

## **Część 3. K I E R U N K I**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY**

#### **Rozdział 1**

**KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)**

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Sejny
2. Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w strukturze przestrzennej gminy
3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian.
4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące kierunków zagospodarowania turystycznego.
6. Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego.

#### **Rozdział 2.**

**KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)**

1. Wytyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania obszarów
2. Wytyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwojowych
3. Wytyczne architektoniczne kształtowania zabudowy
4. Wytyczne dotyczące wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju
5. Tereny wyłączone spod zabudowy i ograniczenia w zabudowie

#### **Rozdział 3.**

**OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

1. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody
3. Formy użytkowania terenów i ekosystemów oraz wskazania do opracowań planistycznych, inwestycyjnych i innych przedsięwzięć gospodarczych
4. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego

#### **Rozdział 4.**

**OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **Rozdział 5.**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

1. Drogi publiczne
2. Komunikacja kolejowa.
3. Gminne drogi wewnętrzne.
4. Komunikacja turystyczna.

#### **Rozdział 6.**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. System wodociagowy.
2. System kanalizacji sanitarnej
3. System kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych
4. System ciepłowniczy
5. System gazowniczy
6. System elektroenergetyczny
7. System telekomunikacyjny i łącznościowy
8. Gospodarka odpadami
9. Ustalenia ogólne

**Rozdział 7.**

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

**Rozdział 8.**

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZĄDOWE, SŁUŻĄCE REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM**

**Rozdział 9.**

**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 PRZESTRZENI PUBLICZNEJ ORAZ OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

**Rozdział 10.**

**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**

**Rozdział 11.**

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

**Rozdział 12.**

**OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

**Rozdział 13.**

**OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

**Rozdział 14.**

**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 TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

**Rozdział 15.**

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

**Rozdział 16.**

**OBSZARY ZDEGRADOWANE**

**Rozdział 17.**

**GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

**Rozdział 18.**

**GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

**Rozdział 19.**

**OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

## **Część 3. K I E R U N K I**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY**

#### **Rozdział 1**

#### **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)**

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej GMINY SEJNY**

Planowana struktura przestrzenna GMINY SEJNY wynika z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, opisanych i zilustrowanych w Części 2. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY, zawierających informacje o:

- 1) istniejących opracowaniach planistycznych;
- 2) prowadzonej procedurze planistycznej sporządzania STUDIUM;
- 3) położeniu geograficznym gminy;
- 4) dotychczasowym przeznaczeniu, zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu;
- 5) stanie ładu przestrzennego i wymogach jego ochrony;
- 6) stanie środowiska, w tym stanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 7) stanie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) audycie krajobrazowym województwa podlaskiego
- 9) warunkach i jakości życia mieszkańców, w tym ochronie ich zdrowia;
- 10) zagrożeniach bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 11) potrzebach i możliwościach rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
  - b) prognozy demograficzne;
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) stanie prawnym gruntów;
- 13) występowaniu obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) występowaniu obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 15) występowaniu udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 16) występowaniu terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 17) stanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopniu uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 18) zadaniach służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 19) wymaganiach dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów GMINY SEJNY uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY odnoszą się do planowanej struktury przestrzennej wskazanej na rysunku pt. „KIERUNKI”, określonej w trzech poziomach: „strefy funkcjonalno - przestrzenne”, „obszary”, „tereny”.

**Pierwszy poziom struktury** nazywany jest „**strefami funkcjonalno – przestrzennymi**”.

W wyodrębnionych strefach funkcjonalno – przestrzennych określono docelowy kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz dopuszczalny zakres tych zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów.

W zagospodarowaniu i w zabudowie terenów w wydzielonych strefach, wszelkie podejmowane działania muszą być zgodne z zasadami ochrony wynikającymi z położenia w obrębie bądź w sąsiedztwie obszarów chronionych - ochrony przyrody, krajobrazu i zasobów kulturowych.

Na strukturę przestrzenną GMINY SEJNY składają się następujące „strefy funkcjonalno – przestrzenne”:

### **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”.

**Drugi poziom struktury** nazwany jest „**obszarami**, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów”.

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, oznaczone symbolem **B**;

Obszar strefy podmiejskiej **P1** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Kolonia Sejny;

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

**Trzeci poziom struktury** nazwany jest „**terenami**, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie”.

## **Strefy podmiejskie P**

**obejmujące tereny rozwojowe wielofunkcyjne związane z funkcją ośrodka powiatowego miasta Sejny:**

**Obszar strefy podmiejskiej P1** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Kolonia Sejny, umożliwiające rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej;

**Obszar strefy podmiejskiej P2** - obejmuje tereny rolnicze w obrębach: Kolonia Sejny, Radziuski, Marynowo, umożliwiające realizację obwodnicy Sejn poprzez połączenie dróg wojewódzkich nr 651, 653 i 663;

**Obszar strefy podmiejskiej P3** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Posejny, umożliwiające rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej;

**Obszar strefy podmiejskiej P4** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Zaleskie, umożliwiające rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie usługowej i produkcyjnej;

**Obszar strefy podmiejskiej P5** – obejmuje tereny rolnicze w obrębie Zaleskie, umożliwiające rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej;

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

W strefach rolniczych wyróżnia się tereny komunikacji publicznej oraz obszary zabudowy wielofunkcyjnej oznaczone symbolem **B**.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę rolną i hodowlaną, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony przyrody.

W strefach rolniczych **R** zakłada się utrzymanie i rozwój produkcji zwierzęcej na poziomie dopuszczalnego funkcjonowanie w środowisku, zgodnie z przepisami prawa.

W strefie **R** wprowadza się następujące zasady w rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- zachowanie istniejącej rozproszonej struktury osadniczej;
- uzupełnianie struktur osadniczych w pasie szerokości do 80 m wzdłuż dróg publicznych: powiatowych i gminnych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną w rozproszeniu, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej w rozproszeniu, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Strefy rolniczo - turystyczne R-T – związane przestrzennie z jeziorami, obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną z rozproszoną zabudową zagrodową i inną związaną z produkcją rolniczą oraz rozproszone grunty leśne, znajdujące się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.**

W strefach rolniczo – turystycznych obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”;
- Obszar Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie” PLH200007
- Obszar Natura 2000 „Ostoja Augustowska” PLH200005
- Obszar Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB200002
- Rezerwat przyrody Łepis
- Rezerwat przyrody Kukle.

W strefach rolniczo - turystycznych wyróżnia się tereny komunikacji publicznej, obszary zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego oraz obszary zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczone symbolem **B**.

W strefie rolniczo – turystycznej wyróżnia się obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej – BERŻNIKI, oznaczonej symbolem **BE**.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę rolną i hodowlaną, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony przyrody.

W strefach rolniczo - turystycznych **R-T** zakłada się utrzymanie i rozwój produkcji zwierzęcej na poziomie dopuszczalnego funkcjonowanie w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, z następującymi ograniczeniami:

- łączna obsada inwentarza w istniejącej lub planowanej zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 40 DJP;
- obsada inwentarza na fermach hodowli drobiu nie może przekraczać 20 DJP;

- wyklucza się lokalizację ferm hodowli zwierząt futerkowych oraz zwiększenie obsady w istniejących fermach.

Zagospodarowanie turystyczne należy realizować w oparciu o funkcjonujące systemy komunikacyjne, oraz potrzebę urządzania tras rowerowych i szlaków pieszych. Na terenach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego przewiduje się realizację wszelkich form zagospodarowania umożliwiającego wypoczynek, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W strefach R-T wprowadza się następujące zasady w rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- zachowanie istniejącej rozproszonej struktury osadniczej;
- uzupełnianie struktur osadniczych w pasie szerokości do 80 m wzdłuż dróg publicznych: powiatowych i gminnych;
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną w rozproszeniu, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dopuszczenie punktowo rozmieszczonych obiektów usług turystycznych na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszczenie lokalizacji zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- promowanie gospodarstw rolnych ekologicznych i gospodarstw agroturystycznych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej w rozproszeniu, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zagospodarowanie obszarów rolniczych należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W strefie R-T ogranicza się gospodarkę rolną i hodowlaną na korzyść zagospodarowania rekreacyjnego - turystycznego.

Zagospodarowanie rekreacyjne i turystyczne należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla obszarów zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

Rozwój zabudowy na terenach objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują ustalenia tych planów.

### **Strefy leśne L – obejmujące kompleksy leśne znajdujące się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.**

W strefach leśnych obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”;
- Obszar Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie” PLH200007
- Obszar Natura 2000 „Ostoja Augustowska” PLH200005
- Obszar Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB200002
- Rezerwat przyrody Łempis
- Rezerwat przyrody Kukle.

Gospodarkę leśną należy prowadzić w sposób pozwalający na zachowanie istniejących, w dużym stopniu naturalnych krajobrazów leśnych oraz walorów przyrodniczych, zgodnie z przepisami o lasach oraz przepisami dotyczącymi obszarów prawnie chronionych.

W strefach leśnych wyróżnia się tereny komunikacji publicznej oraz obszary zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego.

Zagospodarowanie turystyczne należy realizować w oparciu o plany urządzania lasu, zgodnie z przepisami o lasach, mając na uwadze funkcjonujące systemy komunikacyjne oraz potrzebę urządzania tras rowerowych, szlaków pieszych, parkingów, miejsc wypoczynku, biwaków, plaży i kąpielisk.

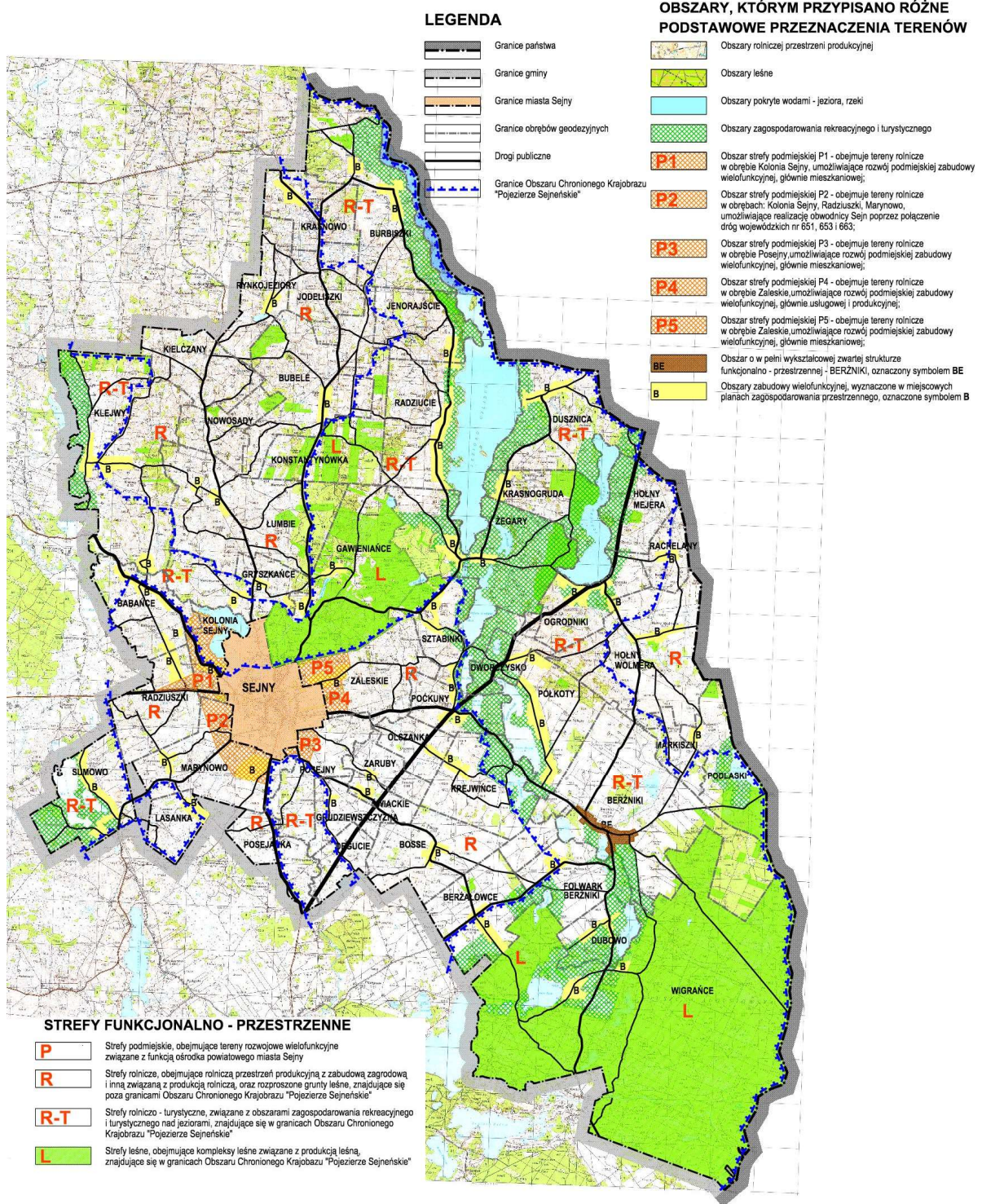
W strefach L wprowadza się następujące zasady w rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- zachowanie istniejącej rozproszonej struktury osadniczej;
- dopuszczenie punktowo rozmieszczonych obiektów usług turystycznych na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- promowanie gospodarstw leśnych gospodarstw agroturystycznych.
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej w branży przetwórstwa drzewnego w rozproszeniu, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest możliwa zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zagospodarowanie rekreacyjne i turystyczne należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla obszarów zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego. Rozwój zabudowy na terenach objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują ustalenia tych planów.

| GMINA SEJNY                             |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA   |   |                       |
| Nazwa stref funkcjonalno przestrzennych | Oznaczenie strefy na rysunku „KIERUNKI” | Powierzchnia stref ha |
| Strefy podmiejskie P                    | <b>P1, P2, P3, P4, P5</b>               | 317,9317              |
| Strefy rolnicze                         | <b>R</b>                                | 7056,1855             |
| Strefy rolniczo - turystyczne           | <b>R-T</b>                              | 9774,3656             |
| Strefy leśne                            | <b>L</b>                                | 5619,0482             |
| Obszary pokryte wodami – jeziora, rzeki |   | 1334,5029             |
|   | Powierzchnia gminy                      | <b>21 743,6908 ha</b> |



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY

skala 1:75 000

PLANOWANA STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY



## 2. Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w strukturze przestrzennej gminy.

**W granicach gminy Sejny, na rysunku „KIERUNKI”, wyznaczono następujące „obszary, którym przypisano różne, podstawowe przeznaczenia terenów”:**

**Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej** mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: obiekty produkcyjne i usługowe, występujące poza obszarami zabudowy wielofunkcyjnej B, wymagające peryferyjnej lokalizacji.

