

## UZASADNIENIE

**do projektu**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**wschodniej części obrębu KONSTANTYNÓWKA**  
**sporządzone zgodnie z wymaganiami art.15 ust.1 ustawy**  
**z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
**(j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm)**

### 1. Informacja ogólna

Rada Gminy Sejny podjęła Uchwałę XI/100/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 11 lutego 2020r.. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA”

Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,89 ha, położony na gruntach obrębu Konstantynówka, rozciągający się między drogami gminnymi nr 102027B i 102032B. Przedmiotowy teren otoczony jest lasami, położony jest peryferyjnie w stosunku do zabudowy wiejskiej.

MPZP sporządza się w celu :

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

Peryferyjne położenie terenu, zdala od siedzib ludzkich, w otoczeniu lasów, dobrze izolowana, a zarazem dobrze skomunikowana, znakomicie spełnia wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004r. w sprawie szczególnych wymagań weterynaryjnych do prowadzenia schronisk dla zwierząt.

Budowa schroniska dla zwierząt jest celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina jest zobowiązana stworzyć warunki prawne do realizacji schroniska dla zwierząt poprzez wskazanie jego lokalizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze wypełnienie tych zadań, tereny usług dla zwierząt w Konstantynówce wskazano w „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINYSEJNY**”, które **zatwierdzono Uchwałą Nr .....** Rady Gminy Sejny z dnia ..... listopada 2020r. Tym samym „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINYSEJNY”.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U z 2020r. poz 293 z późn.zm.)		Sposób realizacji wymogów ustawy w MPZP części obrębu KONSTANTYNÓWKA
<i>Ust.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:</i>		
1)	<i>wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	Zapisano w Rozdziale 2 i 10 uchwały.
2)	<i>walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	
3)	<i>wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>	Zapisano w Rozdziale 3 uchwały.
4)	<i>wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	Zapisano w Rozdziale 4 uchwały .
5)	<i>wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których</i>	Uwzględniono, formułując przepisy Rozdziału 6. Art. 15 ust. 1 pkt 2 w brzmieniu ustawy z dnia 19.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696), która wchodzi w życie 20.09.2019r., stosuje się do

	<i>mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);</i>	<i>miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których sporządzenie albo zmianę rozpoczęto po upływie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy zmieniającej, tj. rozpoczętych po 20.03.2020r. Zatem nowe wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie dotyczą niniejszego planu, który został rozpoczęty dnia 11.02.2020r.</i>
6)	<i>walory ekonomiczne przestrzeni;</i>	Uwzględniono, wykorzystując istniejący układ komunikacyjny. Peryferyjne położenie terenu, zdala od siedzib ludzkich, w otoczeniu lasów, dobrze izolowana, a zarazem dobrze skomunikowana, znakomicie spełnia wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004r. w sprawie szczególnych wymagań weterynaryjnych do prowadzenia schronisk dla zwierząt.
7)	<i>prawo własności;</i>	Uwzględniono, kształtując oszczędny układ komunikacyjny, którego linie rozgraniczające oparto o istniejące granice działek.
8)	<i>potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</i>	Zapisano w Rozdziale 6 uchwały.
9)	<i>potrzeby interesu publicznego;</i>	Uwzględniono, ustalając pasy dróg publicznych. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zapisane w Rozdziale 8.
10)	<i>potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;</i>	Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zapisane w Rozdziale 9.
11)	<i>zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;</i>	Zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12)	<i>zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;</i>	Zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie.
13)	<i>potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</i>	Ustalono zasady zaopatrzenia ludności w wodę, zapisane w Rozdziale 9.
<i>Ust.3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</i>		Ustalenia planu uwzględniają interesy właścicieli działek położonych na obszarze planu w granicach obowiązującego prawa. Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych. Uwzględniono uwarunkowania ekonomiczne gminy, środowiskowe wynikające z walorów przyrodniczych oraz społeczne wynikające ze złożonych wniosków właścicieli działek na obszarze objętym planem.
<i>Ust.4 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</i>		
1)	<i>kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</i>	Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych.
2)	<i>lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</i>	Zapewnia się obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy z istniejących dróg publicznych, które po modernizacji mogą być wykorzystane do transportu publicznego
3)	<i>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</i>	W pasach dróg publicznych klasy D przewiduje się komunikację publiczną, w tym ciągi piesze i trasy rowerowe.
4)	<i>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy</i>	„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA” jest adresowany na potrzeby schroniska dla zwierząt i innych usług towarzyszących. Usługi te wymagają peryferyjnej

<p><i>z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</i></p> <p><i>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.</i></p>	<p>lokalizacji zdale od siedzib ludzkich, z dobrą dostępnością komunikacyjną. Lokalizacja objęta planem spełnia te szczególne wymagania określone przepisami Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004r. w sprawie szczególnych wymagań weterynaryjnych do prowadzenia schronisk dla zwierząt.</p> <p>Możliwe jest wyposażenie terenów we wszystkie potrzebne media.</p>
---	---

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Wójt Gminy Sejny dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sejny, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.

Wykonano „ANALIZĘ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SEJNY w latach 2015r. – 2017r.”.

