

UCHWAŁA NR III/9/06

RADY MIASTA SEJNY

z dnia 28 grudnia 2006 r.

w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1190 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Z 2001r. Nr 142,poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220 , Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172 , poz.1441 i Nr 175, poz.1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337) oraz art.12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz.319) Rada Miasta Sejny uchwala, co następuje:

§ 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sejny wraz z załącznikami przyjęte uchwałą Rady Miasta Sejny nr XVII/115/2000 z dnia 14 lutego 2000r. otrzymuje brzmienie określone niniejszą uchwałą i obejmuje następujące zmiany:

- 1) część graficzną "Studium" - rysunki w skali 1:10 000
 - a) załącznik Nr 1: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny - uwarunkowania.
 - b) załącznik Nr 2: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny - kierunki.
 - c) załącznik Nr 3: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny- infrastruktura techniczna.
 - d) załącznik Nr 4: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny - wartości kulturowe.
- 2) część opisową "Studium": Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny - wprowadzenie, analiza i diagnoza stanu istniejącego, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju, kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i uzasadnienie i synteza studium.

"Studium" określa wymagania długookresowej polityki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujące:

- a) uwarunkowania rozwoju zrównoważonego,
- b) kierunki pożądanych zmian w zagospodarowaniu,
- c) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 2. "Studium" wraz z załącznikami w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej i działań, szczególnie w zakresie:

- 1) opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) realizacji celów publicznych,

3) realizacji strategii oraz promocji gminy w zakresie obejmującym realizację programów rozwoju, programów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz budowy i rozbudowy infrastruktury.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
mgr inż. Andrzej Małkiński

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEJNY



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.
ul. Kickiego 26b lok.10, 04-390 Warszawa
(022) 870 42 62

WARSZAWA 2006

SPIS TREŚCI

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.

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: czerwiec 2006 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.

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 a zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.
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 kulturowego.
 - 2.3.1. Ochrona najcenniejszych zasobów.
 - 2.3.2. Baza żywicielska.
 - 2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 2.5. Uwarunkowania wynikające z 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.
 - 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.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, 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 m² 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 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

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

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

UZASADNIENIE I SYNTEZA STUDIUM

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 (Dz. U. Nr 80 roku, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141 , poz.1492) 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 opracowaniem zmiany studium była uchwała Rady Miasta Sejny Nr XXVIII/167/05 z dnia 29 listopada 2005 roku.

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).
2. Wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium.

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.
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki i zasady 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 m² 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.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i 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).
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
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 km².

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 – uwarunkowania, w skali 1:10 000.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – kierunki, w skali 1:10 000
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – infrastruktura techniczna, w skali 1:10 000
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – wartości kulturowe, w skali 1:10 000

2. Materiały wyjściowe.

W toku prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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 studium.
6. Wnioskami do Studium, złożonymi przez osoby prywatne po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania studium.

ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Położenie i wielkość terenu.

Miasto Sejny położone 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: 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 km². 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 Sejny są ulice : Konarskiego, Piłsudskiego i 1 Maja – ulice te tworzą główny ciąg komunikacyjny (są to drogi wojewódzkie) wraz z ulicami: Elektryczną, Marchlewskiego. 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 wyglądzie. Występują tu także budowle eklektyczne – połączenie późnoklasycyzmu z neogotykiem. Układ przestrzenny i formy architektoniczne Sejny 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 Sejny jest jednak zupełna segregacja zabudowy w 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 : czerwiec 2006 r.

1. Na terenie miasta brak jest planów miejscowych opracowanych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Sejny jest:
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.
3. Obecnie na terenie miasta opracowywany jest plan miejscowy w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to :

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny, opracowywany na podstawie Uchwały nr XII/72/03 Rady Miasta Sejny z dnia 16 grudnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Sejny.

4. Na terenie miasta uchwalono następujące nieobowiązujące w chwili obecnej plany miejscowe:

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.

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 jednorodzinną 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.

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, głazy i gliny zwałowe kemów , ozów i moren martwego lodu.
3. Piaski i żwiry wodnolodowcowe.
4. Gliny wodno morenowe.
5. Piaski, mułki i ły 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, niekulturowanej, 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 nasypanych 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 obniżen na torfach i namulach torfiastych powstały gleby torfowe i torfowo – murszowe.