**Na obszarach leśnych** mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: tereny dróg publicznych i towarzyszące ścieżki rowerowe, tereny dróg wewnętrznych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych, tereny obiektów infrastruktury technicznej, tereny zagospodarowane turystycznie i rekreacyjnie.

**Na obszarach pokrytych wodami** – jeziora i rzeki - mogą wystąpić obiekty i urządzenia wodne związane z utrzymaniem i ochroną zbiorników wodnych i wód płynących, związane z ich zagospodarowaniem turystycznym i rekreacyjnym oraz związane z ich gospodarczym wykorzystaniem.

**Na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego** mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny: lasów, wód powierzchniowych, rolne z zabudową zagrodową, usług turystycznych, gastronomicznych, sportowych, rekreacyjnych, ekspozycyjnych, zabudowy rekreacji indywidualnej, ogrodów działkowych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego, obiektów infrastruktury technicznej.

Na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego wyróżnia się obszary zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczone symbolem **B**.

**Na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERŻNIKI, oznaczonym symbolem BE,** mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, tereny obiektów infrastruktury technicznej, tereny urządzeń sportowych i rekreacyjnych, cmentarze itp.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, sportowych, zdrowotnych, administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego itp.

Uzupełnianie zabudowy przewiduje się w granicach obszaru **BE** oraz dopuszcza się na terenach sąsiednich, w zasięgu do 100 m od granic wskazanego obszaru, jeśli jest to zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Na obszarach **BE** zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

Obszar **BE** oznacza również „zwartą zabudowę miejscowości” w rozumieniu Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „**Pojezierze Sejneńskie**”, (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2122), z późn. zmianami )

**Na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonych symbolem B,** wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, gastronomicznych, sportowych, zdrowotnych,

administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego itp.

Uzupełnianie zabudowy przewiduje się w granicach obszarów **B**, jeśli jest to zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Na obszarach **B** zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

Obszary zabudowy wielofunkcyjnej **B** wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oznaczają również „zwartą zabudowę miejscowości” w rozumieniu Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „**Pojezierze Sejneńskie**”, (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2122), z późn. zmianami )

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P1,** możliwy jest rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej, z uwzględnieniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, gastronomicznych, sportowych, zdrowotnych, administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego itp.

Łączna obsada inwentarza w istniejącej lub planowanej zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10 DJP.

Zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P2,** możliwa jest realizacja obwodnicy Sejn poprzez połączenie dróg wojewódzkich nr 651, 653 i 663. Po ustaleniu lokalizacji inwestycji drogowej możliwy będzie rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, z uwzględnieniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, gastronomicznych, sportowych, zdrowotnych, administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, itp.

Łączna obsada inwentarza w istniejącej lub planowanej zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 40 DJP.

Zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P3,** możliwy jest rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej. Na obszarze mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, gastronomicznych, sportowych, zdrowotnych, administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego itp.

Łączna obsada inwentarza w istniejącej lub planowanej zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10 DJP.

Zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

**Na obszarze strefy podmiejskiej oznaczonej symbolem P4 ,** możliwy jest rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie usługowej i produkcyjnej, Na obszarze mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy usługowej ( usługi handlowe, rzemieślnicze, administracyjne), tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej, tereny obiektów infrastruktury technicznej itp.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, cmentarz, o ile przeznaczenia te zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jego zmiana jest akceptowana przez właścicieli terenów

objętych planem.

Zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P5,** możliwy jest rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej, z uwzględnieniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalne przeznaczenia: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych, rekreacyjnych, gastronomicznych, sportowych, zdrowotnych, administracyjnych, kultury, oświaty i wychowania, zamieszkania zbiorowego itp.

Łączna obsada inwentarza w istniejącej lub planowanej zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 10 DJP;

Zabrania się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrażających wystąpieniem poważnych awarii.

**Na obszarze pasa technologicznego linii 400kV i 110kV** mogą wystąpić następujące podstawowe przeznaczenia terenów: drogi publiczne i towarzyszące ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, tereny rolne niezabudowane, tereny wód powierzchniowych, tereny obiektów infrastruktury technicznej.

**Obszary przestrzeni publicznych,** rozumiane jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, występują w miejscowościach, gdzie funkcjonują świetlice wiejskie i tereny zagospodarowane rekreacyjnie.

**Dopuszczalne jest łączenie wymienionych przeznaczeń terenu** stosownie do potrzeb oraz ustalanie innych przeznaczeń terenu niewymienionych powyżej, o ile obowiązujące przepisy prawa nie sprzeciwiają się temu. Parkingi i drogi wewnętrzne mogą stanowić funkcję towarzyszącą dla każdego rodzaju przeznaczenia, stosownie do zapotrzebowania.

Lokalizacja nowych obiektów produkcyjnych i usługowych, wymagających peryferyjnej lokalizacji jest możliwa zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych „stref funkcjonalno – przestrzennych”, „obszarów” i „terenów”, jeżeli nie spowodują naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Zawsze należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów przemysłowych i produkcyjnych przez odpowiednią separację przestrzenną z dodatkowym zastosowaniem rozdzielających terenów zieleni izolacyjnej.

Lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze gminy jest zabroniona bez zmiany ustaleń niniejszego dokumentu.

Do rozwoju istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych rekomenduje się:

- strefy podmiejskie **P1, P2, P3, P4, P5;**
- miejscowość BERŻNIKI głównie na potrzeby zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej wielofunkcyjnej oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
- tereny położone w pasie szerokości do 80 m wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych.

| GMINA SEJNY  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA  |  |                         |
| Zestawienie obszarów, którym przypisano różne podstawowe przeznaczenia terenów |  |                         |
| Nazwa obszaru  | Oznaczenie obszaru na rysunku „KIERUNKI” | Powierzchnia obszaru ha |
| Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej                                     |  | 11121,1894              |
| Obszary leśne  |  | 5619,0482               |
| Obszary pokryte wodami   |  | 1334,5029               |

|   |                  |                       |
|---|------------------|-----------------------|
| Obszary zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego  | [zielona kratka] | 2432,2844             |
| Obszar strefy podmiejskiej P1   | <b>P1</b>        | 118,0843              |
| Obszar strefy podmiejskiej P2   | <b>P2</b>        | 90,4276               |
| Obszar strefy podmiejskiej P3   | <b>P3</b>        | 33,9071               |
| Obszar strefy podmiejskiej P4   | <b>P4</b>        | 29,6103               |
| Obszar strefy podmiejskiej P5   | <b>P5</b>        | 45,9024               |
| <b>Razem strefy podmiejskie P ( bez obszarów B)</b>   |                  | <b>599,4750</b>       |
| Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERŻNIKI             | <b>BE</b>        | 38,6916               |
| Obszary zabudowy wielofunkcyjnej, wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, | <b>B</b>         | 880,0426              |
| Powierzchnia gminy  |                  | <b>21 743,6908 ha</b> |

**GMINA SEJNY** **Zestawienie obszarów zabudowy wielofunkcyjnej**  
**wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,**  
oznaczonych symbolami **B**  
**oraz obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERŻNIKI**  
oznaczony symbolem **BE**

| Lp. | Obręb            | Oznaczenie <b>obszaru</b> na rysunku „KIERUNKI” | Powierzchnia <b>obszaru</b> ha |
|-----|------------------|---|--------------------------------|
| 1   | BABĄNCE          | <i>B Babańce 1</i>                              | 18,1712                        |
|     |                  | <i>B Babańce 2</i>                              | 1,1155                         |
| 2   | BERŻAŁOWCE       | <i>B Berżałowce</i>                             | 30,5047                        |
| 3   | <b>BERŻNIKI</b>  | <b>BE Berżniki</b>                              | 38,6916                        |
| 4   | BOSSE            | <i>B Bosse</i>                                  | 15,5504                        |
| 5   | BUBELE           | <i>B Bubele</i>                                 | 18,9320                        |
| 6   | BURBISZKI        | <i>B Burbiszki 1</i>                            | 26,1812                        |
|     |                  | <i>B Burbiszki 2</i>                            | 9,4301                         |
| 7   | DUBOWO           | <i>B Dubowo</i>                                 | 19,3252                        |
| 8   | DUSZNICA         | <i>B Dusznicza</i>                              | 26,6444                        |
| 9   | DWORCZYSKO       | <i>B Dworczyisko</i>                            | 21,8926                        |
| 10  | FOLWARK BERŻNIKI | <i>B Folwark Berżniki</i>                       | 16,0805                        |
| 11  | GAWIENIAŃCE      | <i>B Gawieniańce 1</i>                          | 15,7891                        |
|     |                  | <i>B Gawieniańce 2</i>                          | 9,4785                         |
| 12  | GRUDZIEWSZCZYŻNA | <i>B Grudziewszczyzna</i>                       | 4,3697                         |
| 13  | GRYSZKAŃCE       | <i>B Gryszkańce 1</i>                           | 9,8984                         |
|     |                  | <i>B Gryszkańce 2</i>                           | 4,762                          |
| 14  | HOŁNY WOLMERA    | <i>B Hołny Wolmera</i>                          | 18,7122                        |
| 15  | JENOROJŚCIE      | <i>B Jenorajście</i>                            | 17,748                         |
| 16  | KLEJWY           | <i>B Klejwy 1</i>                               | 43,9812                        |
|     |                  | <i>B Klejwy 2</i>                               | 13,2502                        |
| 17  | KOLONIA SEJNY    | <i>B Kolonia Sejny</i>                          | 21,6804                        |
| 18  | KRASNOGRUDA      | <i>B Krasnogruda</i>                            | 16,6299                        |
| 19  | KRASNOWO         | <i>B Krasnowo</i>                               | 17,6691                        |
| 20  | KREJWIŃCE        | <i>B Krejwińce</i>                              | 21,4375                        |
| 21  | LASANKA          | <i>B Lasanka</i>                                | 16,0873                        |
| 22  | ŁUMBIE           | <i>B Łumbie 1</i>                               | 10,655                         |
|     |                  | <i>B Łumbie 2</i>                               | 4,1219                         |
| 23  | MARYNOWO         | <i>B Marynowo 1</i>                             | 30,4504                        |
|     |                  | <i>B Marynowo 2</i>                             | 10,9185                        |
| 24  | OGRODNIKI        | <i>B Ogrodniki 1</i>                            | 28,5354                        |



|    |              |  |   |
|----|--------------|--|---|
|    |              | <i>B Ogrodniki 2</i>   | 6,7637  |
| 25 | POĆKUNY      | <i>B Poćkuny</i>   | 34,7448   |
| 26 | PODLASKI     | <i>B Podlaski</i>  | 8,651   |
| 27 | PÓLKOTY      | <i>B Półkoty</i>   | 54,466  |
| 28 | RACHELANY    | <i>B Rachelany</i>   | 10,3166   |
| 29 | RADZIUCIE    | <i>B Radziucie</i>   | 48,909  |
| 30 | RADZIUSZKI   | <i>B Radziuszki</i>  | 25,3659   |
|    |              | <i>B Radziuszki</i>  | 1,6121  |
| 31 | RYNKOJEZIORY | <i>B Rynkojeziory</i>  | 10,6958   |
| 32 | SUMOWO       | <i>B Sumowo</i>  | 50,9524   |
| 33 | SZTABINKI    | <i>B Sztabinki</i>   | 18,8116   |
| 34 | ŚWIACKIE     | <i>B Świackie</i>  | 8,8038  |
| 35 | WIGRAŃCE     | <i>B Wigrańce 1</i>  | 17,2334   |
|    |              | <i>B Wigrańce 2</i>  | 3,8558  |
| 36 | ZALESKIE     | <i>B Zaleskie</i>  | 21,9558   |
| 37 | ZARUBY       | <i>B Zaruby</i>  | 4,4252  |
| 38 | ŻEGARY       | <i>B Żegary 1</i>  | 9,6422  |
|    |              | <i>B Żegary 2</i>  | 22,835  |
|    |              | <b>Razem</b>   | <b>880,0426</b>   |
|    |              | Uśredniona maksymalna chłonność dla funkcji mieszkaniowej na obszarach B<br>158 640 m <sup>2</sup> / 880,0426 ha = 180,26 m <sup>2</sup> /ha | <b>180,26 m<sup>2</sup>/ha</b><br>tj ok. <b>1,5 bud. mieszkal./ha</b> |
|    |              | Maksymalna chłonność dla funkcji mieszkaniowej na obszarze BE  | <b>6600 m<sup>2</sup></b>   |

### 3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian.

**W granicach GMINY SEJNY mogą wystąpić „tereny, którym przypisano jedno podstawowe przeznaczenie”:**

**Tereny dróg publicznych** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 maja 1985r. o drogach publicznych – wojewódzkie, powiatowe i gminne - które znajdują się w pasach drogowych, stanowiących tereny dróg publicznych. „Pas drogowy”, to wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą.

