

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SEJNY**

z dnia .....

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębu KONSTANTYNÓWKA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2019r. poz.506, poz.1000, poz.1349, poz.1432, poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, poz.471, poz.782, poz.1086) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XI/100/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Konstąntynówka” - Rada Gminy Sejny uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Konstąntynówka, **nie narusza ustaleń** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sejny”, **zatwierdzonego Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Sejny z dnia.....**
2. **Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA”**, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni **2,89 ha**, położony na gruntach obrębu Konstąntynówka, rozciągający się między drogami gminnymi nr 102027B i 102032B, w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

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

**§ 2.**

**Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:**

- 1) ustalenia przeznaczenia terenu na potrzeby schroniska dla zwierząt i innych usług towarzyszących,
- 2) ustalenia zasad zagospodarowania terenu,
- 3) ograniczenia konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich.

**§ 3.**

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 1 i 10);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na

- parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 10);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (Rozdział 11);
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8 i 9);
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 12);
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 13);
  - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 10).

#### § 4.

1. **Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**
  - 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
  - 2) tereny zabudowy usługowej dla zwierząt, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**;
  - 3) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej Uchwale.

#### § 5.

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie;
  - 5) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów, z numerem identyfikacyjnym.
2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej Uchwały.
3. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania.
4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustalenia planu.

#### § 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w §1. Uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
  - 2) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sejny, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
  - 3) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami obrazującymi ustalenia planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, określone w niniejszej Uchwale, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczone na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym z numerem identyfikacyjnym, odnoszącym się do treści niniejszej Uchwały;
- 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć jeden lub więcej terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, ustalone na rysunku planu za pomocą wymiarowania i stanowiące ustalenie planu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkony, wykusze, zadaszenia itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych;
- 13) **budynkach pomocniczych** - należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki sanitarne, budynki socjalne, stacje transformatorowe itp.
- 14) **budowlach pomocniczych** - należy przez to rozumieć budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu takie jak: wybiegi dla zwierząt, deszczochrony (wiaty) na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne, altany, urządzenia sanitarne, urządzenia rekreacyjne, urządzenia komunikacyjne, mała architektura, urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 15) **budynku gospodarczym** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) **deszczochronie** – należy przez to rozumieć wiatę dla zwierząt, wiatę gospodarczą, wiatę rekreacyjną, altanę i inne zadaszenia częściowo osłonięte, chroniące przed opadami atmosferycznymi i wiatrem;
- 17) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.
- 18) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez deszczochrony, altany, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
- 19) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, z uwzględnieniem tynków okładzin i balustrad) – zgodnie z PN-ISO9836;
- 20) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **powierzchni utwardzonej** - należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
- 22) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych, wyznaczonych w niniejszym planie;
- 23) **urządzeniach budowlanych** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych - Prawo budowlane;

- 24) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 25) **terenie biologicznie czynnym** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 26) **„działalności nadzorowanej”** - rozumie się przez to rodzaje działalności gospodarczej wymienione w art.1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (Dz.U. z 2018 r. poz. 1967 oraz z 2020 r. poz. 148 i 285);
  - 27) **„schronisku dla zwierząt”** - rozumie się przez to miejsce przeznaczone do opieki nad zwierzętami domowymi spełniające warunki określone w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (Dz.U. z 2018 r. poz. 1967 oraz z 2020 r. poz. 148 i 285);
  - 28) **„pielęgnacji”** - rozumie się przez to wszystkie aspekty relacji pomiędzy człowiekiem a zwierzęciem, w szczególności uruchamiane przez człowieka zasoby materialne i niematerialne, aby uzyskać i utrzymać u zwierzęcia stan fizyczny i psychiczny, w którym najlepiej ono znosi warunki bytowania narzucone przez człowieka;
  - 29) **„właściwych warunkach bytowania”** - rozumie się przez to zapewnienie zwierzęciu możliwości egzystencji, zgodnie z potrzebami danego gatunku, rasy, płci i wieku.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku - zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **ROZDZIAŁ 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.**

