego, ul. Młynarską, ul. Konopnickiej, ul. Głowackiego.
2. Wspieranie budowy i modernizacji dróg wojewódzkich, powiatowych i miejskich.
3. Wspieranie budowy i modernizacji przepustów i mostów oraz skrzyżowań.
4. Wspieranie budowy i modernizacji parkingów.
5. Wspieranie rozwoju komunikacji pasażerskiej lokalnej.
6. Rozwój sieci stacji obsługi pojazdów i stacji paliw realizowanych w miarę równomiernie na terenie miasta.
7. Zwiększenie bezpieczeństwa na drogach poprzez realizację skrzyżowań z sygnalizacją świetlną, skrzyżowań w formie rond.



8. Dążenie do zapewnienia rowerzystom bezpiecznego poruszania się po mieście poprzez realizację ścieżek rowerowych.

## 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Lp.	Miejsce	Planowana inwestycja
1.	Jeziro Sejny	rewaloryzacja, oczyszczenie, zadrzewienie obrzeża, zagospodarowanie terenu na potrzeby rekreacji i wypoczynku poprzez budowę plaży miejskiej i pola namiotowego
2.	Tereny nadrzeczne – rejon zespołu bazyliki	rewaloryzacja i rekultywacja terenu
3.	Tereny zieleni miejskiej w rejonie ul. Parkowej	rewaloryzacja
4.	Miasto Sejny	stworzenie systemu ciągów zielonych i spacerowych przenikających centrum usługowe i łączących tereny nadrzeczne z zielenią śródmiejską
5.	Styk terenów przemysłowych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	urządzenie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej
6.	Miejskie ujęcie wody	wyznaczenie strefy ochronnej
7.	Miasto Sejny	rozwój infrastruktury technicznej
8.	Budynki klasztoru	adaptacja na cele publiczne, turystyczne
9.	Rynek	kształtowanie ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym poprzez koncentrację wszelkiego rodzaju usług
10.	Obiekty usług publicznych	rewaloryzacja i modernizacja
11.	Tereny miasta i gminy Sejny	budowa obwodnicy
12.	Miasto Sejny	budowa ścieżek rowerowych i ciągów pieszych
13.	Miasto Sejny	budowa krytej pływalni, sali gimnastycznej oraz boisk do gier zespołowych

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa *Podlaskiego* i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym sporządzonych przez właściwych ministrów i centralne organy administracji rządowej.**

Poniżej zostały podane obszary miasta Sejny, na których zostaną zlokalizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym:

- ~~1. Budowa linii WN 400 kV dwutorowa GPZ Elk - gr. Państwa z Litwą (kierunek ALYTUS).~~
- ~~2. Budowa portów, przystani i stanic wodnych dla potrzeb turystyki wodnej.~~
- ~~3. Budowa infrastruktury turystycznej obejmującej m.in. budowę ścieżek rowerowych i obiektów towarzyszących (hotelu o wysokim standardzie) w mieście i w kierunkach atrakcyjnych miejsc wypoczynku wokół miasta~~
- ~~4. Organizacja tras rowerowych międzynarodowych: "Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" Puńsk - Trakiszki - Kompcie - Witokiemie - Sejny - Karolin - Wysoki Most - Stary Folwark - Suwałki - Bakalarzewo - Wiżajny - Budzisko~~
- ~~5. Budowa gazociągu Suwałki - Jeleniewo - Krasnopol - Sejny oraz Sejny - Giby - Płaska~~
- ~~6. Budowa dróg wojewódzkich (rozpoczęcie lub kontynuacja robót):~~
  - ~~a) Sedranki - Bakalarzewo - Suwałki - Sejny - Poćkuny,~~
  - ~~b) budowa obwodnic Krasnopola i Sejn,~~
  - ~~c) Goldap - Żytkiejmy - Szypliszki - Sejny z możliwością podniesienia kategorii i klasy drogi w dostosowaniu do natężenia ruchu, w przypadku uruchomienia nowych przejść granicznych z Litwą.~~

**Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777)** zawiera następujący wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalonych dla obszaru województwa podlaskiego w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa Podlaskiego  
- w odniesieniu do miasta Sejny:

- 1) *Ochrona i rozwój dziedzictwa kulturowego poprzez remont obiektów zabytkowych oraz ich adaptacje na potrzeby utworzenia Muzeum Kresów Rzeczypospolitej Obojga Narodów w Sejnach – dotyczy Zespołu Podominikańskiego i Pałacu Biskupiego w Sejnach – Kontrakt Terytorialny dla Województwa Podlaskiego, przyjęty przez Radę Ministrów;*
- 2) *Inwestycje związane z realizacją celów wynikających z obecnych i projektowanych (przyszłych) dyrektyw unijnych i prawa krajowego – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – PGO WP 2016-2022;*
- 3) *Budowa interkorektora gazowego w/c Polska – Litwa w relacji Remelszczyzna – granica RP i LT (warianty) – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – inwestycja towarzysząca uwzględniona w ustawie z 24.04.2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu;*
- 4) *Rozwój gazyfikacji w wybranych lokalizacjach północno – wschodniej Polski w oparciu o technologie LNG – dotyczy obszaru Województwa Podlaskiego;*
- 5) *Modernizacja stacji WN/SN Sejny;*
- 6) *Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego w Polsce północno – wschodniej – dotyczy obszaru Województwa Podlaskiego – Kontrakt Terytorialny dla Województwa Podlaskiego.*

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

**Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych :**

Na terenie miasta Sejny brak jest terenów, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

**Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości :**

Obszarami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości są tereny, których wielkości działek nie pozwalają na racjonalne zainwestowanie oraz wykorzystywanie.

**Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> :**

Na terenie miasta Sejny nie dopuszcza się rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Teren miasta Sejny pokryty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

*Zachodzi potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przemysłowych P3, P4.*

**10. Obszary ~~narazone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią* i osuwania się mas ziemnych.**

Obszary te wyznaczono na rysunku studium i wyłączono spod zabudowy. Są one zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Sejny i rzeki Marychy.

*Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się między innymi przez odpowiednie kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych oraz w razie zagrożenia odpowiednie postępowanie - zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017r.poz.1566 – obowiązuje od 01.01.2018r.)*

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

Na terenie miasta Sejny nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.**

Na terenie Miasta Sejny nie występują obszary pomników zagłady.

## **13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, lub rekultywacji lub remediacji. Obszary zdegradowane.**

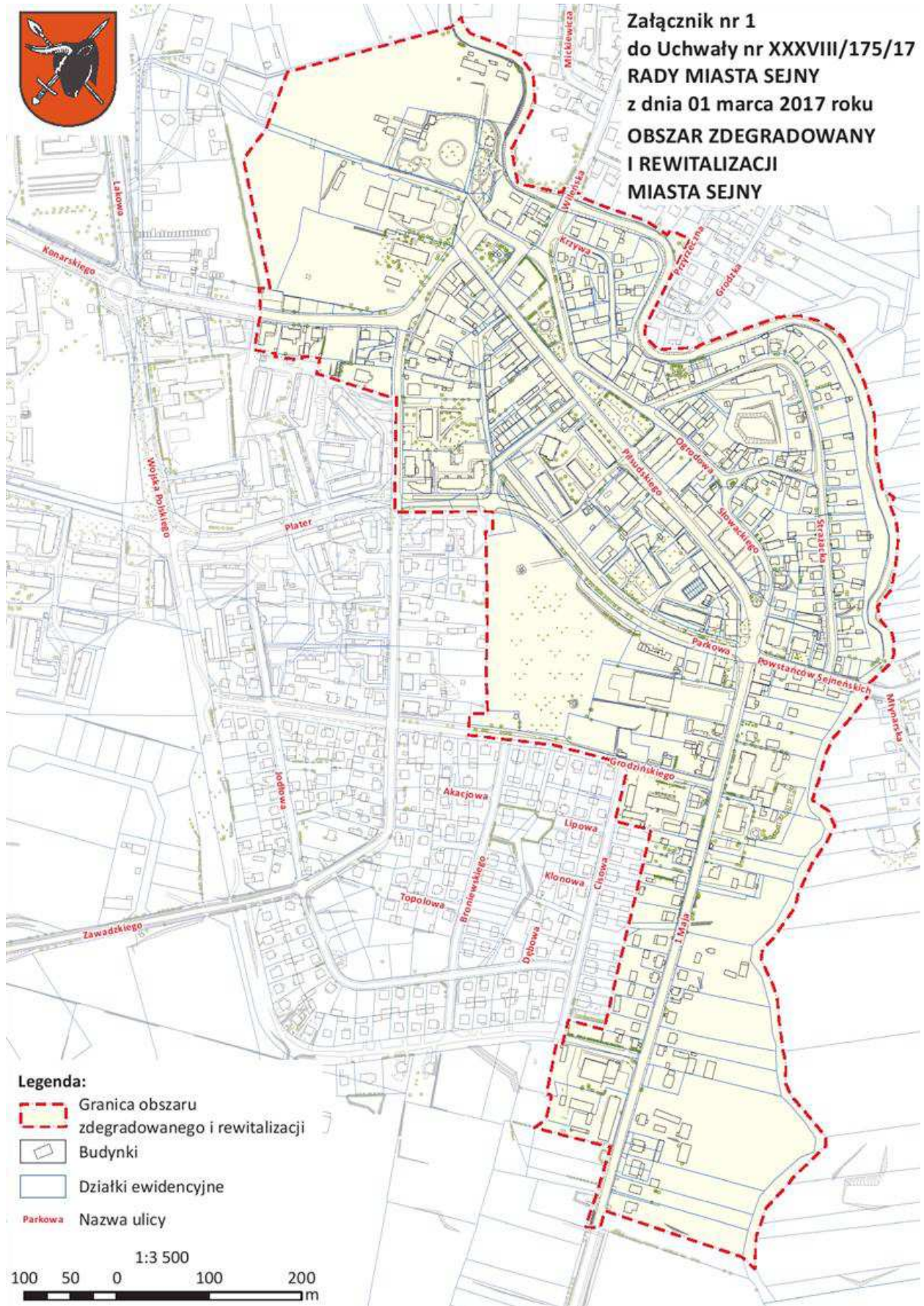
Obszarami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji *lub remediacji* są:

1. Centrum miasta.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Jezioro Sejny.
4. Nieuporządkowane tereny zieleni wzdłuż rzeki Marycha, lasy i tereny zadrzewione i zakrzaczone za terenie miasta.

*Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2016r. poz. 1777 z późn.zm.) Rada Miasta Sejny podjęła Uchwałę Nr XXXVIII/175/17 z dnia 1 marca 2017r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 7.03.2017r poz. 957). Granice obszaru zdegradowanego określono w załączniku do ww. Uchwały, przedstawionym poniżej.*



Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XXXVIII/175/17  
RADY MIASTA SEJNY  
z dnia 01 marca 2017 roku  
OBSZAR ZDEGRADOWANY  
I REWITALIZACJI  
MIASTA SEJNY



## 14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie miasta Sejny nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

## 15. Inne obszary problemowe *funkcjonalne o znaczeniu lokalnym*, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w *gminie*. *na terenie miasta*.

Innych obszarów problemowych brak.

## 16. Kierunki rozwoju w zakresie gospodarki wodno – ściekowej i komunalnej gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji.

### 16.1. Zaopatrzenie w wodę

Zasady obsługi pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego. Wymagana jest jedynie rozbudowa sieci, głównie rozbiorczej wyprzedzająco w stosunku do potrzeb i na kierunkach rozwoju przestrzennego miasta. Zgodnie z uchwalonym przez Radę Miasta Wieloletnim Planem Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowo Kanalizacyjnych w latach 2003-2006 zaplanowane było wybudowanie w latach 2005-2006 1,4 km wodociągu rozdzielczego w ul. Mickiewicza na północ od ul. Rittlera. Jednak nie został on wybudowany. Jego budowę zaplanowano na 2009 rok.