Do dróg publicznych można zaliczyć towarzyszące ścieżki rowerowe.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie komunikacyjne terenów;
- poszerzenia i korygowanie geometrii pasów drogowych, stosownie do klas technicznych;
- ukształtować nowe trasy potrzebnych dróg publicznych zgodnie z wymaganiami klas technicznych.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- parametry dróg należy kształtować zgodnie z przepisami o drogach publicznych i przepisami budowlanymi o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**Tereny dróg wewnętrznych** - objęte wymaganiami przepisów budowlanych, służące zapewnieniu dostępu komunikacyjnego do drogi publicznej oraz zapewnieniu dostępu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie komunikacyjne terenów, z możliwością zmiany parametrów i zmiany trasy, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów;
- ukształtować nowe trasy potrzebnych dróg wewnętrznych do obsługi terenów budowlanych;
- dopuszczalne jest zakwalifikowanie drogi wewnętrznej do dróg publicznych, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów o drogach publicznych, odnoszących się do szerokości pasa drogowego.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- parametry dróg należy kształtować zgodnie z przepisami o przepisami budowlanymi o

warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Tereny lasów** - w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach - to grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:

- przeznaczony do produkcji leśnej lub
- stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
- wpisany do rejestru zabytków;

związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - do lasów zalicza się również tereny zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie leśne terenów;
- dopuszczalna zmiana przeznaczenia na cele nieleśne na potrzeby komunikacyjne, infrastruktury technicznej, polepszenie warunków zagospodarowania terenów budowlanych.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Tereny wód powierzchniowych** – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne - to „grunty pokryte wodami”, przez które rozumie się grunty tworzące dna i brzegi cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych w granicach linii brzegu, a także grunty wchodzące w skład sztucznych zbiorników wodnych, stopni wodnych oraz jezior podpiętrzonych, będące gruntami pokrytymi wodami powierzchniowymi przed wykonaniem urządzeń piętrzących.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie wód powierzchniowych;
- dopuszczalna realizacja oczek wodnych, stawów, małych zbiorników, rowów, przepływów itp.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- kształtowanie zasobów wodnych oraz realizację urządzeń wodnych regulują przepisy Prawo wodne;
- ograniczenia mogą stwarzać przepisy dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

**Tereny rolne** – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - to grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, grunty pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie do potrzeb rolnictwa, grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych z budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, grunty pod zadrzewieniami i zakrzywieniami śródpolnymi, grunty pod urządzeniami melioracji wodnych, grunty torfowisk i oczek wodnych, grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie rolne terenów, zgodnie z planowaną strukturą przestrzenną gminy;
- dopuszczalna zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze na wszelkie przeznaczenia wynikające z planowanej struktury przestrzennej gminy.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tereny zabudowy zagrodowej** – grunt rolny lub leśny zabudowany – w odniesieniu do przepisów budowlanych - to tereny, na których mogą być budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. „Budynki gospodarstw rolnych i budynki magazynowe dla działalności rolniczej” – w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w prawie Polskiej

Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) – to np. obory, stajnie, budynki inwentarskie, dla trzody chlewnej, owczarnie, stadniny koni, przemysłowe fermy drobiu, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, piwnice do przechowywania wina, kadzie na wino, szklarnie, silosy rolnicze itp. W zabudowie zagrodowej możliwa jest realizacja funkcji agroturystycznej. Funkcja agroturystyczna może być realizowana na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej w budynkach mieszkalnych - w pokojach gościnnych dla nie więcej niż 15 osób, z możliwością sprzedaży posiłków domowych oraz w innych adaptowanych budynkach na potrzeby rekreacji gości (sauna, kuchnia, jadalnia, bawialnia, wiata itp.).

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie rolne terenów, zgodnie z planowaną strukturą przestrzenną gminy;
- lokalizacja zabudowy zagrodowej możliwa jest w ramach uzupełniania zabudowy na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonej symbolem **B** oraz na wszelkich terenach rolnych, zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- dopuszczalna zmiana przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze na wszelkie przeznaczenia wynikające z planowanej struktury przestrzennej gminy;
- uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki rolnej, do której inwestor posiada prawo.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, w odniesieniu do przepisów budowlanych - to tereny, na których może być jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest w ramach uzupełniania obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej BERZNIKI, oznaczonego symbolem **BE**;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest w ramach uzupełniania zabudowy na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonej symbolem **B**;
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest wzdłuż dróg publicznych gminnych i powiatowych, w pasach szerokości do 80 m;
- rekomenduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach podmiejskich **P1**, **P3**, **P5**, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, w tym: budynek rekreacji indywidualnej (przeznaczony do okresowego wypoczynku) lub zespół takich budynków wraz z budynkami i budowlami towarzyszącymi (budynki gospodarcze, sauny, wiaty, grilie, ogrody zimowe itp.) na terenach urządzonych do potrzeb wypoczynku.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie istniejących terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej możliwa jest w ramach uzupełniania zabudowy na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonej symbolem **B**, oraz w obszarze oznaczonym symbolem **BE**, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

- dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej w strefie rolniczo – turystycznej **R-T**, na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- o dopuszczalności lokalizacji zespołów zabudowy przesądzają przepisy o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, w tym budynki zawierające więcej niż 2 mieszkania, budynki gospodarcze i garażowe oraz budowle towarzyszące i tereny zagospodarowane na potrzeby obsługi komunikacyjnej i wypoczynku.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej możliwa jest w strefach podmiejskich **P1, P3, P5**.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- rekomenduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefach podmiejskich **P1, P3, P5**, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej.

**Tereny zabudowy usługowej (wielofunkcyjnej)**, w tym: budynki usług hotelowych i zakwaterowania turystycznego, budynki biurowe, budynki handlowo - usługowe, ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynku kultury fizycznej, budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) oraz budowle towarzyszące i tereny zagospodarowane na potrzeby związane z jego przeznaczeniem. Do terenów zabudowy usługowej zaliczono także stacje paliw, obiekty obsługi weterynaryjnej, tereny ogólnodostępnych plaż i kąpielisk wodnych, tereny obsługi i informacji turystycznej ( pola biwakowe, punkty wypoczynkowe, ekspozycyjne, parkingi itp.), oraz budowle sportowe i rekreacyjne w rozumieniu PKOB.

Na potrzeby ustaleń ogólnych w niniejszych kierunkach zagospodarowania przestrzennego wśród terenów zabudowy usługowej wyróżnia się: usługi turystyczne, administracyjne, handlowe, rzemieślnicze, kultury, kultu religijnego, oświatowe, zdrowotne, sportowe, rekreacyjne, komunikacyjne, ekspozycyjne, weterynaryjne ( usługi dla zwierząt, w tym urządzenia lub budowle służące zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt ), itp.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie istniejących terenów zabudowy usługowej;
- lokalizacja zabudowy usługowej możliwa jest w ramach uzupełniania obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej BERZNIKI, oznaczonego symbolem **BE**;
- lokalizacja zabudowy usługowej możliwa jest w ramach uzupełniania zabudowy na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonej symbolem **B**;
- dopuszczalne jest wyznaczenie terenów zabudowy usługowej w strefach podmiejskich **P1, P3, P5**, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;
- dopuszczalne jest wyznaczenie terenów zabudowy usługowej w strefie podmiejskiej **P2** po ustaleniu przebiegu obwodnicy Sejn;
- dopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów usługowych, wymagających peryferyjnej



lokalizacji w strefie rolniczej **R** i rolniczo – turystycznej **R-T**, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;

- uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zabrania się lokalizacji przedsięwzięć w zabudowie usługowej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- lokalizacja zabudowy usługowej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- o dopuszczalności lokalizacji usług przesądzają przepisy o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej**, w tym budynki przemysłowe i magazynowe, – w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) oraz budowle towarzyszące i tereny zagospodarowane na potrzeby związane z jego przeznaczeniem, a także tereny i budowle takie jak: bazy transportowe, tereny, budynki i budowle związane z produkcją rolniczą i usługami, instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW itp.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie istniejących terenów zabudowy produkcyjnej, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- rekomendowane jest wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjno - usługowej w strefie podmiejskiej **P4**, jeżeli nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa, a zasady kształtowania ładu przestrzennego zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszczalne jest wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjno - usługowej w strefie podmiejskiej **P2** po ustaleniu przebiegu obwodnicy Sejn;
- wyznacza się teren zabudowy produkcyjno – usługowej **PU** w obrębie Marynowo (w sąsiedztwie miejskiej oczyszczalni ścieków);
- dopuszczalna jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych, wymagających peryferyjnej lokalizacji w strefach rolniczych **R**, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej,
- uciążliwość planowanych przedsięwzięć winna zamknąć się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zabrania się lokalizacji przedsięwzięć w zabudowie produkcyjno - usługowej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- lokalizacja zabudowy produkcyjno - usługowej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- o dopuszczalności lokalizacji zabudowy produkcyjno - usługowej przesądzają przepisy o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- lokalizowanie i funkcjonowanie obiektów kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (lub innych obiektów o charakterze uciążliwym) powinno

odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz z zastosowaniem takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewniają:

- ✓ nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi ( w szczególności mieszkalnej, mieszkalno – usługowej, zamieszkania zbiorowego, przeznaczonej na pobyt dzieci i młodzieży, opieki zdrowotnej) oraz terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- ✓ brak zagrożeń dla jakości płodów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych ( w szczególności uprawianych z docelowym przeznaczeniem do spożycia przez ludzi) na pobliskich terenach.

**Tereny cmentarzy**, w tym cmentarze komunalne, wyznaniowe, zabytkowe itp.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać istniejące cmentarze z możliwością ich rozbudowy,
- chronić zabytkowe cmentarze,
- nie przewiduje się wyznaczenia nowych lokalizacji cmentarzy.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- o ochronie zabytkowych cmentarzy przesądzą przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- o dopuszczalności lokalizacji cmentarza przesądzą przepisy: o cmentarzach i chowaniu zmarłych, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- istniejące i planowane, czynne i nieczynne cmentarze wymagają zachowania stref ochronnych:
  - ✓ nie mniej niż 150 m od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych
  - ✓ odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

**Tereny zieleni**, w tym: zieleń parkowa, izolacyjna, niska, nieurządzona, towarzysząca itp.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać istniejące tereny zieleni z możliwością ich rozwoju;
- chronić i rozwijać zieleń towarzyszącą wszelkim przeznaczeniom terenu;
- nowe tereny zieleni przewiduje w ramach rozwoju struktur osadniczych a w szczególności na obszarach wskazanych do zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- o dopuszczalności usunięcia drzew lub krzewów przesądzą przepisy o ochronie przyrody.

**Tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i tereny górnicze** – służyć mogą wydobywaniu kruszywa naturalnego w granicach udokumentowanego złoża, zgodnie z przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać istniejące żwirownie do czasu ich wyeksploatowania;
- zakłada się rekultywację wyrobisk żwirowych w kierunku rolniczo – leśnym;

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- o dopuszczalności eksploatacji złóż przesądzą przepisy: Prawo geologiczne i górnicze, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tereny obiektów infrastruktury technicznej**, w tym: stacje transformatorowe, przepompownie, oczyszczalnie ścieków, ujęcia wody, hydrofornie, pasy technologiczne linii elektroenergetycznych, pas technologiczny gazociągu, stacje przekaźnikowe, stacje bazowe telefonii komórkowej, mikroinstalacje do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii ( w rozumieniu art.2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii), itp.