### **§ 7.**

1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy, poprzez:
  - 1) wzajemne dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w niniejszym planie;
  - 2) w granicach działki budowlanej stosowanie jednorodnych pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru;
  - 3) w granicach działki budowlanej stosowanie jednorodnej, harmonijnej kolorystyki elewacji pod względem użytego materiału i koloru;
  - 4) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
2. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem.
3. Budynki należy lokalizować zgodnie z wytycznymi określonymi za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, przepisów budowlanych i ustaleń szczegółowych niniejszego planu.
4. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy usługowej dla zwierząt są obiekty o charakterze pawilonowym i gospodarczym, z niskimi (płaskimi) dachami.
5. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej Uchwały.
6. Wysokość zabudowy:
  - 1) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 7,00 m;
  - 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych nie może przekroczyć 5,00 m.
7. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 10).
8. Podziałów nieruchomości należy dokonywać z zachowaniem zasad i warunków określonych w Rozdziale 11.

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

**§ 8.**

- 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.**
- 2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:**
  - 1) harmonijne kształtowanie krajobrazu poprzez zapewnienie harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy w relacji z naturalnym ukształtowaniem terenu;
  - 2) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
  - 3) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
  - 5) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
  - 6) wprowadzanie na tereny budowlane zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
  - 7) usuwanie ścieków bytowych należy przewidywać do szczelnych zbiorników ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 8) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - 9) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
  - 10) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:**
  - 1) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów ustalonym w niniejszym planie.
  - 2) Należy chronić wody powierzchniowe i podziemne przez:
    - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 34;
    - b) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.
  - 3) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem terenów przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu.
  - 4) Ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym terenów przeznaczonych na pobyt ludzi poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) Należy chronić powietrze przed zanieczyszczeniami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 9.**

- 1. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”, określonego w Uchwale Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. (Dz.Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2122) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/469/18 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz.Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018r. poz. 2907).**
- 2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie zakazuje się:**
  - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - 2) 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;
  - 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub

przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art.389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 1017r. – Prawo wodne,

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

### **3. Zakazy określone w ust. 2 punkt 7 nie dotyczą:**

- 1) części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. z późniejszymi zmianami, obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 2) obszarów i terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, na których dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem możliwości wyznaczenia nieprzekraczanej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków, z wyłączeniem obiektów małej architektury, na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- 4) obiektów budowlanych na terenach ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych niezbędnych do ich funkcjonowania;
- 5) odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno – krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania istniejącej linii zabudowy na działce do brzegów wód, a także nie zwiększania istniejącej powierzchni budynku:
  - o nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>, w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100m<sup>2</sup>,
  - o nie mniej niż 10%, w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup>;
- 6) terenów wokół sztucznych zbiorników wodnych, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m;
- 7) obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, bez możliwości ich rozbudowy i zmiany użytkowania.

### **§ 10.**

#### **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

- 1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanej zabudowy;
- 2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej Uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości budynków, wymaganych form architektonicznych, całkowitej powierzchni zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) należy przestrzegać zasad harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy określonych w § 8.

#### **ROZDZIAŁ 4.**

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

#### **§ 11.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.
3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
4. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **§ 12.**

**Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych należy realizować poprzez następujące działania:**

- 1) zachować skalę i tradycyjne formy dawnej wiejskiej zabudowy;
- 2) nową zabudowę realizować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

#### **§ 13.**

**Ochronę dóbr kultury współczesnej należy realizować przez następujące działania:**

- 1) dbałość o jakość estetyczną, techniczną i użytkową obiektów budowlanych;
- 2) dbałość o jakość estetyczną i funkcjonalną zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

#### **ROZDZIAŁ 5.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

#### **§ 14.**

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

#### **ROZDZIAŁ 6.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

#### **§ 15.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie wstępują tereny ochrony uzdrowiskowej.**

#### **§ 16.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze.**

#### **§ 17.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.**

#### **§ 18.**

1. **W granicach planu występują obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**
2. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrodniczej zawarto w Rozdziale 3.

#### **§ 19.**

**W granicach planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami.**

**§ 20.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

**§ 21.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych.**

**§ 22.**

- 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZL występują lasy, które są chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**
- Wyżej wymienione tereny lasów pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przepisami o lasach.