4. 2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

1. Obszar krajobrazu chronionego.
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 Jacwingowie. 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 Sejnom 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 zwalniający 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., późnorennesansowy). 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), sukiennice 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.	Ul. Marchlewskiego
3.	Dom nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17,	Połowa. XIX w.	Ul. Piłsudskiego
4.	Dom nr 27	Początek. XX w.	Ul. Piłsudskiego
5.	Dom nr 29, 33	Połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
6.	Dom nr 35	Koniec XIX w.	Ul. Piłsudskiego
7.	Dom nr 37A	Połowa XIX w.	Ul. Piłsudskiego
8.	Dom nr 2	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty
9.	Dom nr 4	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty
10.	Dom nr 1	Połowa XIX w.	Ul. Strażacka
11.	Dom konwentu (plebania)	Początek XX w.	Pl. Św. Agaty

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.	1 – go Maja
29.	Dom nr 7 (drewniany)	Początek. XX w.	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. Świerczewskiego
47.	Dom nr 27 (drewniany)	Lata 20 XX	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 wędrówek ludów), wczesno i późnośredniowiecznego oraz nowożytnego.

Wykaz stanowisk archeologicznych

Nr stanowiska	Rodzaj obiektu archeologicznego	Okres obiektu archeologicznego	Obszar	AZP nr obszr.
St. 8	Dwór	XVI w.	16-88	86
	osada	średniowiecze, okres nowożytny		
St.13	obozowisko	wczesna epoka brązu	16-88	8
	Osada	średniowiecze, okres nowożytny		
St. 14	obozowisko	Neolit, brąz	16-88	9
	osada	średniowiecze, nowożytność		
St. 15	Ślad osadnictwa	mezolit, średniowiecze, okres nowożytny	16-88	10
St. 16	Ślad osad., kultury pucharów lejkowatych	(neolit), średniowiecze, okres 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, okres nowożytny		
St. 20	obozowisko	wczesna epoka brązu	16-88	15
	osada	średniowiecze, okres 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, okres nowożytny		
St. 33	Ślad osadnictwa	średniowiecze, okres nowożytny	17-88	29
St. 36	osada	okres nowożytny	17-88	68
St. 37	osada	średniowiecze, okres nowożytny	17-88	70
St. 38	osada	średniowiecze, okres 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		
STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY		
Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i p		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	6 030
mężczyźni	osoba	2 928
kobiety	osoba	3 102
Ruch naturalny wg płci		
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
MIGRACJE		
Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i p		
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
Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunków		
zameldowania		
ogółem	osoba	99
miasta	osoba	22
wieś	osoba	77
wymeldowania		
ogółem	osoba	67
miasta	osoba	25
wieś	osoba	42

2000		
STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY		
Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i p		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	6 028
mężczyźni	osoba	2 888
kobiety	osoba	3 140
Ruch naturalny wg płci		
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
MIGRACJE		
Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i p		
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
Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunków		
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

ogółem	osoba	5 987
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

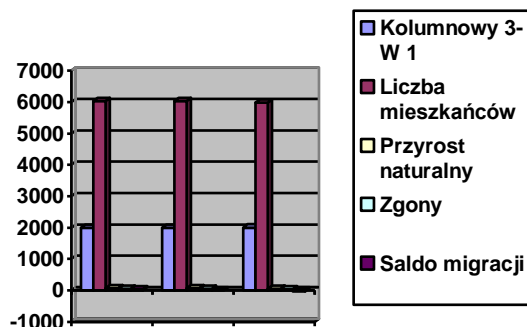
ogółem	osoba	53
miasta	osoba	12
wieś	osoba	39
zagranica	osoba	2

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 Sejn 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
Sejny Miasto	818	407	891	419	808	380
Sejny Gmina	394	166	445	168	425	165

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

2000		
PRACUJĄCY		
Pracujący wg płci		
ogółem	osoba	1 291
mężczyźni	osoba	566
kobiety	osoba	725

1996		
PRACUJĄCY		
Pracujący wg płci		
ogółem	osoba	1 422
mężczyźni	osoba	637
kobiety	osoba	785

Powyższe analizy i zestawienia dowodzą, iż na terenie miasta Sejn 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 bezrobocie 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. Mała konkurencyjność lokalizacyjna powoduje niewielkie zainteresowanie kapitału zagranicznego i krajowego. Dominującym działem gospodarki jest rolnictwo, aczkolwiek poziom infrastruktury technicznej na wsi jest słaby.