Na wszelkich przeznaczeniach terenu mogą wystąpić urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:

- utrzymać przeznaczenie istniejących terenów obiektów infrastruktury technicznej;
- utrzymać pas technologiczny dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV Elk – Granica RP na terenie gminy Sejny;
- wskazuje się przebieg odcinka gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia, stanowiącego odgałęzienie od „Interkonektora Polska – Litwa”  
„Interkonektor Polska – Litwa” to międzysystemowy gazociąg stanowiący połączenie systemów przesyłowych Rzeczypospolitej Polskiej i Republiki Litewskiej wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi;
- dopuszczalna jest lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej na wszelkich terenach, o ile przedsięwzięcie to nie naruszy planowanej struktury przestrzennej gminy oraz jest zgodne z przepisami prawa.

Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian:

- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze jest możliwa zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana przeznaczenia gruntów rolnych niechronionych może się odbywać zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- o dopuszczalności lokalizacji przedsięwzięć przesądzają przepisy o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

| GMINA SEJNY   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
| Zestawienie szczegółowe terenów wyróżnionych z przeznaczeniem podstawowym   |  |  |                        |
| Nazwa terenu  | Oznaczenie terenu na rysunku „KIERUNKI”                    | Uchwała RG Sejny ustalająca przeznaczenie terenu | Powierzchnia terenu ha |
| Tereny elektrowni fotowoltaicznych  | <b>EF</b> BERŻNIKI   | -  | 7,4309                 |
|   | <b>EF</b> BOSSE  | -  | 6,8600                 |
|   | <b>EF</b> FOLWARK<br>BERŻNIKI                              | -  | 16,7372                |
|   | <b>EF</b> KIELCZANY  | -  | 9,1192                 |
|   | <b>EF</b> KLEJWY   | -  | 12,4936                |
|   | <b>EF</b> ŁUMBIE   | -  | 3,8085                 |
|   | <b>EF</b> MARYNOWO   | -  | 12,2786                |
|   | <b>EF</b> PÓŁKOTY  | -  | 11,8603                |
| Tereny górnicze   | <b>PG</b> Bubele   | -  | 2,0194                 |
|   | <b>PG</b> Kielczany  | -  | 2,6655                 |
|   | <b>PG</b> Bubele II  | -  | 2,4584                 |
| Tereny zabudowy usługowej wielofunkcyjnej   | <b>U</b> [usługi inne wymagające peryferyjnej lokalizacji] | W ramach obszarów strefy podmiejskiej P4 i P5    | 66,4460                |
|   | <b>U</b> [obiekty kulturowe]                               | XV/71/2003 z 25.03.1998r.                        | 1,9458                 |
| Tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, gastronomicznych, rekreacyjnych – istniejące i wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | <b>UT</b> Dusznica   | IV/21/2011 z 28.02.2011r.                        | 1,4489                 |
|   | <b>UT</b> Hołny Mejera                                     | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 1,0015                 |
|   | <b>UT</b> Klejwy   | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 0,3460                 |
|   | <b>UT</b> Krasnogruda                                      | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 4,7180                 |
|   | <b>UT</b> Hołny Wolmera                                    | IV/21/2011 z 28.02.2011r.                        | 1,0015                 |
|   | <b>UT</b> Ogrodniki  | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 0,6684                 |
|   | <b>UT</b> Poćkuny  | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 6,4739                 |
|   | <b>UT</b> Sumowo   | XXXVIII/185/98 z 27.05.1998r.                    | 1,8463                 |
|   | <b>UT</b> Sztabinki  | XXXVI/171/98 z 25.03.1998r.                      | 0,5272                 |
|   | <b>UT</b> Wigrańce   | XV/71/2003 z 19.12.2003r.                        | 3,2519                 |

|  |                                  |                             |         |
|--|----------------------------------|-----------------------------|---------|
|  | <i>UT Żegary</i>                 | XXXVI/170/98 z 25.03.1998r. | 7,0823  |
| Teren usług dla zwierząt   | <i>U1 Konstantynówka</i>         | -                           | 2,75867 |
| Teren usług handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m <sup>2</sup>                | <i>U2 Ogrodniki</i>              | -                           | 1,0355  |
| Tereny usług wielofunkcyjnych wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | <i>U3 Dusznica, Hołny Mejera</i> | XXXVI/174/98 z 25.03.1998r. | 22,7782 |
|  | <i>U3 Hołny Mejera</i>           | XXXVI/174/98 z 25.03.1998r. | 9,9804  |
|  | <i>U3 Hołny Wolmera</i>          | XV/71/2003 z 19.12.2003r.   | 8,4062  |
|  | <i>U4 Konstantynówka</i>         |                             | 3,0037  |
| Teren zabudowy produkcyjno – usługowej i miejskiej oczyszczalni ścieków                        | <i>PU Marynowo</i>               | -                           | 2,2944  |

| GMINA SEJNY  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Zestawienie ogólne terenów wyróżnionych z przeznaczeniem podstawowym |   |                        |
| Nazwa terenu   | Oznaczenie terenu na rysunku „KIERUNKI” | Powierzchnia terenu ha |
| Tereny elektrowni fotowoltaicznych                                   | <i>EF</i>                               | 80,5883                |
| Tereny górnicze  | <i>PG</i>                               | 7,1433                 |
| Tereny zabudowy usługowej wielofunkcyjnej                            | <i>U, UT, U1, U2, U3, U4</i>            | 155,0249               |
| Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej                              | <i>PU</i>                               | 2,2944                 |

#### 4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące kierunków zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.

**Gmina Sejny** ma bardzo wysokie predyspozycje przyrodnicze do rozwoju ruchu turystycznego i jego obsługi, wyspecjalizowanego w zakresie: turystyki krajoznawczej, turystyki weekendowej, agroturystyki, wypoczynku pobytowego, wypoczynku związanego z aktywnością sportową, wypoczynku związanego z wyspecjalizowanymi formami proekologicznymi. Predysponowane do pełnienia roli ośrodka turystycznego jest miasto Sejny. Na obszarze GMINY SEJNY nie występują skoncentrowane ośrodki obsługi ruchu turystycznego. Atutem gminy jest wielość jezior, lasów i rozległość atrakcyjnych terenów wypoczynkowych, które cechuje duża dekoncentracja zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego. Wobec istnienia silnego ośrodka koncentracji usług turystycznych w mieście Sejny, żadna wieś z obszaru gminy nie ma predyspozycji do stania się skupiskiem usług turystycznych. Przyjmuje się kierunek dalszej dekoncentracji usług turystycznych oraz zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego. Spójność terenów winna być powiązana sprawnym układem komunikacji kołowej oraz rozwiniętym układem tras i ścieżek rowerowych, wyposażonych w miejsca wypoczynku i zatrzymania w ogólnodostępnych obiektach hotelowo – gastronomicznych, oferujących zarówno podstawowe jak i wyższe standardy usług.

Rozwój zagospodarowania turystycznego należy wiązać z rozwojem bazy noclegowej w formie gospodarstw agroturystycznych, oraz w formie zabudowy rekreacji indywidualnej. Pożądany jest rozwój bazy noclegowej w różnorodnych formach hotelarskich, stosownie do rozwijającego się zapotrzebowania.

Istotnym elementem zagospodarowania turystycznego na atrakcyjnych terenach są urządzone miejsca rekreacyjne wykorzystujące walory jezior i rzek tj. ogólnodostępne kąpieliska, przystanie, pomosty, punkty widokowe, miejsca odpoczynku na trasach pieszych, rowerowych i kajakowych itp. Na terenie gminy, możliwy jest rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej, która jest najpopularniejszą formą realizacji potrzeb związanych z wypoczynkiem. Zespoły tej zabudowy mogą powstawać na wskazanych obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **Zasady rozwoju funkcji turystycznej:**

- rozwój i utrzymanie wszelkich dostępnych form informacji turystycznej;



- uporządkowanie istniejącego zainwestowania turystycznego poprzez podniesienie standardu usług, estetyki obiektów i wyposażenia technicznego w zgodzie z wymaganiami ochrony środowiska;
- utrzymanie w należytym stanie szlaków turystycznych, miejsc wypoczynku, punktów widokowych i związaną z nimi informacją turystyczną;
- zagospodarowanie szlaków turystycznych w obiekty przystosowane do różnych odbiorców;
- rozwijanie różnorodnych form turystyki i aktywności sportowej w oparciu o całoroczną bazę noclegową;
- utrzymanie w należytym stanie i urządzenie nowych miejsc rekreacyjnych wykorzystujących walory jezior i rzek;
- dopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów usług turystycznych na peryferyjnych terenach, nie wskazanych na rysunku „KIERUNKI”, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej, jeżeli nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa, a zasady kształtowania ładu przestrzennego zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **5. Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego**

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

## Rozdział 2

# KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ)

### 1. Wytyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania obszarów

#### **Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego rolniczego przeznaczenia terenów, z możliwością rozwoju, tj. budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia budynków, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy zagrodowej w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania obiektów historycznych;
- 3) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) Możliwe jest kształtowanie nowej zabudowy w rozproszeniu, o funkcjach dopuszczalnych na obszarze z uwzględnieniem uwarunkowań ustalonych dla strefy funkcjonalno – przestrzennej, zgodnie z przepisami prawa;
- 5) Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie jest obowiązkowe.

#### **Na obszarach leśnych:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego leśnego przeznaczenia terenów, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania obiektów historycznych;
- 3) Możliwe jest kształtowanie nowej zabudowy w rozproszeniu, o funkcjach dopuszczalnych na obszarze z uwzględnieniem uwarunkowań ustalonych dla strefy funkcjonalno – przestrzennej, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na gruntach leśnych planowanych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne jest obowiązkowe.

#### **Na obszarach pokrytych wodami:**

Ustala się kontynuację obecnego wodnego przeznaczenia terenów, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa.

#### **Na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego:**

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne sporządza się dla całego obszaru zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, wyznaczonego w STUDIUM; Sporządzanie planu jest obowiązkowe;
- 2) Dopuszczalne jest dzielenie obszaru wyznaczonego w STUDIUM na części planistyczne nie mniejsze niż 5 ha, stanowiące funkcjonalną całość;
- 3) Przy wyznaczaniu granic obszaru do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić konieczność zapewnienia dostępu do mediów oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;
- 4) W planowanych zespołach zabudowy należy przewidywać publiczny dostęp do linii brzegowej jeziora lub rzeki a także jeśli to możliwe, wyznaczyć tereny ogólnodostępnych plaż, kąpielisk i przystani wodnych;

- 5) Podział obszaru na części planistyczne jest niedopuszczalny, jeżeli spowoduje uniemożliwienie lub utrudnienie zagospodarowania całego obszaru wyznaczonego w STUDIUM;
- 6) Zasady wzajemnego oddziaływania poszczególnych funkcji terenów w ramach obszaru zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego winne uwzględniać uwarunkowania ustalone dla strefy funkcjonalno – przestrzennej rolniczo turystycznej **R-T**, zgodnie z przepisami prawa;
- 7) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania obiektów historycznych;
- 8) Kształtowanie nowej zabudowy usług turystycznych winno odpowiadać zasadzie funkcjonalności i kreatywności formy architektonicznej.

**Na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERŻNIKI, oznaczonym symbolem BE:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego przeznaczenia terenów, z możliwością rozwoju tj. budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia budynków, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania obiektów historycznych;
- 3) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) Uzupełnianie zabudowy przewiduje się w granicach obszaru **BE** oraz dopuszcza się na terenach sąsiednich, w zasięgu do 100 m od granic wskazanego obszaru.
- 5) Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie jest obowiązkowe.

**Na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonym symbolem B:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego przeznaczenia terenów, z możliwością rozwoju tj. budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia budynków, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i stanu zachowania obiektów historycznych;
- 3) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie jest obowiązkowe.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P1:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego przeznaczenia terenów, z możliwością rozwoju tj. budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia budynków, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji i sąsiedztwa;
- 3) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) W celu ustalenia przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i jej obsługi komunikacyjnej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P2:**

- 1) Wskazuje się tereny, na których możliwa jest realizacja obwodnicy Sejn poprzez połączenie dróg wojewódzkich nr 651, 653 i 663;

- 2) Po ustaleniu lokalizacji inwestycji drogowej możliwy będzie rozwój podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej.
- 3) W celu ustalenia przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i jej obsługi komunikacyjnej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P3:**

- 4) Wskazuje się tereny rozwoju podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie mieszkaniowej, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) W celu ustalenia przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i jej obsługi komunikacyjnej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P4:**

- 1) Wskazuje się tereny rozwoju podmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, głównie usługowej i produkcyjnej, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) W celu ustalenia przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i jej obsługi komunikacyjnej należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Na obszarze strefy podmiejskiej, oznaczonej symbolem P5:**

- 1) Ustala się kontynuację obecnego przeznaczenia terenów, z możliwością rozwoju tj. budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia budynków, w zgodzie z kierunkami określonymi w niniejszym dokumencie i obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji i sąsiedztwa;
- 3) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 4) Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia zasad rozwoju zabudowy i jej obsługi komunikacyjnej jest wymagane.