### 16.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Zasady obsługi pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego. Należy realizować przyjęty program rozbudowy kanalizacji sanitarnych, w tym budowy nowych pompowni ścieków dla zlewni trudnych do skanalizowania grawitacyjnie. Zgodnie z uchwalonym przez Radę Miasta Wieloletnim Planem Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowo Kanalizacyjnych w latach 2003-2006 zaplanowane było wybudowanie w latach 2005-2006 kanalizacji sanitarnej w ul. *Newotki Jodłowej*, Konopnickiej, *Marchlewskiego Powstańców Sejneńskich* (wraz z przepompownią P4), Młynarskiej, Nowej, Strażackiej i Głowackiego. Z zaplanowanych zadań do chwili obecnej (maj 2009 rok) wybudowano kanalizację w ulicy *Newotki Jodłowej* – od ul. Cisowej do ul. Zawadzkiego. Kanalizacja znajduje się również w ul. Głowackiego, na odcinku od ul. *22 Lipca Wileńskiej* do ul. Grodzkiej. Nieskanalizowana jest ul. M. Konopnickiej, *Marchlewskiego Powstańców Sejneńskich*, Młynowa, Nowa i Strażacka. Docelowo obsługą kanalizacyjną powinno zostać objęte 98% mieszkańców Sejn. Uzasadnione i celowe jest podłączenie SejnMleku do oczyszczalni miejskiej, przy czym oczyszczalnia zakładowa zmieniłaby funkcję na podczyszczalnię ścieków tak, aby odpowiadały normom wymaganym od ścieków zrzucanych do kanalizacji miejskich. Wszystkie wyloty kanalizacji deszczowej do odbiorników powinny zostać wyposażone w separatory zanieczyszczeń. Wymagana jest też rozbudowa sieci, głównie rozbiorczej wyprzedzająco w stosunku do potrzeb i na kierunkach rozwoju przestrzennego miasta.

W zakresie kanalizacji deszczowej planuje się wyposażenie wylotów do odbiorników w separatory (podczyszczalnie wód deszczowych) oraz ogólnie rozbudowę sieci, głównie rozbiorczej wyprzedzająco w stosunku do potrzeb i na kierunkach rozwoju przestrzennego miasta.

### **16.3. Zaopatrzenie w ciepło**

Zasady obsługi pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego – nie będzie centralnej ciepłowni dla miasta. Należy kontynuować modernizację osiedlowych źródeł ciepła z jednoczesną konwersją na paliwa gazowe lub olej, rozbudowywać i modernizować sieć ciepłą, upowszechniać automatykę na sieci.

W Sejnach nie planuje się budowy nowej centralnej ciepłowni. Miasto zrezygnowało z utrzymywania rezerwy terenowej pod budowę nowego obiektu źródłowego oznaczonego w nieobowiązującym planie ogólnym z 1994 roku symbolem A42EC. Kontynuowana będzie modernizacja rejonowych źródeł ciepła z jednoczesną konwersją na paliwa gazowe, co nastąpi po zaplanowanej gazyfikacji miasta. Działania doraźne ograniczają się do wymiany rur w sieciach ciepłych na preizolowane, termorenowacji budynków, wymiany złej stolarki okiennej, montaż liczników ciepła i wodomierzy na ciepłą wodę, zaworów termostatycznych na grzejnikach, stosowania automatyki pogodowej.

Należy pilnie opracować i wdrożyć projekt planu zaopatrzenia miasta w ciepło.

### **16.4. Gazyfikacja przewodowa**

Według koncepcji gazyfikacji województwa suwalskiego z 1994 roku opracowanej przez BP „Gazoprojekt” dostawa gazu dla miasta miała być możliwa po wybudowaniu tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia Grodno-Kaliningrad od strony m. Suwałki. Według aktualnych planów PGNiG S.A. północna i zachodnia część województwa podlaskiego ma być zasilana z projektowanej tłoczni gazu Zambrów na gazociągu jamalskim. Końcowa stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zostanie zlokalizowana na obrzeżach miasta. Ze stacji gaz zostanie rozprowadzony gazociągami średniego ciśnienia do odbiorców w grupie przemysłu i budownictwa jednorodzinnego oraz gazociągami niskiego ciśnienia do odbiorców w grupie budownictwa wielorodzinnego. Zakres i skalę gazyfikacji określi dopiero obligatoryjny dla gmin do wykonania projekt planu zaopatrzenia w paliwa gazowe.

W związku z planowaną gazyfikacją Sejn w planach miejscowych ustala się rezerwę terenową pod stację gazową I stopnia dla Sejn oznaczoną na rysunku studium.

W pasie drogowym - w chodniku lub pasie zieleni należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej oraz zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub budynku do sieci gazowej. Rozważyć umieszczenie ciecici gazowej w kanałach zbiorowych technologicznych.

### **16.5. Elektroenergetyka**

Planowana jest budowa drugiej linii napowietrznej 110kV relacji Szypliszki-Sejny.