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
5. **Litewskie Towarzystwo św. Kazimierza**, ul.22 lipca 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 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 – Wizajny - Sejny).

Ważną rolę w obsłudze wewnętrznej miasta spełniają niektóre ulice powiatowe i miejskie: 22 Lipca, Mickiewicza, Głowackiego, Łąkowa, Wojska Polskiego (na półn. fragmencie), Parkowa (na fragmencie), Zawadzkiego, Świerczewskiego, 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, Pińskiem, Smolarami, 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 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. Jedynie 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, 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.

Odpływ 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 w sieć ciepła 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-rozdzielcze oraz rozdzielcze 20kV pracują w układzie pętlowym. W eksploatacji jest ok.30 stacji transformatorowych 20/0,4kV zarówno wnątrzowych 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 200000m³, 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.9000m³ 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.

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 wieloprzestrzennego 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 zróżnicowania 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.

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 a zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny.

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Podlaskiego 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 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 przyrodnych,
7. Rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i ulicznej oraz budowy drugostronnego zasilania RPZ 110/20 kV w Sejnach.

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 on warunkuje formy

architektoniczne i układ urbanistyczny nowoplanowanych obiektów. Pomiedzy 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 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 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 Sejn 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 /Dz. U. z 2001 r. nr 62 poz. 627/ oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko /Dz. U. z 2004 r. Nr 257 poz.2573/ 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 10m³/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 żytńi 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 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 ochronione - 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 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.

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

Stanu bezpieczeństwa w Sejnach pilnuje 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.
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.

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.

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 wygródzone 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 są 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 są rozbudowana do przepustowości 2 tys.m³/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 Konstątnówce 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 były 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 - odpadowe 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 gminie 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;
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.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów

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 nierozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej i wyznaczeniem terenów pod jej perspektywiczny rozwój.
3. Wyznaczenie terenów dla perspektywicznego rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i sportowej 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.
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. Zieleń 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.	MW	Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą - wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych

		<ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy do 15 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 50%.
2.	MW1	<p>Tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych - wysokość zabudowy do 15 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 50%.
3.	MN	<p>Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.
4.	MN1	<p>Tereny rozwoju zabudowy jednorodzinnej</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 60%.
5.	RM	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych (parter, piętro i mieszkalne poddasze) - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.
6.	RM1	<p>Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych (parter, piętro i mieszkalne poddasze) - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.
7.	U, UA,UO,UZ,UK	<p>Tereny istniejącej zabudowy usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - w tym tereny zabudowy administracyjnej (UA), oświatowej (UO), wyznaniowej (UK), zdrowotnej (UZ) - dopuszcz się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcja uzupełniająca - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 40 %
8.	UO1,US1	<p>Tereny rozwoju zabudowy usługowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - w tym oświaty (UO) oraz funkcji sportu i rekreacji (US) - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 15 % - wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.
9.	P	<p>Tereny zabudowy przemysłowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się lokalizację składów i magazynów oraz obiektów usługowych - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 25%
10.	P1	<p>Tereny rozwoju zabudowy przemysłowej, składów i magazynów</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się lokalizację składów i magazynów oraz obiektów usługowych - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 25%