## **2. Wytyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwojowych:**

**Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- 1) Sporządzanie miejscowego planu jest obowiązkowe;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, i sąsiedztwa;
- 3) Przy wyznaczaniu granic obszaru do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić konieczność zapewnienia dostępu do mediów oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;
- 4) Do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rekomenduje się strefy podmiejskie **P1, P3, P5**;
- 5) Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się w pasach szerokości do 80 m od granicy pasa drogi powiatowej lub od granicy pasa drogi gminnej;
- 6) Wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drogach wojewódzkich, krajowych i wyłącznie wewnętrznych jest niedopuszczalne.

**Tereny rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej:**

- 1) Sporządzanie miejscowego planu jest obowiązkowe;
- 2) Ustala się generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu do występujących w terenie historycznych, tradycyjnych form architektonicznych, w zależności od lokalizacji, i sąsiedztwa;
- 3) Przy wyznaczaniu granic obszaru do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić konieczność zapewnienia dostępu do mediów oraz

zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi dojazdowej o parametrach drogi publicznej;

- 4) Do rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej rekomenduje się obszary zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego;
- 5) Nowe tereny zabudowy rekreacji indywidualnej mogą wystąpić pasie szerokości do 80 m od granicy pasa drogi powiatowej lub od granicy pasa drogi gminnej;
- 6) Wyznaczania terenów zabudowy rekreacji indywidualnej przy drogach wojewódzkich i krajowych jest niedopuszczalne.

#### Tereny rozwoju zabudowy usługowej:

- 1) Sporządzanie planu jest obowiązkowe;
- 2) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie funkcjonalności i kreatywności formy architektonicznej;
- 3) Warunki kształtowania zabudowy ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Przy wyznaczaniu granic obszaru do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić konieczność zapewnienia miejsc postojowych i dostępu do drogi publicznej, zgodnie z wymogami techniczno – użytkowymi planowanej zabudowy.
- 5) Do rozwoju zabudowy usługowej rekomenduje się strefy podmiejskie **P1, P3, P5**.

#### Tereny rozwoju zabudowy produkcyjno – usługowej:

- 1) Sporządzanie planu jest obowiązkowe;
- 2) Kształtowanie nowej zabudowy winno odpowiadać zasadzie funkcjonalności i kreatywności formy architektonicznej;
- 3) Warunki kształtowania zabudowy ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Przy wyznaczaniu granic obszaru do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić konieczność zapewnienia miejsc postojowych i dostępu do drogi publicznej, zgodnie z wymogami techniczno – użytkowymi planowanej zabudowy.
- 5) Do rozwoju zabudowy produkcyjno - usługowej rekomenduje się strefę podmiejską **P4**;
- 6) Dopuszcza się zabudowę produkcyjno – usługową w strefie podmiejskiej **P2**, po ustaleniu przebiegu obwodnicy Sejn;
- 7) Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno – usługowej i miejskiej oczyszczalni ścieków w Marynowie, oznaczony symbolem **PU**.

### **3. Wytyczne architektoniczne kształtowania zabudowy:**

- 1) Przyjmuje się, że „historyczne, tradycyjne formy architektoniczne” to budynki murowane lub drewniane, parterowe lub dwukondygnacyjne, oparte na rzucie prostokąta, przykryte dwuspadowym dachem o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ , z kalenicą na wysokości do 9,0 m od poziomu terenu. Tradycyjna stolarka okienna charakteryzuje się symetrycznymi, podziałami. Tradycyjne budynki mieszkalne lub usługowe bywają urozmaicone przez dobudowany ganek i symetrycznie rozmieszczone lukarny. Drewno i kamień łupany, to podstawowe tradycyjne materiały budowlane dające indywidualny wyraz stosowanym formom architektonicznym. Tradycyjne pokrycia dachowe to gont i wiór.
- 2) „Nawiązanie do historycznych, tradycyjnych form architektonicznych” oznacza konieczność zastosowania wysokich, dwuspadowych dachów, z dopuszczeniem ich współczesnych odmian w postaci: dobudowanych lukarn dachowych, łączenia wysokich dachów dwuspadowych opartych na rozbudowanych rzutach, zastosowania dwóch lub więcej kalenic położonych na różnych wysokościach itp. Stosowanie współczesnych materiałów pokryć dachowych w odcieniach szarości, rudych i brązu, bez ograniczeń materiałowych.
- 3) Architektura współczesnych budynków winna zachować skalę wiejskiej zabudowy, którą określono w wytycznych dotyczących wskaźników urbanistycznych uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, zebranych w tabeli.
- 4) Dopuszcza się inne formy architektoniczne budynków, stosownie do ich funkcji:
  - w zabudowie zagrodowej – oznacza to dostosowanie form budynków inwentarskich, składowych, budowli rolniczych do uwarunkowań technologicznych;



- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – oznacza możliwość innych rozwiązań architektonicznych na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - w zabudowie rekreacji indywidualnej – oznacza możliwość innych rozwiązań architektonicznych na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – oznacza możliwość indywidualnych rozwiązań architektonicznych w harmonii z otaczającą zabudową i krajobrazem;
  - w zabudowie usługowej turystycznej – oznacza to możliwość indywidualnych kreacji architektonicznych, zharmonizowanych z krajobrazem, na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - w innej zabudowie usługowej – oznacza to możliwość indywidualnych kreacji architektonicznych, zharmonizowanych z otaczającą zabudową, stosownie do funkcji obiektu;
  - w zabudowie produkcyjno - usługowej – oznacza to dostosowanie form do uwarunkowań technologicznych w harmonii z otaczającą zabudową;
- 5) W odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania architektoniczne i budowlane stosowne do przeznaczenia, uwarunkowań technicznych i technologicznych.
- 6) Dla wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n p t należy dokonać wymaganych przepisami odrębnymi uzgodnień z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego SZ RP, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 6.

#### **4. Wytyczne dotyczące wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju.**

|  | Minimalne powierzchnie działek budowlanych: | Minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych w granicach działki budowlanej | Maksymalna wysokość budynków na działkach budowlanych | Maksymalna wysokość budowli na działkach budowlanych | Minimalna szerokość pasa drogi publicznej w liniach rozgraniczających | Minimalna szerokość pasa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających | Minimalne wymiary placu do nawracania na drogach wewnętrznych | Minimalne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe             |
|--|---|---|---|--|---|--|---|---|
| Jednostka miary  | m <sup>2</sup>                              | %   | m   | m  | m   | m  | m   |   |
| <b>Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej i na obszarach leśnych:</b> |   |   |   |  |   |  |   |   |
| w zabudowie zagrodowej   | 3000 m <sup>2</sup>                         | Nie normuje się   | 9,00  | 15,00  | 10,00   | 6,00   | Nie normuje się   | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb |
| w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej                                       | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| w zabudowie rekreacji indywidualnej  | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej                                       | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| w zabudowie usługowej turystycznej   | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| w innej zabudowie usługowej  | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| w zabudowie produkcyjnej   | Nie występuje                               | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje  | Nie występuje   | Nie występuje   |
| tereny obiektów infrastruktury technicznej                                     | Nie normuje się                             | Nie normuje się   | 6,00  | 100,00   | 10,00   | 6,00   | 20 x 20   | Nie normuje się   |

| <b>Na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, oznaczonym symbolem BE</b>                       |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|--|---------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| w zabudowie zagrodowej   | 3000 m <sup>2</sup> | Nie normuje się | 9,00          | 15,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej   | 1000 m <sup>2</sup> | 60%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie rekreacji indywidualnej  | 1000 m <sup>2</sup> | 70%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej   | Nie normuje się     | 30%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na jedno mieszkanie zapewnić w granicach działki budowlanej i na drogach wewnętrznych   |
| w zabudowie usługowej turystycznej   | 3000 m <sup>2</sup> | 50%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe lub 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne lub 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej. |
| w innej zabudowie usługowej  | Nie normuje się     | 30%             | 10,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie produkcyjnej   | Nie występuje       | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje |  |
| tereny obiektów infrastruktury technicznej   | Nie normuje się     | Nie normuje się | 6,00          | 100,00        | 10,00         | 6,00          | 20 x 20       | Nie normuje się  |
| <b>Na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonych symbolem B, Na obszarach stref podmiejskich, oznaczonych symbolami P1, P3, P5:</b> |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
| w zabudowie zagrodowej   | 3000 m <sup>2</sup> | Nie normuje się | 9,00          | 15,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej   | 2000 m <sup>2</sup> | 80%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie rekreacji indywidualnej  | 1000 m <sup>2</sup> | 70%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej   | Nie występuje       | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje  |
| w zabudowie usługowej turystycznej   | 3000 m <sup>2</sup> | 50%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe lub 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne lub 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej. |
| w innej zabudowie usługowej  | Nie normuje się     | 30%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie produkcyjnej   | Nie występuje       | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje  |
| tereny obiektów infrastruktury technicznej   | Nie normuje się     | Nie normuje się | 6,00          | 100,00        | 10,00         | 6,00          | 20 x 20       | Nie normuje się  |

| <b>Na obszarach stref podmiejskich, oznaczonych symbolami P2, P4:</b> |   |                 |               |               |               |               |               |  |
|---|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| w zabudowie zagrodowej  | 10 000 m <sup>2</sup>   | Nie normuje się | 9,00          | 15,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej                              | 2000 m <sup>2</sup>   | 80%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie rekreacji indywidualnej                                   | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje |  |
| w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej                              | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | 1 stanowisko na jedno mieszkanie zapewnić w granicach działki budowlanej i na drogach wewnętrznych   |
| w zabudowie usługowej turystycznej                                    | 3000 m <sup>2</sup>   | 50%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe lub 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne lub 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej. |
| w innej zabudowie usługowej   | Nie normuje się   | 30%             | 10,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie produkcyjnej  | 5000 m <sup>2</sup>   | 10%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej.   |
| tereny obiektów infrastruktury technicznej                            | Nie normuje się   | Nie normuje się | 6,00          | 100,00        | 10,00         | 6,00          | 20 x 20       | Nie normuje się  |
| <b>Na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego:</b>   |   |                 |               |               |               |               |               |  |
| w zabudowie zagrodowej  | 3 000 m <sup>2</sup> jednocześnie wymagana minimalna wielkość gospodarstwa rolnego 1 ha | Nie normuje się | 9,00          | 12,00         | 10,00         | 6,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej                              | 2000 m <sup>2</sup>   | 80%             | 9,00          | 9,00          | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie rekreacji indywidualnej                                   | 1000 m <sup>2</sup>   | 80%             | 9,00          | 8,00          | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       |  |
| w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej                              | Nie występuje   | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje  |
| w zabudowie usługowej turystycznej                                    | 3 000 m <sup>2</sup>  | 60%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe lub 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne lub 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej. |
| w innej   | Nie   | Nie             | Nie           | Nie           | Nie           | Nie           | Nie           | Nie występuje  |

|   |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|---|---------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| zabudowie usługowej   | występuje           | występuje       | występuje     | występuje     | występuje     | występuje     | występuje     |  |
| w zabudowie produkcyjnej  | Nie występuje       | Nie występuje   | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje | Nie występuje  |
| tereny obiektów infrastruktury technicznej                        | Nie normuje się     | Nie normuje się | 6,00          | 100,00        | 10,00         | 6,00          | 20 x 20       | Nie normuje się  |
| <b>Na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</b> |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|   | 2000 m <sup>2</sup> | 80%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| <b>Na terenach rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej:</b>      |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|   | 1000 m <sup>2</sup> | 70%             | 9,00          | 10,00         | 10,00         | 8,00          | 20 x 20       | Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb  |
| <b>Na terenach rozwoju zabudowy usługowej:</b>                    |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|   | 2000 m <sup>2</sup> | 50%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe lub 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne lub 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej. |
| <b>Na terenach rozwoju zabudowy produkcyjno – usługowej:</b>      |                     |                 |               |               |               |               |               |  |
|   | 5000 m <sup>2</sup> | 10%             | 12,00         | 20,00         | 10,00         | 10,00         | 20 x 30       | 1 miejsce na 200m <sup>2</sup> działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej.  |

## 5. Tereny wyłączone spod zabudowy i ograniczenia w zabudowie:

- 1) Tereny całkowicie wyłączone spod zabudowy - rezerwy przyrody.
- 2) Na obszarze gminy Sejny nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji tego typu.
- 3) Na terenach zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkiwania i wypoczynku na terenach zamieszkałych i przeznaczonych do zamieszkania, powodujących przekroczenie norm hałasu i emisji zanieczyszczeń.
- 5) Obszary, na których występują ograniczenia w zabudowie:
  - strefy ochronne wokół jezior, rzek i innych naturalnych zbiorników zabudowy szerokości 100m ustanowione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody;
  - obszar pasa technologicznego szerokości 70 m (2 x 35 m), dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV Ełk – granica RP na terenie gminy Sejny;
  - obszar pasa technologicznego szerokości 40 m (2 x 20 m) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
  - obszar pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - tereny górnicze;
  - lasy;
  - na wszystkich terenach, na których zdefiniowano przeznaczenie i ograniczono zabudowę stosownie do ich przeznaczenia.