Nie przewiduje się wprowadzenia w obszar miasta nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia generujących strefy ochronne. Dobudowa drugiego toru do

istniejącej linii 1-torowej 110kV nie wywołuje zmian w wielkości strefy ochronnej. Postępować będzie proces kablowania linii po stronie średniego i niskiego napięcia. Zasilanie jednostkowych odbiorców w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki. Budowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez dostawcę energii dla terenów, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną a zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia nie będzie możliwe.

## **16.6. Telekomunikacja**

Zasady obsługi pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego. Z pewnością pojawi się drugi (lub kolejny) po TP S.A. operator telefonii przewodowej co oznacza większą dostępność i wyższą jakość usług telekomunikacyjnych.

Linie telekomunikacyjne w miejscowych planach należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz terenach zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami z zakresu telekomunikacji.

## **16.7. Komunalna gospodarka odpadami**

Organizacja zbiórki i segregacji odpadów w mieście nie ma odniesień przestrzennych. W planach miejscowych sporządzanych dla fragmentów miasta i przy wydawaniu warunków zabudowy należy jedynie zabezpieczyć na terenie każdej posesji miejsce dla ustawienia pojemników przystosowanych do selektywnej zbiórki odpadów.



## V. UZASADNIENIE I SYNTEZA STUDIUM

Miasto Sejny, o powierzchni 4,49 km<sup>2</sup>, położone jest w północno-wschodniej części województwa podlaskiego oraz przy głównym krajowym szlaku drogowym do polsko - litewskiego przejścia granicznego w Ogrodnikach. Miasto Sejny ma charakterystyczny, historyczny układ urbanistyczny, oparty o sieć dróg przelotowych i wydłużony rynek. Miasto ma charakter zabytkowy. O jego charakterze świadczą liczne zabytki (11 zabytków i zespołów zabytków, wpisanych do rejestru zabytków, 9 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, 61 obiektów o charakterze zabytkowym i cennych walorach architektury tradycyjnej oraz 3 cmentarze o dużych wartościach kulturowych) - do najważniejszych należą: zespół klasztorny dominikanów, kościół ewangelicki pod wezwaniem Matki Boskiej Częstochowskiej, synagoga, dom biskupów, dom talmudyczny, kaplica pod wezwaniem Św. Agaty, kaplica grobowa rodziny Walmerów, ratusz oraz liczne zachowane domy drewniane. Centralną część miasta stanowi kościół. Wokół niego rozlokowane są funkcje: od wschodu i południa – mieszkaniowe, od zachodu – usługowe, a od północy (z uwagi na lokalizację jeziora Sejneńskiego) – usług sportu i rekreacji. Całość dopełniają tereny o funkcjach produkcji i przemysłu ulokowane radialnie wokół terenów ekstensywnego zainwestowania. Sejny przecina wstążka rzeki Marychy. Miasto cechuje się negatywną tendencją demograficzną, a także stopniowym wzrostem bezrobocia. Sieć usługowa jest rozwinięta w stopniu bardzo dobrym dla obsługi miasta i gminy. Zgromadzone są tu wszystkie, niezbędne funkcje związane z usługami oraz obsługą lokalnej ludności. Ponadto miasto jako ośrodek powiatowy, pełni rolę ośrodka rejonowego, wyposażonego w instytucje świadczące usługi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Dodatkowo ze względu na bliskość granicy państwa z Litwą, przejście graniczne oraz 8% ludności narodowości litewskiej wśród mieszkańców Sejn, na terenie miasta zlokalizowano Konsulat Republiki Litewskiej.

Podstawowy układ drogowy miasta (zapewnia powiązania zewnętrzne i obsługę istniejącego zainwestowania) tworzą go 3 ciągi ulic przebiegające w ciągach dróg wojewódzkich nr 653, 663, 651. Infrastruktura techniczna rozwinięta jest dość równomiernie. Miasto posiada sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz sieć energetyczną. Nie ma jednak jednolitego centralnego systemu ciepłowniczego zasilanego przez miejską ciepłownię, a także brak jest gazyfikacji.

Walorem i atutem Sejn jest jej położenie w strefie sąsiadującej z przejściem granicznym w Ogrodnikach, oraz atrakcyjne tereny przyrodnicze, a także historyczny charakter miasta.