W oparciu o ww. opracowanie Rada Gminy Sejny podjęła **Uchwałę nr XXV/149/2017 z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy Sejny**. W Uchwale tej stwierdzono między innymi, iż zachodzi potrzeba aktualizacji:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY” zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIX/190/98 Rady Gminy w Sejnach z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVIII/100/2016 Rady Gminy Sejny z dnia 16 listopada 2016r.
- „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY” zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 grudnia 2003r. Nr 136 poz.2930), z późniejszymi zmianami.

Rozpoczęcie procedury sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, wymaga podjęcia uchwały intencyjnej Rady Gminy Sejny. Przed podjęciem uchwały intencyjnej, zgodnie z przepisem art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt gminy zobowiązany jest sporządzić analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, oraz przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu, następnie ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

W związku z powyższymi wymaganiami wykonano ANALIZĘ ZASADNOŚCI SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części obrębu KONSTANTYNÓWKA. W przeprowadzonej analizie (wykonanej w styczniu 2020r.) zawarto następujące wnioski:

- 1) Uznaje się za uzasadnione przystąpienie do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA”, zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
- 2) Granice planu obejmują działki nr 114/3 i 114/4 oraz odcinki przyległych dróg publicznych.
- 3) Stwierdza się, że przewidywane ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu KONSTANTYNÓWKA , narusza zapisy obowiązującego STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEJNY zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIX/190/1998 Rady Gminy Sejny z dnia 18.06.1998r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVIII/100/2016 z dnia 16.11.2016r.
- 4) Budowa schroniska dla zwierząt jest celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina jest zobowiązana stworzyć warunki prawne do realizacji schroniska dla zwierząt poprzez wskazanie jego lokalizacji w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY” oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wolnej od konfliktów przestrzennych.

Podstawą sporządzenia planu jest Uchwała Nr XI/100/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Konstantinówka”.

#### **4. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Art. 15 ust. 1 pkt 2 w brzmieniu ustawy z dnia 19.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696), która wchodzi w życie 20.09.2019r., stosuje się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których sporządzanie albo zmianę rozpoczęto po upływie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy zmieniającej, tj. rozpoczętych po 20.03.2020r. Zatem nowe wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie dotyczą niniejszego planu, który został rozpoczęty dnia 11.02.2020r.

#### **5. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja planu wymaga angażowania finansów publicznych do modernizacji dróg i rozbudowy sieci wodociągowej. Nie ma potrzeby pozyskania gruntów.

Przewidywane wydatki i wpływy z tytułu realizacji planu zawarto w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, iż wydatki związane z ulepszeniem dróg i doprowadzeniem wodociągu są możliwe w przyszłych latach. Nie przewiduje się budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Urządzenia do gromadzenia i usuwania ścieków bytowych właściciele terenów budowlanych zrealizują we własnym zakresie. Spodziewane są wpływy podatków od nieruchomości w miarę tempa zagospodarowania terenów wskazanych pod zabudowę.

#### **6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącym przeprowadzenia procedury planistycznej.**

Wójt Gminy Sejny, po podjęciu przez Radę Gminy Sejny Uchwały Nr XI/100/2020 z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Konstantinówka”, dokonał następujących czynności:

- 1) dnia 24.02.2020r. ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) dnia 24.02.2020r. zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu; wnioski wpływały do dnia 3.04.2020r.
- 3) sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski zgłoszone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;
- 5) dnia 11.08.2020r. wystąpił o:
  - a) opinie o projekcie planu do:
    - Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Sejnach,
    - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku,
    - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
    - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
    - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
    - Starosty Sejneńskiego jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) uzgodnienie projektu planu z:
    - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
    - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
  - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
  - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a;
- 6) po upływie terminu uzgodnień tj. 10.09.2020r. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) dnia 01.10.2020r. ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia), a następnie wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (na okres co najmniej 21 dni) od dnia 9.10.2020r. do dnia 6.11.2020r. oraz zorganizował (w tym czasie) dnia 30.10.2020r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu, termin 20.11.2020r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, (nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu);
- 9) rozpatrzył uwagi do projektu planu (w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania) – w przysługującym okresie nie wpłynęły uwagi do projektu planu;
- 10) wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag - w przysługującym okresie nie wpłynęły uwagi do projektu planu;
- 11) dnia .....2020r. przedstawił Radzie Gminy Sejny projekt planu miejscowego do uchwalenia.

## **7. Opiniowanie, udział społeczeństwa i przyjęcie dokumentu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko regulują przepisy ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.)**

Organ opracowujący projekt planu miejscowego, poddał go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowaniu przez właściwe organy, (o których mowa w art. 57 i 58) jakim jest:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sejnach.

Organ opracowujący projekt planu miejscowego zapewnił możliwość udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3, w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ opracowujący projekt planu miejscowego, wziął pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów, o których mowa w art. 57 i 58, oraz rozpatrzył uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Na podstawie art. 55. ust.3. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do przyjętego planu miejscowego załącza się pisemne **PODSUMOWANIE** zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.