## Rozdział 3.

# OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

### 1. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk

Na obszarze **gminy Sejny** nie ustanowiono uzdrowiska.

### 2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody na obszarze **gminy Sejny**:

- **Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”** określony 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).
  - 27 pomników przyrody ,
  - 1 stanowisko dokumentacyjne,
  - użytki ekologiczne,
  - obszar specjalnej ochrony ptaków **Natura 2000 „Puszcza Augustowska”** – kod obszaru PLB200002, zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. Nr 25, poz.133),
  - projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk **Natura 2000 „Ostoja Augustowska”** (kod PLH 200005) zatwierdzonym Decyzją Komisji Europejskiej,
  - projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk **Natura 2000 „Pojezierze Sejneńskie”** – kod obszaru PLH200007, zatwierdzonym Decyzją Komisji Europejskiej.

Proponowane do ochrony obszary to:

**TOCH (Transgraniczny Obszar Chroniony) Trzy Puszcze** obejmujący na terenie gminy obszary Natura 2000 oraz obszar chronionego Krajobrazu,

**Korytarz ekologiczny GKPn – 4A Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka** obejmujący na terenie gminy obszar Natura 2000 Pojezierza Sejneńskiego oraz obszar chronionego krajobrazu Pojezierze Sejneńskie,

**Korytarz ekologiczny GKPn – 4 Puszcza Augustowska** obejmujący swym zasięgiem Obszary Natura 2000 Puszcza Augustowska i Ostoja Augustowska.

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 przeciwośuwiskowym 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:
- linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - 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.

Zakazy określone w punkt 7 nie dotyczą:

- części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 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;
- siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- obiektów budowlanych na terenach ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych niezbędnych do ich funkcjonowania;
- 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>;
- terenów wokół sztucznych zbiorników wodnych, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m;
- obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, bez możliwości ich rozbudowy i zmiany użytkowania.

### 3. Formy użytkowania terenów i ekosystemów oraz wskazania do opracowań planistycznych, inwestycyjnych i innych przedsięwzięć gospodarczych

#### **Lasy**

- utrzymać lesistość terenu gminy, zalesić tereny o małej przydatności rolniczej;
- nie wprowadzać do drzewostanów gatunków leśnych obcych siedliskowo;
- nie naruszać równowagi hydrologicznej na terenach leśnych;
- utrzymać istniejącą sieć dróg leśnych;
- ograniczyć penetrację cennych ekosystemów;
- część gruntów przeznaczonych do zalesienia pozostawić jako siedliska dla samorzutnych procesów sukcesyjnych;
- ograniczyć do minimum stosowanie środków chemicznych w gospodarce leśnej, ochronie lasów, a także na terenach przyległych.

#### **Zadrzewienia**

- ograniczyć wycinkę drzew nie związaną z inwestycjami;
- rekompensować konieczne wycinki poprzez wprowadzanie nowych nasadzeń zgodnych z warunkami ekologicznymi środowiska;
- zwiększyć dbałość o kompozycję zadrzewień przydrożnych, odbudowując ich ciągłość;

#### **Koryta cieków wodnych i zbiorniki wodne**

- sztucznie nie piętrzyć cieków na terenie chronionym, ani w ich sąsiedztwie;

- nie kosić szuwarów w sezonie wegetacyjnym i w okresie lęgów ptactwa;
- stosować przepisy ustawy Prawo wodne w zakresie utrzymania wód;
- przestrzegać przepisów ustawy o rybactwie śródlądowym w zakresie amatorskiego połowu ryb.

#### **Torfowiska**

- nie osuszać i nie zalesiać, prowadzić gospodarkę półkulturową;
- pozostawić wokół torfowisk otuliny z nienaruszoną roślinnością naturalną;
- nie prowadzić melioracji, strzec przed wypalaniem suchej roślinności;
- tam gdzie to możliwe przywrócić naturalną retencję wodną, zwłaszcza na obiektach przewidzianych do prawnej ochrony.

#### **Łąki, murawy i pastwiska**

- nie przekształcać ich w inne ekosystemy, a zwłaszcza w pola orne, czy enklawy leśne;
- w celu utrzymania układów półnaturalnych, stabilności i zróżnicowania roślinności wprowadzić tam gdzie to możliwe wypas zwierząt;
- ograniczyć nawożenie mineralne uzupełniające braki w materii organicznej, częścią pozostawienia runi.

#### **Pola orne i uprawy**

- ograniczyć stosowanie chemicznych środków ochrony roślin;
- zabronić wypalania resztek poźniwnych;
- nie osuszać śródpolnych oczek wodnych;
- nie tworzyć dużych kompleksów uprawnych, pozostawić w stanie niezmienionym miedze, zarośla i zadrzewienia śródpolne.

## **4. Obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego**

W celu zachowania istniejących **wartości krajobrazu kulturowego** na całym obszarze gminy, przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych:

- 1) w rozproszonej zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej zaleca się stosować historyczne, tradycyjne formy architektoniczne, zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 2) w obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonych symbolem **B**, oraz w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej BERZNIKI, oznaczonej symbolem **BE** zaleca się stosować formy architektoniczne nawiązujące do istniejącej sąsiedniej zabudowy lub ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zapewniające harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy.

W celu zachowania zasobów środowiska kulturowego wyodrębnia się obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, stanowiska archeologiczne.

W celu zachowania walorów środowiska kulturowego określa się następujące zasady i kierunki działania:

- 1) ochrona obiektów i zespołów zabytkowych prawnie chronionych przed zmianami mogącymi spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych;
- 2) porządkowanie i rehabilitację istniejących historycznych układów urbanistycznych i cmentarzy;
- 3) dopuszczenie przekształceń istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy pod warunkiem zachowania skali zabudowy oraz zasad kompozycji układu przestrzennego;
- 4) dopuszczenie nowej zabudowy usługowej, a w szczególności usług turystycznych, przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości budynków;
- 5) uwzględnienie przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczegółowych wskazań konserwatorskich obejmujących:
  - ochronę układu przestrzennego, na który składają się: historyczna sieć ulic, placów, dróg, historyczne dominanty przestrzenne i ich otoczenie oraz historyczne osie widokowe;
  - zachowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków ;
  - objęcie ochroną wartościowych obiektów figurujących w ewidencji zabytków.

## Rozdział 4.

### OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Celem ochrony zabytków – zgodnie z treścią ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społeczne celowe wykorzystanie i udostępnianie dla celów naukowych, dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwałe elementy rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.
2. „Dobra kultury współczesnej” zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.
3. W części graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wskazuje się obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne.
4. **Zestawienie i rozmieszczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków** zawarto w części UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie prawnej.
6. W odniesieniu do zabytków architektury i budownictwa zakazuje się dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej.
7. W granicach gminy Sejny nie utworzono **parku kulturowego**.
8. W granicach gminy Sejny nie występują **pomniki historii**.
9. **Zestawienie i rozmieszczenie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków** zawarto w części UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [Rozdział 5](#).  
Gminną ewidencję zabytków dla gminy Sejny założono Zarządzeniem nr 7/06 Wójta Gminy Sejny z dnia 27 grudnia 2006r.

W gminnej ewidencji zabytków figurują 22 obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 2 obiekty sakralne - wpisane do rejestru w Berżnikach
- 4 zespoły dworsko - parkowe wpisane do rejestru zabytków ( Hołny Mejera, Klejwy, Krasnogruda, Łumbie )
- 2 parki dworskie wpisane do rejestru zabytków ( Krasnogruda, Łumbie)
- 4 cmentarze wpisane do rejestru zabytków ( Berżniki, Krasnowo, Marynowo)
- gorzelnia w Hołnach Wolmera
- 9 innych obiektów wpisanych do rejestru zabytków ( domy, zagrody)

Pozostałe 21 zabytków nieruchomości ujętych w gminnej ewidencji to:

- układ urbanistyczny dawnego miasta Berżniki
- zespół dworsko – folwarczno – ogrodowy w Jenorajściach
- budynek mieszkalny w zespole dworsko – folwarczno – ogrodowym w Jenorajściach
- 8 cmentarzy (Babańce, Berżniki, Bierżynie (obecnie grunty wsi Łumbie, Bosse, Burbiszki, Folwark Berżniki, Klejwy, Olszanka)
- łaźnia w Dworczyску
- świreń w Folwarku Berżniki
- kapliczka przydrożna w Łumbiach
- 7 innych obiektów ujętych w gminnej ewidencji ( domy, chlewy, stodoły).

Zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, podlegają ochronie w zakresie ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zakres i sposób ich ochrony należy określić stosownie do prezentowanych wartości historycznych, kulturowych, architektonicznych, technicznych i użytkowych.

10. **Zestawienie i rozmieszczenie cmentarzy** zawarto w części UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - [Rozdział 5.](#)

W odniesieniu do zabytkowych **cmentarzy** wpisanych do rejestru zabytków ( 4 obiekty) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (8 obiektów): ochroną należy objąć drzewostan, elementy małej architektury, nagrobki, ogrodzenia, kompozycję przestrzenną.

11. W granicach gminy ujawniono **440 stanowisk archeologicznych** zaewidencjonowanych aktualnie w dokumentacji konserwatorskiej – Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP). Lista stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym. Dalsze badania archeologiczne lub przypadkowe odkrycia mogą prowadzić do ujawniania kolejnych stanowisk. Rozmieszczenie stanowisk archeologicznych zawarto w części graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - [Rozdział 5.](#)
12. Gminna ewidencja zabytków jest podstawą sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami. Program opieki nad zabytkami winien określić zasady i wytyczne ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wynikające z potrzeb ochrony zabytków. Ustalenia programu uwzględnia się w opracowaniach planistycznych. „Gminny program opieki nad zabytkami dla Gminy Sejny” przyjęto Uchwałą Nr XIII/68/08 Rady Gminy Sejny z dnia 30 stycznia 2008r.
13. Zasady zagospodarowania zabytków, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, w tym również w odniesieniu do zabytków archeologicznych, określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w powiązaniu z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
14. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 20 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 5.

### KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### 1. Drogi publiczne

W kategoriach administracyjnych układ komunikacji drogowej w obszarze gminy tworzą: droga krajowa nr 16, drogi wojewódzkie nr 651, 653 i 663, drogi powiatowe, drogi gminne.

Układ podstawowy w obszarze gminy pozostaje oparty o drogi wojewódzkie nr 651 i 653 i drogi powiatowe nr: 1164B, 1165B, 1166B, 1167B, 1174B, 1175B, 1176B, 1177B, 1178B, 1179B.

Drogi gminne stanowią układ uzupełniający i pełnią funkcje dojazdowe do wiejskich jednostek osadniczych. W studium wskazano istniejące drogi publiczne i planowaną obwodnicę miasta Sejny.

W celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej gminy i poprawienia jej dostępności oraz w celu zminimalizowania uciążliwości ruchu samochodowego dla mieszkańców, określa się następujące zasady i kierunki działania:

- zakłada się podniesienie parametrów drogi krajowej nr 16 do klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego;
- zakłada się utrzymanie parametrów dróg wojewódzkich nr 651 i 663 w klasie nie niższej niż Z – zbiorczej;
- zakłada się podniesienie parametrów drogi wojewódzkiej nr 653 do klasy G – głównej, z jednoczesną budową obwodnicy miasta Sejny od strony zachodniej, łączącej drogi wojewódzkie nr 653, 651 i 663.
- drogi powiatowe wymagają remontów, przebudowy i budowy w celu dostosowania do parametrów technicznych i użytkowych w klasie nie niższej niż L - lokalnej
- drogi gminne wymagają remontów, przebudowy i budowy w dostosowaniu do parametrów technicznych i użytkowych w klasie nie niższej niż D – dojazdowej.

Wymagane parametry dróg publicznych, w porozumieniu z ich zarządcami, należy zapewnić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 2. Komunikacja kolejowa

Na obszarze gminy Sejny nie występują linie kolejowe i nie przewidywana jest ich realizacja.

#### 3. Gminne drogi wewnętrzne

Gminne drogi wewnętrzne stanowią układ dróg ogólnodostępnych, umożliwiających gospodarcze wykorzystanie terenów rolniczych, dojazd do zabudowy zagrodowej i innych obiektów położonych peryferyjnie.

Szerokość dróg wewnętrznych, służących jako dojazd do zabudowy nie może być mniejsza niż 5,00m w liniach rozgraniczających.

Nie stawia się wymagań technicznych. Urządzenie dróg wewnętrznych należy dostosować do potrzeb wynikających z ich znaczenia.

#### 5. Komunikacja turystyczna

Na terenie gminy wskazano na rysunku „KIERUNKI” trasy rowerowe o znaczeniu międzynarodowym i transgranicznym. Wymienione trasy łączą się ze ścieżkami o znaczeniu regionalnym i lokalnym, umożliwiając penetrację w zasięgu całej gminy.

Wymienione trasy opierają się o istniejące drogi publiczne, wzdłuż których docelowo przewiduje się budowę ścieżek rowerowych.

Nie wyklucza się tworzenia innych tras turystycznych o różnym przeznaczeniu i wyposażeniu wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych.



## Rozdział 6.

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## 1. System wodociągowy

System wodociągowy działający na obszarze gminy działa w oparciu o istniejące ujęcia wody w Berżnikach, Burbiszkach i Sztabinkach, który jest zdolny zaopatrzyć wszystkie gospodarstwa domowe w granicach gminy Sejny.

Uaktywnienie nowych terenów budowlanych stwarza potrzebę rozbudowy systemu wodociągowego do potrzeb nowych odbiorców.

Dopuszczalne jest stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych.

W planowanych pasach drogowych, na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej **B** oraz na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, a także na innych terenach rozwojowych, należy przewidywać prowadzenie rozdzielczej sieci wodociągowej.

Budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń wodociągowych należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków .

Rozbudowa i modernizacja gminnego systemu zaopatrzenia w wodę winna uwzględniać zasady:

- ✓ Budowa sieci wodociągowych na terenach wiejskich w obszarach niedoinwestowanych;
- ✓ Modernizacja technologii stacji uzdatniania wód w celu poprawy jakości wody;
- ✓ Wdrażanie nowoczesnych technologii monitoringu i sterowania, w celu efektywnego zarządzania systemami wodociągowymi;
- ✓ Wymiana rur z azbestocementu na materiały dopuszczone normami;
- ✓ Rekomenduje się realizację sieci wodociągowej równoległe z siecią kanalizacji sanitarnej;
- ✓ Przed podjęciem użytkowania nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, rekomenduje się ich podłączenie do gminnej sieci wodociągowej.

## 2. System kanalizacji sanitarnej

Gmina Sejny nie posiada gminnej oczyszczalni ścieków ani zbiorczej sieci kanalizacyjnej.

W obrębie Marynowo znajduje się miejska oczyszczalnia ścieków, która pracuje głównie na potrzeby miasta Sejny oraz odbiera ścieki dowożone. Obiekt może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz wszelkim modernizacjom technologicznym i budowlanym, stosownie do potrzeb, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Na obszarach, gdzie doprowadzenie kanalizacji sanitarnej jest ekonomicznie nieuzasadnione lub oddalone w czasie, należy realizować przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz szczelne zbiorniki ścieków sanitarnych.

Budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

Budowa, rozbudowa i modernizacja gminnego systemu utylizacji ścieków winna uwzględniać zasady:

- Indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej mogą być realizowane:
  - ✓ na terenach położonych w strefach ochronnych jezior i rzek należy stosować wyłącznie szczelne zbiorniki bezodpływowe,
  - ✓ na pozostałych terenach, w szczególności przy zabudowie rozproszonej możliwe jest stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- Zorganizowany system dowozu ścieków ze zbiorników bezodpływowych do oczyszczalni ścieków;
- Rekomenduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej równoległe z siecią wodociągową.

## 3. System kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych

Lokalne systemy kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych przewiduje się w strefach zwartej zabudowy wielofunkcyjnej.

Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z dróg, placów, parkingów i nawierzchni utwardzonych na terenach usługowych i produkcyjnych należy planować indywidualnie, zgodnie z

przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Na terenach zabudowanych, ścieki opadowe i roztopowe należy zagospodarować w obrębie własności, poprzez wchłanianie do gruntu.

#### 4. System ciepłowniczy

Zaopatrzenie w ciepło na obszarach wielofunkcyjnej zabudowy **B** oraz na obszarach zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego oraz na innych terenach rozwojowych, będzie zmierzało w kierunku rozwiązań przyjaznych środowisku, wykorzystujących odnawialne źródła energii takie jak: promieniowanie słoneczne i ciepło pochodzące z ziemi i wody. Zakłada się coraz powszechniejsze zastosowanie pomp ciepła i innych technologii pozyskania energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania pomieszczeń.

Ograniczenie emisji zanieczyszczeń będzie następowało poprzez preferowanie źródeł energii nieuciążliwych dla środowiska, w tym źródeł odnawialnych oraz poprzez stosowanie urządzeń redukujących emisję zanieczyszczeń.

W zaopatrzeniu w ciepło należy dążyć do eliminowania ogrzewania paliwami węglowymi.

Wskazana jest sukcesywna przebudowa istniejących indywidualnych kotłowni w celu wykorzystywania ekologicznych, niskoemisyjnych paliw, takich jak: olej opałowy, gaz płynny, gaz ziemny, biomasa, biopłyny, itp. oraz nieemisyjnych takich jak: pompy ciepła, instalacje solarne, geotermia itp.

Przebudowa istniejących systemów grzewczych winna iść w parze z termomodernizacją ogrzewanych budynków w celu dostosowania do wymogów przepisów budowlanych.

Nowe obiekty muszą spełniać wymagania obowiązujących przepisów budowlanych w zakresie ochrony cieplnej budynków.

#### 5. System gazowy

W granicach gminy Sejny nie istnieje system gazowy.

Zapewnienie dostaw gazu ziemnego możliwe będzie przez zaprojektowanie i wybudowanie stacji regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG.

Zaopatrzenie gospodarstw domowych i innych odbiorców w gaz będzie możliwe po wybudowaniu sieci dystrybucyjnej.

W planowanych pasach drogowych na obszarach rozwoju zwartej struktury osadniczej oraz na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, a także na innych terenach rozwojowych, należy przewidywać prowadzenie rozdzielczej sieci gazowej.

Realnie przyjmuje się, że zaopatrzenie w gaz będzie realizowane w sposób dotychczasowy tzn. z butli gazowych propan-butan, których dystrybucja jest dobrze zorganizowana.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do potrzeb rozwojowych:

- ✓ należy przewidzieć miejsce w pasach drogowych na lokalizację sieci gazowej w perspektywie gazyfikacji obszaru;
- ✓ dla każdej z działek budowlanych zapewnić możliwość przyłączenia do sieci gazowej;
- ✓ należy rozważyć umieszczenie w planowanych ulicach sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- ✓ dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na działkach prywatnych.

Szczegółowe ustalenia prowadzenia sieci gazowej należy zawierać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z przedsiębiorstwem gazowym.

Gazyfikację należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Gazyfikacja obszaru gminy lub jej części przez przedsiębiorstwo gazowe będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej. W przypadku braku możliwości budowy sieci gazowej zgodnie z art.7 pkt 1 ustawy Prawo energetyczne, gazyfikacja może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowym a inwestorem.

W północnej części gminy w trakcie realizacji jest odcinek międzysystemowego gazociągu, stanowiącego połączenie systemów przesyłowych Rzeczypospolitej Polskiej i Republiki Litewskiej wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw: mazowieckiego, podlaskiego i warmińsko – mazurskiego. Projektowana inwestycja jest objęta ustawą z dnia 24 kwietnia 2009r. o

inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu. Inwestorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Według informacji podanej przez inwestora, planowane jest wybudowanie gazociągu w terminie do dnia 31.12.2021r.

Na rysunku „KIERUNKI” wskazano obszar, przez który przebiega międzysystemowy gazaociąg, stanowiący połączenie systemów przesyłowych Rzeczypospolitej Polskiej i Republiki Litewskiej.

## **6. System elektroenergetyczny**

Priorytetem w rozwoju gospodarki energetycznej jest:

- 1) zapewnienie dostaw do wszystkich odbiorców, które wymaga:
  - rozbudowy o przebudowy istniejącej infrastruktury,
  - budowy nowych sieci elektroenergetycznych,
  - zapewnienia pełnego dostępu do sieci odbiorcom energii,
  - utrzymania właściwych warunków eksploatacji i bezpieczeństwa;
- 2) zapewnienie zrównoważonego rozwoju, które wymaga:
  - oszczędzania energii,
  - ograniczenia emisji do atmosfery zanieczyszczeń powstających w procesie wytwarzania energii,
  - wspierania stosowania odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.

W zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną określa się następujące kierunki działań:

- 1) tworzenie sprawnego i niezawodnie funkcjonującego systemu elektroenergetycznego WN, SN i NN;
- 2) dostosowanie systemu elektroenergetycznego SN i NN do potrzeb rozwoju struktur osadniczych;
- 3) poprawa niezawodności dostawy i poprawa jakości energii elektrycznej.

W zakresie sieci przesyłowych wysokiego napięcia:

- 1) dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Elk – Granica RP – Alytus, stanowi element bezpieczeństwa energetycznego Polski i UE;
- 2) budowy linii wysokiego napięcia 110 kV, potrzebnych z punktu widzenia potrzeb odbiorców i zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego.

Dla linii wysokiego napięcia ustala się pasy technologiczne, w których występują ponadnormatywne wartości pola elektromagnetycznego i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dla linii elektroenergetycznej 400 kV ustala się pas technologiczny szerokości 70 m ( tj. 35 m po obu stronach osi linii ).
- 2) dla linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się pas technologiczny szerokości 40 m ( tj. 20 m po obu stronach osi linii ).

Dla linii wysokiego napięcia możliwe jest utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania, jako aktów prawa miejscowego, procedowanych zgodnie z przepisami Prawo ochrony środowiska.

W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przetrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Usunięcie kolizji, które powinno być realizowane kosztem inwestora inwestycji podstawowej odczytuje nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uzemień i powinno być realizowane na drodze umowy między zainteresowanymi i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Warunki usunięcia kolizji należy uzyskać w Rejonie Energetycznym Suwałki.

Budowę, rozbudowę, przebudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy.

## **7. System telekomunikacyjny i łącznościowy:**

Zakłada się rozwój infrastruktury informatycznej opartej o nowoczesne środki przetwarzania i komputery osobiste i dostosowania systemu telekomunikacyjnego do wymogów zintegrowanego rynku Unii Europejskiej.

Przewidywana jest budowa, rozbudowa, a w razie potrzeby przebudowa infrastruktury

telekomunikacyjnej stacjonarnej i telefonii komórkowej na obszarze gminy. Przewidywane jest dostosowanie systemu telekomunikacyjnego do potrzeb wynikających z zagospodarowania przestrzennego w sposób niekolidujący z rozwojem osadnictwa, uwzględniający walory środowiska przyrodniczego.

W planowanych pasach drogowych na obszarach rozwojowych oraz na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, należy przewidywać prowadzenie rozdzielczej sieci telekomunikacyjnej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nich rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Budowę, rozbudowę i przebudowę sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych należy realizować zgodnie z:

- ustawą z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy;
- ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy."

## **8. Gospodarka odpadami**

W granicach gminy Sejny nie przewiduje się lokalizacji obiektów związanych z gromadzeniem i utylizacją odpadów komunalnych.

Należy uwzględniać system segregacji odpadów i system ich transportu do prawnie działających miejsc składowania i utylizacji poza gminą Sejny.

Gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz stosownym „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Sejny”.

## **9. Ustalenia ogólne**

Obiekty o wysokości przekraczającej 50 m n.p.t. należy lokalizować przestrzegając wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

Zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie, stałe lub tymczasowe obiekty budowlane, o wysokości przekraczającej 50 m n.p.t.

Zgłoszenia należy kierować do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (00-912 Warszawa, ul. Żwirki i Wigury 1C).

Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym na wszelkich terenach, o ile przedsięwzięcie to jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie naruszy planowanej struktury przestrzennej gminy.

## **Rozdział 7.**

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, odnoszące się do dróg gminnych, dróg powiatowych, sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej, jak również obiekty usługowe infrastruktury społecznej mogą występować na całym obszarze gminy Sejny.

W zakresie inwestycji publicznych służących realizacji lokalnych celów publicznych proponuje się finansowanie z środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych z udziałem środków pomocowych pozyskanych z Unii Europejskiej, bądź w całości z budżetu gminy następujących przedsięwzięć:

W zakresie komunikacji:

- 1) budowa i przebudowa układu drogowego,
- 2) rozbudowę sieci miejsc postojowych i parkingów w terenach koncentracji ruchu turystycznego.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowa i przebudowa gminnej sieci wodociągowej
- 2) rozbudowa i modernizacja gminnych ujęć wody pitnej
- 3) realizacja planowanych punktów selektywnej zbiórki odpadów
- 4) budowa gminnych sieci kanalizacji sanitarnych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

W zakresie obiektów i urządzeń usługowych:

- 1) poprawa bazy materialnej służby zdrowia poprzez remonty i modernizację obiektów istniejących i adaptację na potrzeby usług medycznych innych obiektów,
- 2) remonty i modernizację istniejących szkół podstawowych,
- 3) organizację szkolnictwa podstawowego na bazie dotychczasowych szkół podstawowych w Krasnowie i Poćkunach,
- 4) organizację punktów przedszkolnych,
- 5) udział w finansowaniu i organizacji obiektów oświatowych, służby zdrowia, kulturalnych i bezpieczeństwa publicznego zlokalizowanych w mieście Sejny, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gmin. Współpraca z władzami miasta Sejny w tym zakresie, zawieranie odpowiednich porozumień,
- 6) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (schronisko dla zwierząt, spalarnia zwłok, grzebowisko, cmentarz zwierząt, lecznica weterynaryjna itp.)

W zakresie mieszkalnictwa: pozyskiwanie mieszkań na potrzeby socjalne w drodze adaptacji innych obiektów.

## Rozdział 8.

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZĄDOWE, SŁUŻĄCE REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą występować na obszarze gminy Sejny w związku z ustaleniami **PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO** przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 11.07.2017r. poz. 2777, poz. 3270), który w Załączniku nr 3 zawiera następujący wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalonych dla obszaru województwa podlaskiego w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa Podlaskiego - w odniesieniu do gminy Sejny:

- Inwestycje związane z realizacją celów wynikających z obecnych i projektowanych (przyszłych) dyrektyw unijnych i prawa krajowego – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – PGO WP 2016-2022;
- Budowa interkorektora gazowego w/c Polska – Litwa w relacji Remelszczyzna – granica RP i LT (warianty) – dotyczy obszaru Woj. Podlaskiego – inwestycja towarzysząca uwzględniona w ustawie z 24.04.2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu;
- Rozwój gazyfikacji w wybranych lokalizacjach północno – wschodniej Polski w oparciu o technologie LNG – dotyczy obszaru Województwa Podlaskiego;
- Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego w Polsce północno- wschodniej - dotyczy Woj. Podlaskiego KTdWP (Kontrakt Terytorialny dla Województwa Podlaskiego).

Wyżej wymienione zadania przyjmuje się do realizacji w niniejszych KIERUNKACH zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, bez wskazania tras ich przebiegu. Trasy zostaną ustalone w stosownych dokumentach realizacyjnych.

Zgodnie z art.48 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ministrowie i centralne organy administracji rządowej, w zakresie swojej właściwości



rzeczowej, sporządzają programy zawierające zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Zgodnie z art. 49 ust. 2 ww. ustawy ministrowi i centralne organy administracji rządowej występują do marszałka właściwego województwa z wnioskiem o wprowadzenie programu do planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Jedynymi dokumentami do uwzględnienia w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są zgodnie z art. 48 ust. 3 ww. ustawy programy przyjęte przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia.

Aktualnie brak informacji o nowych programach na terenie gminy Sejny, przyjętych przez Radę Ministrów.

Dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zrealizuje na terenie gminy Sejny odcinek „międzysystemowego gazociągu stanowiącego połączenie systemów przesyłowych Rzeczypospolitej Polskiej i Republiki Litewskiej wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw mazowieckiego, podlaskiego i warmińsko-mazurskiego”: gazociąg DN 700 Polska – Litwa (odcinek na terenie województwa podlaskiego), który stanowi inwestycję towarzyszącą inwestycjom w zakresie terminalu, wymienioną w art. 38 pkt x.

Przepisy ww. ustawy, zwanej potocznie „spec-ustawą”, dla wymienionego przedsięwzięcia wyłączają przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **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 PRZESTRZENI PUBLICZNEJ ORAZ OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych:

- dla terenów górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- dostosowanie treści obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, treść obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dostosować do wymagań określonych w art. 15 art. 16 ust. 1 w.w. ustawy.

Nie przewiduje się na obszarze gminy wyznaczania obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się dokonywania procedury scaleń i podziału nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach gminy przewiduje się małe obszary przestrzeni publicznych: wyłonione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nie przewiduje się na obszarze gminy realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obiekty handlowe od 400 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> przewiduje się w obrębach:

- Ogrodniki, na działce nr 5/2, przy drodze krajowej nr 16
- Marynowo, na działce 243, przy drodze wojewódzkiej nr 651.

## **Rozdział 10.**

### **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**

Granice obszarów do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy określać w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami STUDIUM, zgodnie z wymaganiami art.14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wytycznymi zawartymi w **Rozdziale 1.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe na każdym terenie w granicach administracyjnych gminy, jeżeli jego przewidywane ustalenia nie naruszają ustaleń obowiązującego STUDIUM.

## **Rozdział 11.**

### **KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Lasy i grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dopuszczalne jest wykorzystywanie lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z obowiązującym prawem o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### **1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- dostosowywanie rolnictwa do funkcjonowania w standardach międzynarodowych,
- budowa struktur umożliwiających korzystanie ze środków Unijnych,
- rozwój kierunków produkcji rolnej (produkcja roślinna, zwierzęca) powinien być uzależniony od potencjału zawartego w warunkach przyrodniczych obszaru, a intensywność produkcji od odporności środowiska na antropopresję,
- rozwijanie kierunków alternatywnych w rolnictwie jako uzupełniających produkcję na terenach wrażliwych na antropopresję,
- utrzymanie w sprawności systemów melioracyjnych,
- zalesianie gruntów o małej przydatności rolniczej,
- utrzymanie, rozbudowa i budowa zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwami rolnymi.

#### **2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

- zachowanie i przywracanie biologicznej różnorodności lasów,
- utrzymanie produkcyjnej zasobności lasów i zachowanie regionów matecznych,
- zachowanie w równowadze ekosystemów leśnych,
- ochrona zasobów glebowych i wodnych w lasach,
- wykorzystanie lasów dla celów edukacji ekologicznej,
- zwiększenie lesistości na obszarach do tego preferowanych ze względów przyrodniczych a także gospodarczych,
- gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie przepisami o lasach,
- wykorzystanie lasów do potrzeb rekreacji i turystyki, w tym utrzymanie i rozbudowa szlaków turystycznych, utrzymanie i budowa urządzeń turystycznych,
- utrzymanie i budowa obiektów związanych z gospodarką leśną.

3. **Obszary na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze** – zgodnie z wytycznymi zawartymi w **Rozdziale 1 i 2.**
4. **Obszary na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne**  
Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów leśnych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Nie wyklucza się jednak zmiany przeznaczenia niewielkich arealów gruntów leśnych na cele nieleśne, jeżeli taka potrzeba wyniknie w trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności na potrzeby:
  - realizacji inwestycji celu publicznego,
  - realizacji dróg wewnętrznych do obsługi zabudowy,
  - realizacji innych przeznaczeń terenu, zgodnych z celem sporządzenia planu, jeżeli nie jest możliwe zastosowanie rozwiązania omijającego grunty leśne.

## Rozdział 12.

### **OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

1. Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, w szczególności przez:
  - 1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód;
  - 3) zapewnienie funkcjonowania systemu wczesnego ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze i hydrosferze oraz prognozowanie powodzi;
  - 4) zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód;
  - 5) budowę, przebudowę i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych;
  - 6) prowadzenie akcji lodołamania;
  - 7) prowadzenie polityki informacyjnej w zakresie ochrony przed powodzią oraz ograniczania jej skutków.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wraz z zasięgiem zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% wskazano na rysunku STUDIUM, zgodnie z wytycznymi opracowania pod nazwą „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej- rzeka Marycha”.
3. Na obszarze gminy Sejny nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, poza jednym udokumentowanym osuwiskiem. Występują tereny o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów osuwiskowych, jednak ingerencja antropogeniczna doprowadziła do zachowania stabilności terenów o większych spadkach – poprzez zalesienie czy utrwalenie roślinnością, która stabilizuje je pod względem morfogenetycznym.

## Rozdział 13.

### **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

1. W granicach gminy Sejny występują złoża kopaliny, dla których nie ustalono filarów ochronnych.
2. W granicach GMINY SEJNY występują następujące udokumentowane złoża naturalne:

| Lp. | Nazwa złoża           | Położenie | Powierz. ha | Kierunek rekultywacji | Status     |
|-----|-----------------------|-----------|-------------|-----------------------|------------|
| 1.  | 7367 Berźniki – kredy | Berźniki  | 13,80 ha    |                       | wodny      |
| 2.  | KN 4018 Berźniki      | Berźniki  |             | leśny                 | zaniechane |

|     |                        |  |          |                        |            |
|-----|------------------------|--|----------|------------------------|------------|
| 3.  | KN 16508 Bubele        | Bubele<br>działki nr 184/1,<br>184/2, 185/7, 185/8 | 1,61 ha  | wodny                  | zaniechane |
| 4.  | KN 16509 Bubele II     | Bubele, część<br>działki. nr 212                   | 1,99 ha  | rolniczo - wodny       | aktywny    |
| 5.  | 7368 Dubowo- kredy     | Dubowo   | 43,30 ha | rekreacyjno -<br>wodny |            |
| 6.  | KN 16510 Kielczany     | Kielczany działki<br>nr 26, 65/2                   | 1,91 ha  | rolniczy               | aktywny    |
| 7.  | KN 5396 Konstancynówka | Konstancynówka                                     | 0,83 ha  | rolniczo- leśny        | zaniechane |
| 8.  | KN 3973 Posejanka,     | Posejanka  | 0,85 ha  | rolniczy               | zaniechane |
| 9.  | KN 4313 Posejanka II   | Posejanka  | 0,89 ha  | leśny                  | zaniechane |
| 10. | KN 6225 Sztabinki      | Sztabinki  | 1,56 ha  | leśny                  |            |

Źródło: geoportal.pgi.gov.pl stan na dzień 31.12.2019r.

3. Tereny górnicze i obszary górnicze ustanowiono na złożach:
4. KN 16508 Bubele, KN 16509 Bubele II, KN 16510 Kielczany.
5. Eksploatacja złoża jest możliwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze
6. Przeznaczenie terenów pod powierzchnią eksploatację kruszywa wymaga sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (o ile przepisy prawa geologicznego i górniczego nie stanowią inaczej), w których należy określić:
  - warunki zachowania bezpieczeństwa powszechnego, spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym ochrony złoża i obiektów budowlanych (zagrożenia wodne, zagrożenia pożarami i wybuchami, prowadzenie eksploatacji według zasad optymalnego wykorzystania udokumentowanych zasobów złoża, opis i oznaczenie na mapie ustanowionych filarów ochronnych);
  - uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - położenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją oraz opis warunków i zasad ochrony sąsiednich gruntów rolnych i leśnych;
  - zasady prowadzenia gospodarki odpadami poeksploatacyjnymi;
  - sposób rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i opracowany projekt rekultywacji.

## Rozdział 14.

### **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 TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

W granicach gminy Sejny nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

## Rozdział 15.

### **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

W granicach gminy Sejny występują rozproszone, niewielkie lokalne tereny wymagające rekultywacji przez właścicieli dzikich wyrobisk.

Wyrobiska legalnie eksploatowanych złóż rekultywuje się zgodnie z warunkami określonymi koncesji na wydobycie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze.

## Rozdział 16.

### OBSZARY ZDEGRADOWANE

W granicach gminy Sejny nie występują obszary zdegradowane.

## Rozdział 17.

### GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach gminy Sejny nie występują tereny zamknięte.

## Rozdział 18.

### ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

1. Instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW mogą być lokalizowane na obszarze gminy Sejny, w strefach rolniczych R.
2. Instalacje fotowoltaiczne i pojedyncze elektrownie wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 100 kW mogą być lokalizowane na obszarze gminy Sejny, z zastrzeżeniem określonym w punkcie 3.
3. Elektrownie wiatrowe nie mogą być lokalizowane w pobliżu linii elektroenergetycznej 400kV. Odległość, mierzona od osi linii elektroenergetycznej 400 kV do skrajnego elementu turbiny wiatrowej, nie może być mniejsza niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.
4. Nie wyklucza się lokalizacji instalacji do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących światło, biomasę, biogazy, biopłyny i geotermię, na terenach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, po sporządzeniu stosownego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.  
Rozwój produkcji energii otrzymywanej z biomasy, biogazów, biopłynów winien uwzględniać następujące zasady:
  - o wykorzystanie obszarów rolniczych i leśnych dla produkcji biomasy, biopaliw, biopłynów w sposób zrównoważony, przy zachowaniu różnorodności biologicznej ekosystemów oraz zapobieganiu degradacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - o wykorzystanie pod uprawy energetyczne gruntów rolnych najniższych klas;
  - o wykorzystania do produkcji energii lokalnych zasobów biomasy, w szczególności: biomasy rolniczej oraz pozostałości z produkcji rolniczej, przemysłu rolno – spożywczego i drzewnego – meblarskiego;
  - o wykorzystanie do produkcji energii biogazu uzyskiwanego z biogazowni rolniczych, biogazowni przy oczyszczalniach ścieków i składowiskach odpadów komunalnych,
  - o ochronę lasów przed nadmiernym eksploataowaniem w celu pozyskiwania biomasy.
5. Na obszarze gminy Sejny nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną, wykorzystujących siłę wiatru, o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
6. Na obszarze gminy wskazuje się obszary, na których mogą być zlokalizowane elektrownie fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW.



## **Rozdział 19.**

### **OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

„Obszar funkcjonalny”, zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiących zwarty układ przestrzenny, składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanym jednolitymi celami rozwoju.

W granicach gminy Sejny nie wyznaczono „obszarów funkcjonalnych”.