Zadaniem Studium było stworzenie warunków dla takiego rozwoju przestrzennego, który pozwoliłby na zdyskontowanie istniejących walorów oraz zniwelowanie narastających problemów i konfliktów przestrzennych. W rozwiązaniach Studium zaproponowano rozwój miasta jako obszaru nastawionego na turystykę, w którym powinny być rozwijane funkcje usługowe, obsługujące ludność miejscową jak też przede wszystkim osoby przejeżdżające przez przejście graniczne w Ogrodnikach. Rozwojowi temu powinno sprzyjać wykorzystanie, uwypuklenie i uatrakcyjnienie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego i historii miasta. Wzdłuż dróg krajowych powinna być rozwijana infrastruktura usługowa przeznaczona dla obsługi ruchu granicznego, w tym w szczególności usługi hotelarskie i gastronomiczne, handel, obsługa ruchu samochodowego etc. Należy pielęgnować historię i kulturę miasta Sejny która stanowi o specyficznym i wyjątkowym charakterze miasta. Studium ustala też polityki zmierzające do poprawy standardu zamieszkania, utrzymania istniejących miejsc pracy oraz racjonalnego kształtowania krajobrazu miejskiego.

W Sejnach występuje niedobór miejsc pracy w sektorze pozarolniczym. Nieliczne istniejące zakłady przemysłowe w branżach przetwórstwo spożywcze i przetwórstwo drewna, nie zaspokajają potrzeb w zakresie rynku pracy i potrzeb rozwoju gospodarczego miasta. Dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną wskazaną w Studium z w wersji z 2015r. oraz określono stopień ich wykorzystania. Bilans wykazał, iż większość terenów wskazanych jako tereny zabudowy przemysłowo – technicznej, składów i magazynów, wykorzystywana jest w zasadzie pod usługi handlowe w postaci składów i magazynów handlowych. Stwierdzono brak rezerwy terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne. Tymczasem Miasto Sejny posiada własne grunty rolne niezabudowane, położone w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich, których lokalizacja w sąsiedztwie istniejących terenów przemysłowo – składowych, jest odpowiednia do wykorzystania na potrzeby zabudowy produkcyjnej. Zagospodarowanie tych terenów w pierwszej kolejności wymaga stworzenia podstaw prawnych w postaci stosownych dokumentów planistycznych. W tym celu w Studium wskazano tereny oznaczone symbolami **P3 i P4** z przeznaczeniem pod rozwój zabudowy przemysłowo – technicznej, składów i magazynów, zwanych „zabudową przemysłową”. Część terenu P4 o powierzchni 3,8988 ha przypisana jest Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej jako podstrefa Sejny. Na terenach P3, P4, należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający aktywizację ekonomiczną miasta. Podjęte działania planistyczne w sprawie zmiany Studium, są spójne z wytycznymi wynikającymi z następujących dokumentów nadrzędnych:

- **Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020**, uchwalona dnia 9 września 2013 r. Uchwałą Nr XXXI/374/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego, określa wizję województwa w roku 2030:
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego** przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777)