11.	R, RU	Tereny produkcji rolnej (R), tereny obsługi gospodarstw rolnych oraz hodowli i gospodarstw leśnych (RU) - w tym tereny obsługi gospodarstw rolnych, hodowli i gospodarstw leśnych, - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.
12.	LS	Tereny lasów - powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.
13.	RZ	Tereny łąk i pastwisk - powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej - zakaz zabudowy kubaturowej - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 100 %.
14.	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 oraz sportu i rekreacji - wysokość zabudowy do 12 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 80 %
15.	ZD	Tereny ogródków działkowych - powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej - dopuszcza się 1 kondygnację naziemną - wysokość zabudowy do 5 m - minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70 %.
16.	ZC	Tereny cmentarzy - ustala się eksploatację cmentarzy na podstawie przepisów szczególnych
17.	IS	Tereny usług specjalnych - dopuszcza się dotychczasowy stan użytkowania
18.	KS	Tereny obsługi komunikacji samochodowej - dopuszcza się obiekty usługowo - handlowe nietrwale związane z gruntem o powierzchni nie większej niż 12 m ² - dopuszcz się 2 kondygnację naziemną - wysokość zabudowy do 7,5 m
19.	KP	Tereny placów publicznych - ustala się zaprojektowanie przestrzeni publicznych i małej architektury
20.	WS	Tereny wód otwartych - ustala się użytkowanie jako element środowiska naturalnego

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym 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 rejony 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, gospodarcze 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) 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 ogrodników 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 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 krajobrazu chronionego.
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 Ch – K 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:

2. 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.
3. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.
4. 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.
5. Zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów.

6. 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.
7. 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 rybacka.
8. Zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.
9. 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, uszkodzenia, 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. Dbalność 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 □ najłagodniejszych 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.

Ochronie przed przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze i nieleśne podlegają wszystkie zaliczone do klas I – IV b. Grunty klas V, VI oraz RN nie są zaliczane do chronionych.

Decyzję o zmianie przeznaczenia gleb klasy I – IVa podejmuje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, gleb klasy IVb stosowny Wojewoda. O zmianie przeznaczenia na nierolnicze gleb klasy V,VI i RN decyduje Wójt, Burmistrz.

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 obniżeń 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 zaopatrywania 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 ostoji faunistycznych oraz zieleni ozdobnej (przydomowej) i izolacyjnej, walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Główne kierunki działań na obszarach gleb słabych i najsłabszych:

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 najsłabszych 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 najsłabszych 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 Sejna, 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 sukiennic 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.
3. Przy planowaniu nowej zabudowy ustala się ochronę form zabytkowych poprzez zachowanie linii zabudowy i stopnia skupienia zabudowy.
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.
 - 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.
 - c) Należy stosować tradycyjne podziały okien budynków oraz w miarę możliwości tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachów.

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.

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 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.

5.1.3. Zadania komplementarne.

1. Realizacja w mieście ulic układu wewnętrznego w celu udroźnienia 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.	Jezioro Sejny	rewaloryzacja, oczyszczenie, zadrzewienie obrzeża, zagospodarowanie terenu na potrzeby rekreacji i wypoczynku poprzez budowę plaży miejskiej i pola namiotowego
2.	Tereny nadrzeczne –	rewaloryzacja i rekultywacja terenu

	rejon zespołu bazyliki	
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 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

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 Ełk - 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 - Trakiszi - Kompocie - 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) Gołdap – Żytkiejmy – Szypliszki – Sejny z możliwością podniesienia kategorii i klasy drogi w dostosowaniu do natężenia ruchu, w przypadku uruchomienia nowych przejść granicznych z Litwą.

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 m² 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 m² :

Na terenie miasta Sejny nie dopuszcza się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 całego miasta Sejny.

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Obszary te wyznaczono na rysunku studium i wyłączono spod zabudowy.

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

Obszarami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji 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.

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

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 1,4km wodociągu rozdzielczego w ul. Mickiewicza na północ od ul. Rittlera.

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. Nowotki, Konopnickiej, Marchlewskiego (wraz z przepompownią P4), Młynarskiej, Nowej, Strażackiej i Głowackiego. Docelowo obsługą kanalizacyjną powinno zostać objęte 98% mieszkańców Sejń. Uzasadnione i celowe jest podłączenie SejnMleku do oczyszczalni miejskiej, przy czym oczyszczalnia zakładowa zmieniałaby funkcję na podczyszczalnię ścieków tak, aby odpowiadały normom wymaganych 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 stacją gazową I stopnia dla Sejn oznaczoną na rysunku studium.

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 niezmienną 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.

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.

UZASADNIENIE I SYNTEZA STUDIUM

Miasto Sejny, o powierzchni 4,49 km², 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 (10 zabytków i zespołów zabytków, 11 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, 70 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.