**§ 23.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jeżeli będą one wynikały z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zdrowia zwierząt oraz zwalczania chorób zakaźnych zwierząt.**

**§ 24.**

**Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

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

**§ 25.**

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

**§ 26.**

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

**§ 27.**

**Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.**

**ROZDZIAŁ 7.**

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

**§ 28.**

1. Ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” ustalono w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały.
2. Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie norm hałasu, emisji energii, zanieczyszczeń, itp.
3. Zabrania się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 10.
4. W budynkach narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu związanego z użytkowaniem dróg, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Na obszarze objętym niniejszym planem zabrania się lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.



## ROZDZIAŁ 8. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 29.

1. **Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają** istniejące drogi gminne nr 102032B i 102027B klasy D - dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD1 i KD2**.
2. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania pasów drogowych zawarto w rozdziale 10 niniejszej Uchwały.

## ROZDZIAŁ 9. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 30.

1. **System zaopatrzenia w media** wymaga budowy sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych terenów budowlanych.
2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.
3. Możliwa jest lokalizacja odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem.
4. Inwestycje, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.
5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
6. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.
7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.
8. Zabrania się lokalizacji urządzeń i budowli technicznych, których wysokość przekracza 20,00 m nad poziom terenu.

### § 31.

1. **Zapotrzebowanie w energię elektryczną** terenów budowlanych przewiduje się pokryć z:
  - 1) istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
  - 2) istniejących i planowanych stacji transformatorowych, wynikających z zapotrzebowania planowanej zabudowy;
  - 3) indywidualnych mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii.
2. Rozwój sieci elektroenergetycznej oraz zasilanie odbiorców należy realizować zgodnie z przepisami prawa energetycznego i przepisami budowlanymi.
3. Wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.
4. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi.
5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się indywidualne instalacje fotowoltaiczne do potrzeb zasilania zabudowy, o mocy nie przekraczającej 40kV.

### § 32.

1. **Zaopatrzenie w wodę** terenów budowlanych przewiduje się pokryć z gminnego systemu wodociągowego.
2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe i przeciwpożarowe.

3. Sieć wodociągowa w pasach dróg publicznych winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.
4. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystywanie indywidualnych ujęć wody do czasu powstania cmentarza dla zwierząt.

#### § 33.

1. **Ścieki pochodzące z zabudowy usługowej** oraz nieczystości powstałe na terenach usług dla zwierząt należy gromadzić w szczelnych zbiornikach i wywozić do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków.
2. Możliwa jest realizacja obiektowych oczyszczalni ścieków.
3. Kanały sanitarne i przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

#### § 34.

1. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w ciągach komunikacyjnych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system odwadniający.
2. Wody opadowe i roztopowe występujące na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zagospodarować w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

#### § 35.

1. **Ogrzewanie budynków** planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
2. Do ogrzewania budynków i pozyskania ciepłej wody preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, instalacji pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii.
3. Ogrzewanie należy realizować w obiektach, w których występują takie wymogi techniczne, ze względu na pełnioną funkcję.

#### § 36.

1. **Zaopatrzenie w gaz** będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.
2. W pasach dróg publicznych i wewnętrznych należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.
3. Zagospodarowanie terenu winno umożliwiać podłączenie każdego budynku usługowego do sieci gazowniczej, stosownie do potrzeb.
4. Do czasu wybudowania sieci gazowej, zaopatrzenie budynków usługowych przewiduje się z indywidualnych butli gazowych.

#### § 37.

1. **Połączenia telekomunikacyjne i teletechniczne** przewiduje się z istniejącej i planowanej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem z wykorzystaniem łączy bezprzewodowych.
2. Przewodowe sieci telekomunikacyjne i teletechniczne, przewiduje się wyłącznie w formie podziemnej, głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie są sprzeczne z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie i nie naruszają ustanowionych w planie zakazów i ograniczeń.

#### § 38.

1. Zasady usuwania odpadów określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sejny”, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.
3. Zapewnić wymagane warunki sanitarne dla urządzeń służących do przechowywania zwłok zwierzęcych do czasu ich utylizacji.

#### § 39.

1. Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych na terenach rolnych.
2. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

## ROZDZIAŁ 10. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

### § 40.

1. **Ustala się linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych KD**, (o łącznej powierzchni 0,16 ha), wyznaczające pasy drogowe o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **KD1** – droga gminna nr 102232B - (o powierzchni 0,10 ha);
  - 2) **KD2** – droga gminna nr 102027B - (o powierzchni 0,06 ha).
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi KD1, KD2 są przeznaczone do bezpośredniej obsługi przyległych terenów.
3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej.
4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:
  - 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
  - 2) zjazdy na działki budowlane i na drogi wewnętrzne;
  - 3) zieleń towarzyszącą;
  - 4) urządzenia odwadniające;
  - 5) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
  - 6) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
  - 7) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

### § 41.

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej dla zwierząt** (o powierzchni 1,00 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ1**.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UZ1 przewiduje się objekty budowlane usługowe dla zwierząt, w których prowadzona jest działalność nadzorowana w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zdrowia zwierząt, a w szczególności schronisko dla zwierząt.
3. Realizacja działalności nadzorowanej może odbywać się w budynkach, budowlach oraz poprzez stosowne zagospodarowanie terenu. Istotnym elementem zagospodarowania podstawowego są objekty budowlane umożliwiające właściwe warunki bytowania zwierząt oraz ich opiekę pielęgnacyjną i weterynaryjną.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UZ1 możliwa jest budowa budynków i budowli pomocniczych, związanych z funkcją podstawową, takich jak budynki związane z opieką weterynaryjną, administracyjne, socjalne, gospodarcze, związane czasowym gromadzeniem zwłok, jak również wiaty, deszczochrony, stróżówki itp
5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu UZ1 należy zapewnić z drogi publicznej KD1 lub KD2, za pośrednictwem komunikacji wewnętrznej na terenach UZ1 i UZ2;
  - 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu UZ1;
  - 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu UZ1;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,5;
  - 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy pasa drogowego;
  - 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie UZ1;
  - 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
  - 9) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie UZ1 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w **§ 8**.
6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:
  - 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 7,00 m;
  - 2) należy stosować dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 30°;
  - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
- 2) wysokość - do 5,0 m;
- 3) nie ogranicza się ilości budowli pomocniczych.

#### § 42.

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej dla zwierząt** (o powierzchni 1,53 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ2**.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UZ2 przewiduje się objekty budowlane usługowe dla zwierząt, w których prowadzona jest działalność nadzorowana w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zdrowia zwierząt, taka jak:
  - 1) organizowanie targów wystaw, pokazów lub konkursów zwierząt,
  - 2) obrót zwierzętami, z wyjątkiem obrotu prowadzonego w ramach działalności rolniczej,
  - 3) utrzymywanie lub hodowla zwierząt na potrzeby pokazów zwierząt, ochrony i zachowania gatunków zwierząt.
3. Realizacja działalności nadzorowanej może odbywać się w budynkach, budowlach oraz poprzez stosowne zagospodarowanie terenu. Istotnym elementem zagospodarowania podstawowego są objekty budowlane umożliwiające właściwe warunki bytowania zwierząt oraz ich opiekę pielęgnacyjną i weterynaryjną.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UZ2 dopuszcza się:
  - 1) budowę budynków i budowli pomocniczych, związanych z funkcją podstawową, takich jak budynki administracyjne, socjalne, gospodarcze, wiaty, deszczochrony, stróżówki itp
  - 2) założenie cmentarza dla zwierząt, pod warunkiem stwierdzenia odpowiednich warunków geologicznych i sanitarnych;
  - 3) budowę budynków i budowli pomocniczych, związanych z funkcją cmentarza dla zwierząt;
  - 4) spalarnia zwłok zwierzęcych;
  - 5) objekty budowlane związane z funkcją ustaloną na terenie UZ1.
5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu UZ2 należy zapewnić z drogi publicznej KD2 lub KD1, za pośrednictwem komunikacji wewnętrznej na terenach UZ1 i UZ2;
  - 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu UZ2;
  - 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu UZ2;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,3;
  - 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy pasa drogowego;
  - 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
  - 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie UZ2;
  - 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
  - 9) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie UZ2 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.
6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:
  - 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 7,00 m;
  - 2) należy stosować dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 30°;dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:
  - 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
  - 2) wysokość - do 5,0 m;
  - 3) nie ogranicza się ilości budowli pomocniczych.

#### § 43.

1. **Ustala się tereny leśne i przeznaczone do zalesienia ZL** (o powierzchni 0,20 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów leśnych, obejmującą:
  - 1) tereny określone jako lasy w przepisach o lasach;
  - 2) tereny zrehabilitowane dla potrzeb gospodarki leśnej;

- 3) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.
3. Na terenach ZL zabrania się realizacji zabudowy, z wyjątkiem podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

## **ROZDZIAŁ 11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 44.**

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

### **§ 45.**

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do trybu sporządzania podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem określonym w ust.2.

### **§ 46.**

Tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolami **UZ1** i **UZ2** można podzielić na „działki budowlane” w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając następujące warunki:

- 1) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej KD1 lub KD2.
- 2) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi umożliwiać lokalizację budynków i zagospodarowania terenu dopuszczonego w niniejszym planie.
- 3) „działka budowlana”, spełniająca wyżej wymienione wymagania geometryczne, może się składać z kilku działek geodezyjnych, które mogą być scalone w jedną nieruchomość.

### **§ 47.**

1. Na wszelkich terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiadujących oraz wydzielenie działek potrzebnych pod obiekty infrastruktury technicznej.

### **§ 48.**

1. Tereny leśne i przeznaczone do zalesienia **ZL** można dzielić zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dojazd do terenów ZL należy zapewnić przez tereny przyległe, składające się na nieruchomość gruntową, oznaczoną tym samym numerem geodezyjnym.

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

### **§ 49.**

1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne niż dotychczasowe przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.
2. Zabrania się realizacji i eksploatacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów sezonowych, zgłoszonych do realizacji i eksploatacji na 180 dni, zgodnie z przepisami Prawo budowlane, na terenach, oznaczonych symbolami: UZ1 i UZ2.

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

### **§ 50.**

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

- 1) dla terenów zabudowanych i zagospodarowanych zgodnie z niniejszym planem w dniu jego uchwalenia – 0%;
- 2) dla terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: UZ1, UZ2 - 30 %;
- 3) dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KD1, KD2 - 0 %.
- 4) dla terenów leśnych, oznaczonych symbolem: ZL - 0 %.

#### **ROZDZIAŁ 14. USTALENIA KOŃCOWE**

##### **§ 51.**

W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY zatwierdzony Uchwałą Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 grudnia 2003r. Nr 136 poz.2930), ze zmianami wprowadzonymi:

- 1) Uchwałą Nr IV/21/2011 Rady Gminy Sejny z dnia 28 lutego 2011r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003r. ( Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 15 kwietnia 2011r. Nr 107, poz. 1226);
- 2) Uchwałą Nr XXVII/154/2005 Rady Gminy Sejny z dnia 2 września 2005r. zatwierdzającą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny – obszar części wsi DUSZNICA;
- 3) Uchwałą Nr XXVII/155/2005 Rady Gminy Sejny z dnia 2 września 2005r. zatwierdzającą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny – obszar części wsi ZALESKIE;
- 4) Uchwałą Nr XXV/125/2013 Rady Gminy Sejny z dnia 4 marca 2013r. zatwierdzającą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV Ełk – granica RP na terenie gminy Sejny;
- 5) Uchwałą Nr XXX/143/2013 Rady Gminy Sejny z dnia 29 października 2013r. zatwierdzającą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Poćkuny, zwany „POĆKUNY – kolonia nad jeziorem Samanis”;
- 6) Uchwałą Nr XXXII/155/2013 Rady Gminy Sejny z dnia 20 grudnia 2013r. zatwierdzającą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sztabinki, zwany „SZTABINKI – kolonia wschodnia nad jeziorem Sztabinki”.

##### **§ 52.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

##### **§ 53.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Sejny