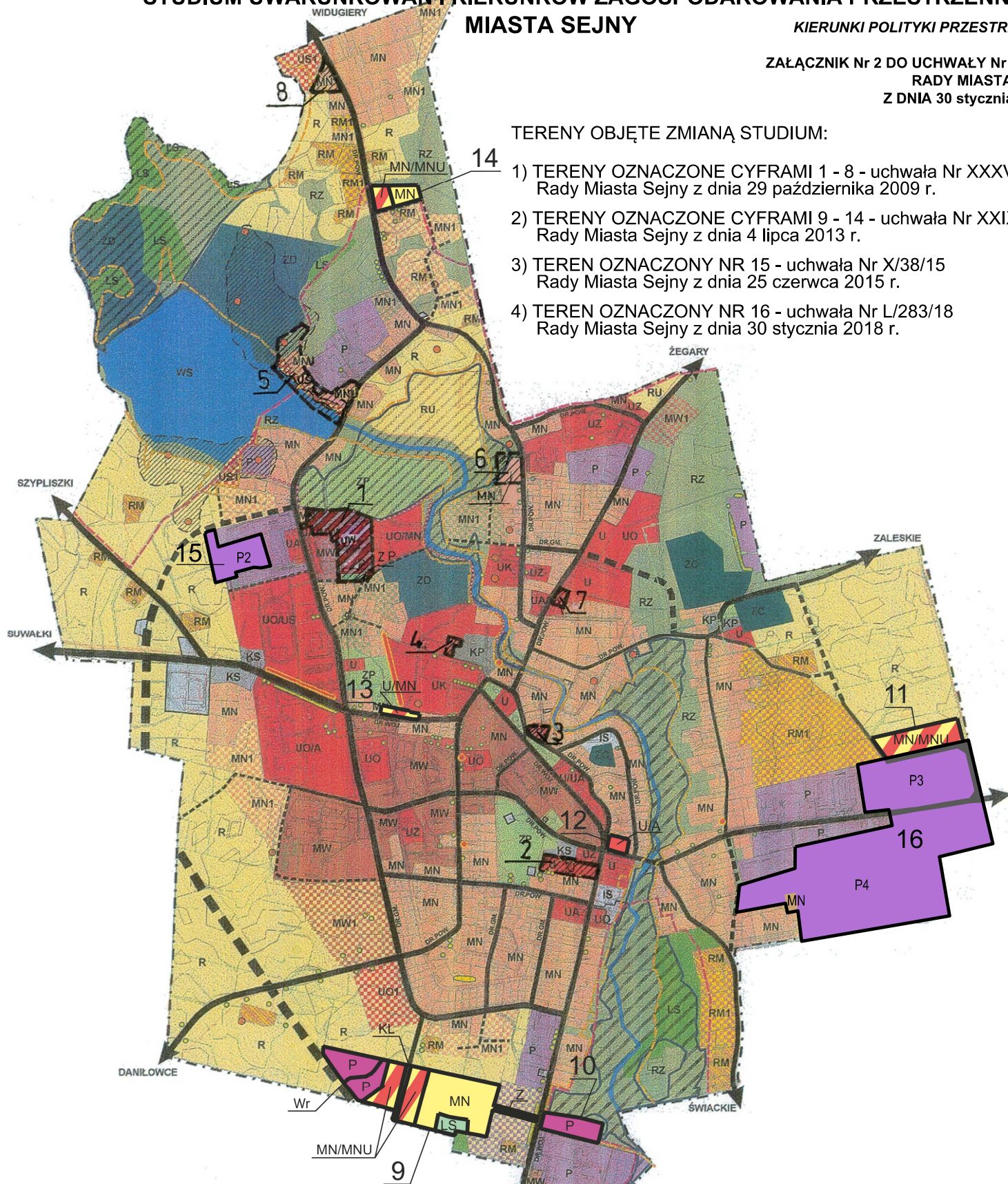
# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

ZAŁĄCZNIK Nr 2 DO UCHWAŁY Nr L/283/18  
RADY MIASTA SEJNY  
Z DNIA 30 stycznia 2018 r.

TERENY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM:

- 1) TERENY OZNACZONE CYFRAMI 1 - 8 - uchwała Nr XXXV/182/09 Rady Miasta Sejny z dnia 29 października 2009 r.
- 2) TERENY OZNACZONE CYFRAMI 9 - 14 - uchwała Nr XXIX/158/13 Rady Miasta Sejny z dnia 4 lipca 2013 r.
- 3) TEREN OZNACZONY NR 15 - uchwała Nr X/38/15 Rady Miasta Sejny z dnia 25 czerwca 2015 r.
- 4) TEREN OZNACZONY NR 16 - uchwała Nr L/283/18 Rady Miasta Sejny z dnia 30 stycznia 2018 r.



## LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA (GRANICA TERENÓW, NA KTÓRYCH POWINNO SIĘ OPRACOWAĆ MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)		TERENY USŁUG WIELOFUNKCYJNYCH
	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ		TERENY ROZWOJU ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ		TERENY ROZWOJU ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ADMINISTRACYJNEJ (UA), OŚWIATOWEJ (UO), WYZNANIOWEJ (UK), ZDROWOTNEJ (UZ)		TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY (UO) ORAZ FUNKCJI SPORTU I REKREACJI (US)
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		TERENY ROZWOJU ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ		TERENY ROZWOJU ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		DRZEWIA O NAJWYŻSZYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ		SZPALERY DRZEW O NAJWYŻSZYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	TERENY USŁUG SPECJALNYCH (POLICJA, STRAŻ POŻARNA)		POJEDYNCZE DRZEWIA I GRUPY DRZEW O DUŻYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ W PRZESTRZENI ZURBANIZOWANEJ
	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH		GRANICA STREFY OCHRONNEJ WOKÓŁ RZEK I JEZIOR
	TERENY CMENTARZA		GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ		STREFA UCIAŹLIWOŚCI CMENTARZA
	TERENY ŁĄK I PASTWISK		OBIEKT ARCHEOLOGICZNY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH		PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY
	TERENY LASÓW		DROGI WOJEWODZKIE
	TERENY PRODUKCJI ROLNEJ, TERENY OBSŁUGI GOSPODARSTW ROLNYCH ORAZ HODOWLI I GOSPODARSTW LEŚNYCH		DROGI POWIATOWE
	TERENY WÓD OTWARTYCH		DROGI GMINNE
	TERENY ZALEWOWE		DROGI PROJEKTOWANE

Zmiane studium sporządziła:  
inż. Wanda Grygo – wpisana na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów  
z siedzibą w Warszawie pod nr WA-309

### PRZEZNACZENIE TERENU – DOTYCZY TERENÓW OZNACZONYCH CYFRAMI: 9 – 14

	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ		TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO – TECHNICZNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI		ZIELEŃ PRZYRODZNA
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ		TEREN LASÓW I ZALESIEN
	TERENY USŁUG ADMINISTRACYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM USŁUG BIUROWYCH, BANKOWYCH ORAZ HANDLU		ROWY MELIORACYJNE

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr L/283/18

Rady Miasta Sejny

z dnia 30 stycznia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu**  
**zmiany STUDIUM UWARUNKOWŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY**

Zgodnie z art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073, poz. 1566)

stwierdza się, iż

**projekt zmiany STUDIUM UWARUNKOWŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY**

został wyłożony do publicznego wglądu w dniach

od 17 listopada 2017r. do 15 grudnia 2017r.

z prawem składania uwag do 5 stycznia 2018r.

Publiczna dyskusja odbyła się 1 grudnia 2017r.

**W przysługującym okresie nie wpłynęły uwagi do projektu „zmiany STUDIUM”.**

## Uzasadnienie

W Sejnach występuje niedobór miejsc pracy w sektorze pozarolniczym. Nieliczne istniejące zakłady przemysłowe w branżach przetwórstwo spożywcze i przetwórstwo drewna, nie zaspokajają potrzeb w zakresie rynku pracy i potrzeb rozwoju gospodarczego miasta. Dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną wskazaną w Studium z w wersji z 2015r. oraz określono stopień ich wykorzystania. Bilans wykazał, iż większość terenów wskazanych jako tereny zabudowy przemysłowo – technicznej, składów i magazynów, wykorzystywana jest w zasadzie pod usługi handlowe w postaci składów i magazynów handlowych. Stwierdzono brak rezerwy terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne. Tymczasem Miasto Sejny posiada własne grunty rolne niezabudowane, położone w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich, których lokalizacja w sąsiedztwie istniejących terenów przemysłowo – składowych, jest odpowiednia do wykorzystania na potrzeby zabudowy produkcyjnej. Zagospodarowanie tych terenów w pierwszej kolejności wymaga stworzenia podstaw prawnych w postaci stosownych dokumentów planistycznych. W tym celu w „STUDIUM” wskazano tereny oznaczone symbolami **P3 i P4** z przeznaczeniem pod rozwój zabudowy przemysłowo – technicznej, składów i magazynów, zwanych „zabudową przemysłową”. Część terenu P4 o powierzchni 3,8988 ha przypisana jest Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej jako podstrefa Sejny. Na terenach P3, P4, należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający aktywizację ekonomiczną miasta.

Podjęte działania planistyczne w sprawie zmiany Studium, są spójne z wytycznymi wynikającymi z następujących dokumentów nadrzędnych:

-Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020, uchwalona dnia 9 września 2013 r. Uchwałą Nr XXXI/374/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego, określa wizję województwa w roku 2030;

-Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777).

**Niniejsza „zmiana STUDIUM” umożliwi dokonanie aktualizacji „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wschodniej części miasta Sejny” z 1997r.,** który obejmuje tereny Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i inne tereny komunalne nadające się do przeznaczenia na cele produkcyjne.

Wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie zmiany STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY.