

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SEJNY**

z dnia

w sprawie

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2020r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 11 pkt 9 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. , poz. 293, 471, poz. 782, poz.1086, poz. 1378) w związku z wykonaniem Uchwały Nr IV/32/2019 Rady Gminy Sejny z dnia 1 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny” – Rada Gminy Sejny uchwała co następuje:

§1.1.Uchwała się STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium.

2. Integralną częścią niniejszej Uchwały są następujące załączniki:

1) **Załącznik nr 1** STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY składające się z następujących części:

Część 1. WSTĘP;

Część 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY (część tekstowa i graficzna);

Część 3.

a) KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY – (część tekstowa);

b) STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY - K I E R U N K I (część graficzna);

Część 4. UZASADNIENIE, SYNTEZA

2) **Załącznik nr 2** Lista nieuwzględnionych uwag, złożonych do projektu STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY w okresie przysługującym do składania uwag,

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXIX/190/1998 Rady Gminy w Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”, oraz Uchwała Nr XVIII/100/2016 z dnia 16 listopada 2016r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE I OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważono interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Podjęte ustalenia planistyczne zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a planowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania ustalono po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Dążenie do osiągnięcia stabilnego i zrównoważonego rozwoju gminy, w którym byłyby zaspokojone na należytych poziomach: potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców oraz warunki umożliwiające wzrost poziomu życia, wymaga następujących działań:

- racjonalnej gospodarki przestrzenią, wodą, surowcami i energią,
- podejmowanie i promowanie proekologicznych kierunków rozwoju,
- zabezpieczenie potrzebnych terenów i infrastruktury technicznej dla małych i średnich przedsiębiorstw, które mogą być motorem rozwojowym gospodarki,
- zapewnienie właściwych standardów zamieszkania, wypoczynku i obsługi ludności,
- zapewnienie ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska stanowiącego dobro ogólne,
- kształtowanie struktur przestrzennych z aktywną ochroną, wzbogaceniem i racjonalnym wykorzystaniem środowiska przyrodniczego, a w szczególności:
 - prawnie chronionych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,
 - zasobów wód powierzchniowych i podziemnych,
 - rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zasobów leśnych.

Realizując **Uchwałę Rady Gminy Sejny nr IV/32/2019 z dnia 1 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”**, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, dokonano:

- 1) weryfikacji struktury osadniczej gminy, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z analizy obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/190/98 Rady Gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVIII/100/16 Rady Gminy Sejny z dnia 16 listopada 2016r.;
- 2) zaprognozowano zrównoważony rozwój gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystyczno – wypoczynkowych, mając na uwadze zasady ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Mając na uwadze wymagania zawarte w art. 1 ust.3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące zasad ustalania przeznaczenia terenów oraz sytuowania nowej zabudowy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, dokonano analizy „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny**” z 1998/2016r, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust.2 pkt 1 ww. ustawy.

Przyjęto do realizacji zadania następujące wnioski, wynikające bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wskazanych w STUDIUM z 1998/2016r.:

- 1) Zachodzi potrzeba zaprognozowania zrównoważonego rozwoju gminy rolniczej, podmiejskiej, o walorach turystyczno – wypoczynkowych.
- 2) Za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej można uznać jedynie miejscowość BERŻNIKI - na poziomie ośrodka pomocniczego.
- 3) Możliwe jest wskazanie w projekcie STUDIUM dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową, handlową i produkcyjną;
- 4) Do rozwoju istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych rekomenduje się:
 - strefy podmiejskie miasta Sejny - głównie na potrzeby zabudowy usługowej, handlowej i produkcyjnej jako kontynuację terenów przemysłowo – składowych miasta Sejny;
 - strefy podmiejskie – na potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wielofunkcyjnej, jako kontynuację terenów mieszkaniowych miasta Sejny.
 - wykorzystanie strefy podmiejskiej na przeprowadzenie zachodniej obwodnicy miasta Sejny,
 - miejscowości położone nad jeziorami, głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
 - uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacyjnej i innej wzdłuż dróg publicznych gminnych i powiatowych, jako dopełnienie istniejących ulicowych układów urbanistycznych;
 - uzupełnianie zabudowy na terenach związanych z istniejącą zabudową zagrodową i zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - możliwe jest uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach programu funkcjonalnego obszarów zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

Istnieje możliwość wyznaczenia terenów produkcyjnych większych niż prognozowane, gdyż zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną (przemysłową) nie jest uzależnione wyłącznie od lokalnego zapotrzebowania.

Lokalizacja nowej zabudowy winna uwzględniać możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury i dróg. Zakłada się że nowa zabudowa będzie powstawać przy urządzonych już drogach gminnych i powiatowych, gdzie na ogół doprowadzona jest gminna sieć wodociągowa. Nowa zabudowa w strefach podmiejskich, realizowana w większych zespołach, może liczyć na dostęp do sieci wodociągowej, miejskiej kanalizacji sanitarnej i dystrybucyjnej sieci gazowej.

Rozstrzygnięcia wniosków wniesionych do STUDIUM, dokonano w projekcie KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY, który uwzględnia wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 10 ust.5, 6, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kluczowym elementem KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY są ustalenia w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

Strukturę przestrzenną GMINY SEJNY określono w trzech poziomach:

- Pierwszy poziom struktury nazywany jest „strefami funkcjonalno – przestrzennymi”.
- Drugi poziom struktury nazwany jest „obszarami, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów”
- Trzeci poziom struktury nazwany jest „terenami, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie”.

GMINE SEJNY podzielono na następujące **strefy funkcjonalno – przestrzenne**, wskazane na rysunku „KIERUNKI”:

Strefy podmiejskie P - obejmujące tereny rozwojowe wielofunkcyjne, związane z funkcją ośrodka powiatowego miasta Sejny.

Strefy rolnicze R - obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną z zabudową zagrodową i inną związaną z produkcją rolniczą, oraz rozproszone grunty leśne, znajdujące się poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.

Strefy rolniczo – turystyczne R–T - związane z obszarami zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego nad jeziorami, znajdujące się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.

Strefy leśne L - obejmujące kompleksy leśne związane z produkcją leśną, znajdujące się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.

W strefach funkcjonalno – przestrzennych wyróżniono obszary, wskazane na rysunku „KIERUNKI”:

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

Obszary leśne;

Obszary pokryte wodami – jeziora, rzeki;

Obszary zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERŻNIKI, oznaczony symbolem **BE**;

Obszary zabudowy wielofunkcyjnej, wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod oznaczone symbolem **B**;

Obszar strefy podmiejskiej **P1** – obejmuje tereny rolnicze w obrębach: Kolonia Sejny, Radziuszki, Babańce;

Obszar strefy podmiejskiej **P2** - obejmuje tereny rolnicze w obrębach: Kolonia Sejny, Marynowo;

Obszar strefy podmiejskiej **P3** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Posejny;

Obszar strefy podmiejskiej **P4** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Zaleskie;

Obszar strefy podmiejskiej **P5** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Zaleskie;

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia złożonych wniosków podporządkowano przepisom prawa, które mają zastosowanie przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleniom ogólnym, przyjętym dla poszczególnych „stref funkcjonalno – przestrzennych”. Mając na uwadze istniejący stan zagospodarowania terenów, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analizy poszczególnych wniosków, dokonanej według jednolitych kryteriów przyjętych na wstępie, wyselekcjonowano „obszary, którym przypisano podstawowe przeznaczenia terenów”.

Zagospodarowanie „obszarów, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów” należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa i ustaleń niniejszego STUDIUM.

W stosunku do „terenów, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie” sformułowano wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz określające dopuszczalny zakres zmian i ograniczenia tych zmian.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważono interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Podjęte ustalenia planistyczne zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a planowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania ustalono po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

Przed przystąpieniem do opracowania STUDIUM, w latach 2004 – 2018 wpłynęło 131 wniosków w sprawie zmiany studium i planów miejscowych.

Dnia **1 marca 2019r.** Rada Gminy Sejny podjęła **Uchwałę Nr IV/32/2019** w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sejny”. STUDIUM obejmuje gminę Sejny w granicach administracyjnych.

Dnia **12 marca 2019r.** ogłoszono o podjęciu uchwały RG Sejny w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”. Zainteresowani mogli składać wnioski w terminie **do dnia 4 kwietnia 2019r.**

W określonym w zawiadomieniu i ogłoszeniu terminie wpłynęło:

- 6 wniosków od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium,
- 25 wniosków pochodzących od osób prywatnych, instytucji oraz podmiotów prywatnych zainteresowanych ustaleniami Studium.

Wnioski wpływały również po wyznaczonym terminie. W dniach od 05.04.2019r. do 27.11.2019r. zarejestrowano dodatkowych 19 wniosków, w tym również pochodzących od Wójta Gminy Sejny.

Formalnie rozpatrzeniu podlegało 25 wniosków pochodzących od instytucji i osób prywatnych, które wpłynęły od dnia od dnia 12.03.2019 r. do 03.04.2019r.

Praktycznie rozpatrzono jednak wszystkie zgłoszone wnioski, które wpłynęły od 2004r, do 27.11.2019r. **Rozpatrzono łącznie 175 wniosków**

Rozpatrzenia wniosków dokonano w projekcie STUDIUM, uwzględniając ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego” z 2017r. oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzony zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 10 ust.5, 6, 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia **29.06.2020r.** Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Sejnach wyraziła pozytywną opinię dotyczącą projektu STUDIUM.

Dnia **02.07.2020r.** rozpoczęto proces opiniowania i uzgadniania projektu STUDIUM.

Dnia **30.07.2020r.** zakończono proces opiniowania i uzgadniania projektu STUDIUM.

Organom i instytucjom, które zgłosiły zastrzeżenia, uwagi i wnioski do projektu STUDIUM udzielono pisemnej odpowiedzi, w jaki sposób uwzględniono ich opinie.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U z 2020 r. poz. 283 z późn.zm.)

Dnia **01.09.2020r.** ogłoszono o wyłożeniu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny” oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko” do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2020r. do 8 października 2020r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na dzień 5 października 2020r. oraz nieprzekraczalny termin 29 października 2020r. składania uwag do projektu STUDIUM.

W okresie przysługującym do składania uwag wpłynęły dwie uwagi. Jedną z nich, dotyczącą lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej w obrębie Radziuszki, w strefie podmiejskiej P1 - uwzględniono. Drugą z nich, dotyczącą zagospodarowania terenów wskazanych w obrębie Radziucie - formalnie nie uwzględniono, umieszczając ją na liście nieuwzględnionych uwag. Uwagi nie uwzględniono w sposób dosłowny, jednakże zapisy Studium na wskazanym terenie umożliwiają wnioskodawcy realizację zamierzeń określonych w uwadze.

LISTA NIEUWZGLEDNIONYCH UWAG złożonych do projektu STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY w okresie przysługującym do składania uwag stanowi Załącznik nr 2 do uchwały w sprawie STUDIUM.

Powstały nowy dokument STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY zastąpi Studium z 1998r. zmienione w 2016r.

Prezentowany projekt Studium, jest zgodny z uchwałą intencyjną oraz aktualnymi przepisami prawa. Wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”.