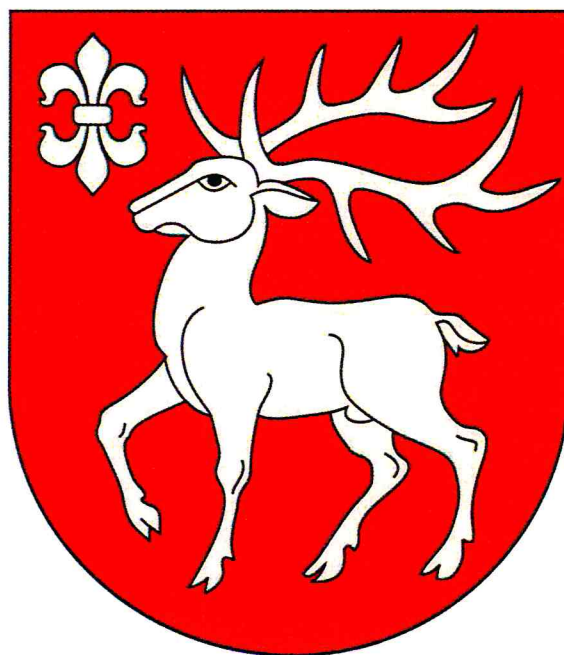


ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny



Wójt Gminy Sejny

1. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY

Przedmiotem opracowania jest analiza zasadności podjęcia uchwały w sprawie sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny” oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sejny”.

Podstawę sporządzenia niniejszej analizy stanowią:

- 1) Artykuł 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, uchwalone uchwałą Nr XVI/132/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 16 grudnia 2020 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na terenie objętym opracowaniem.

2. CEL ANALIZY

Celem niniejszej analizy jest:

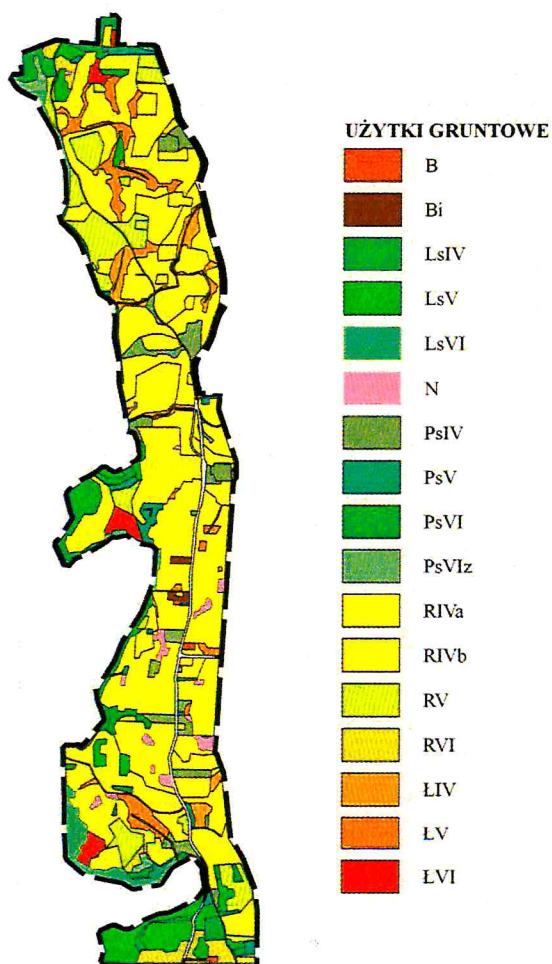
- ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny,
- przygotowanie projektu uchwały intencyjnej wraz z uzasadnieniem
- określenie zakresu prac planistycznych,
- określenie zakresu i rodzaju materiałów geodezyjnych niezbędnych do pozyskania na potrzeby opracowania planu.

3. UWARUNKOWANIA

Obszar wskazany do opracowania planu obejmuje teren o powierzchni około 126 ha, zlokalizowany w zachodniej części obrębu geodezyjnego Klejwy na styku z gminą Krasnopol. Zachodnia granica obszaru styka się z liniami brzegowymi: jez. Szejpiszki, jez. Klejwy oraz jez. Płaskie. Przez teren opracowania przebiega, w kierunku północ-południe, droga gminna 101739B Dziedziule – Klejwy – Michnowce. Jest to obszar w niewielkim stopniu zurbanizowany, zabudowany budynkami o funkcji zagrodowej oraz nielicznie występującymi budynkami o funkcji rekreacyjnej.

W strukturze użytków gruntowych dominują grunty orne RIVb o powierzchni 39,88 ha oraz RIVa o powierzchni 35,04 ha, stanowiące łącznie 61,4 % obszaru analizowanego, a w połączeniu z RV i RVI 71,2 %. Drugie co do wielkości są lasy o udziale procentowym w analizowanym terenie 10%. Udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jest niewielki i stanowi jedynie 0,5% obszaru opracowania. Strukturę użytków gruntowych w granicach opracowania planu przedstawia poniższa tabela, a ich rozmieszczenie w granicach opracowania rycina.

Użytek	powierzchnia w ha	udział % w obszarze analizowanym
B	0,26	0,2
Bi	0,34	0,3
LsIV	2,91	2,4
LsV	6,90	5,7
LsVI	2,37	1,9
N	1,30	1,1
PsIV	5,03	4,1
PsV	2,30	1,9
PsVI	2,54	2,1
PsVIz	0,81	0,7
RIVa	35,04	28,7
RIVb	39,88	32,7
RV	9,12	7,5
RVI	2,76	2,3
ŁIV	3,29	2,7
ŁV	5,24	4,3
ŁVI	1,80	1,5
dr	4,09	3,4



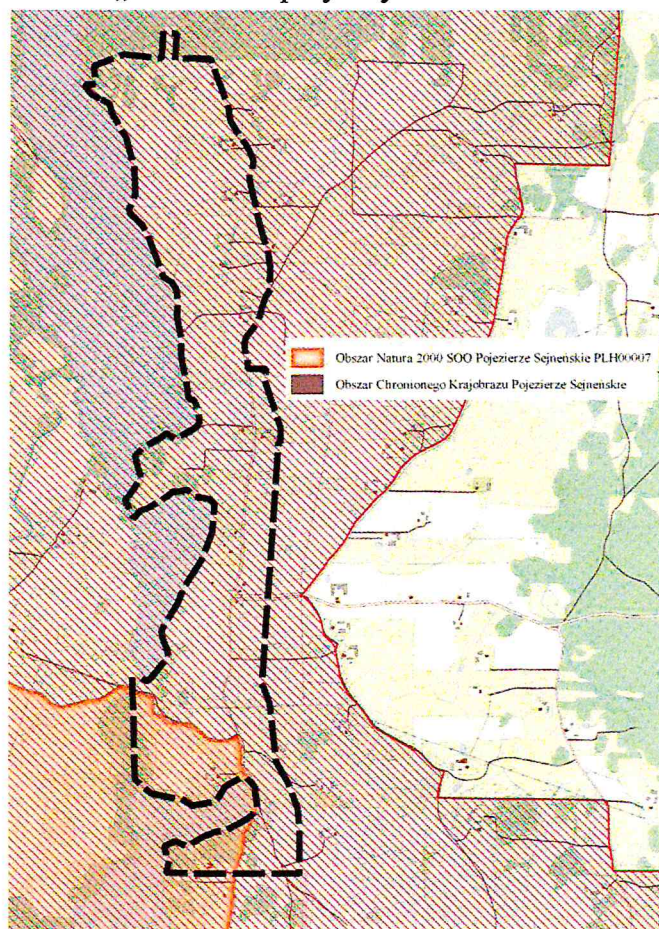
Przez teren opracowania przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, stanowiące istotne uwarunkowanie przyszłego zagospodarowania terenów budowlanych. Mieszkańcy terenu analizowanego zaopatrywani są w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia kablowej i napowietrznej. Teren uzbrojony jest w telekomunikacyjne sieci kablowe i kanalizację telefoniczną. Obszar opracowania wyposażony jest w sieć wodociągową. Brak jest sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Nie występuje sieć ciepła i gazowa.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

Cały obszar analizowany położony jest w granicach Obszaru Ochronionego Krajobrazu Pojezierze Sejneńskie, powołanego uchwałą Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2122) zmienioną Uchwałą Nr L/469/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2907) oraz uchwałą Nr XXXIII/446/2021 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 1 października 2021 r., poz. 3667).

Około 16 ha terenu zlokalizowanego w południowej części obszaru analizowanego zlokalizowane jest w ramach obszaru Natura 2000 Pojezierze Sejneńskie (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH00007).

Za wyjątkiem wymienionego powyżej obszaru chronionego krajobrazu oraz Natura 2000 na terenie analizowanym nie występują inne obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną, określone w ustawie „O ochronie przyrody”.



W granicach terenu objętych niniejszą analizą nie występują:

- strefy ochronne wód podziemnych,
- udokumentowane zasoby surowców mineralnych,
- tereny osuwiskowe,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. WYKAZ WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM

Do planu przystępuje się na wniosek właścicieli terenu nim objętych, w odpowiedzi na składane na przestrzeni lat wnioski o zmianę planu obowiązującego. Wykaz złożonych wniosków przedstawia poniższe zestawienie.

l.p.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek
1	2	3	4
1	12.01.2017	Osoba prywatna	327/3
2	16.07.2018	Osoba prywatna	327/3
3	14.12.2020	Osoba prywatna	336/2
4	13.07.2021	Osoba prywatna	175/7
5	16.07.2021	Osoba prywatna	332/3
6	17.05.2022	Osoba prywatna	370
7	28.03.2023	Osoba prywatna	175/17
8	26.05.2023	Osoba prywatna	545/3, 546
9	14.06.2023	Osoba prywatna	175/9
10	14.06.2023	Osoba prywatna	175/11
11	08.12.2014	Osoba prywatna	285/5
12	30.07.2015	Osoba prywatna	336/2
13	27.04.2016	Osoba prywatna	336/2
14	10.06.2024	Osoba prywatna	175/15
15		Osoba prywatna	344
16		Osoba prywatna	313/2
17	28.08.2024	Osoba prywatna	318
18	28.08.2024	Osoba prywatna	285/3, 285/6, 175/6
19	29.08.2024	Osoba prywatna	372, 374

5. WYKAZ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Analizowany obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Sejny Nr XV/71/03 z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz .U. Woj. Podl. Nr 136, poz. 2930) ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/21/2011 Rady Gminy Sejny z dnia 28 lutego 2011r., (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2011r. Nr 107, poz.1226),

w związku z powyższym dla analizowanego obszaru nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

6. OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM I TERENACH BEZPOŚREDNIO PRZYLEGŁYCH MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Teren objęty analiza położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Sejny Nr XV/71/03 z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz .U. Woj. Podl. Nr 136, poz. 2930) ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/21/2011 Rady Gminy Sejny z dnia 28 lutego 2011r., (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2011r. Nr 107, poz.1226).

7. ANALIZA MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

Na potrzeby niniejszego dokumentu analizie poddano:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Sejny Nr XV/71/03 z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz .U. Woj. Podl. Nr 136, poz. 2930) ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/21/2011 Rady Gminy Sejny z dnia 28 lutego 2011r., (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2011r. Nr 107, poz.1226);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, zatwierdzone uchwałą Nr XVI/132/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 16 grudnia 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, teren objęty opracowaniem planu zawiera się w granicach konturów wyznaczających:

1. obszary skupionej zabudowy wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY, (zgodnie z uchwałą Rady Gminy Sejny nr XIV/74/93 z 0306.1993r.), oznaczone na rysunkach planu w skali 1 : 5000 symbolem **B**;
2. tereny usług turystycznych i wypoczynkowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **UT** oraz symbolami graficznymi:
 - a) plaże, kąpieliska,
 - b) boiska,
 - c) stacja wodna;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunkach planu w skali 1:5000 symbolem **M**;
4. tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunkach planu w skali 1:5000 symbolem **ZR**;
5. tereny rolne zabudowane, oznaczone na rysunkach planu w skali 1:5000 symbolem **MR**;
6. tereny rolne, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**;
7. tereny leśne, oznaczone na rysunkach planu symbolem **Ls**;
8. tereny komunikacji publicznej – drogi gminne, oznaczone na rysunkach planu numeracją państwową oraz na rysunkach planu w skali 1:5000 symbolem **KP(g)**;
9. tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunkach planu w skali 1:5000 symbolem **KW**.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, uchwalonego uchwałą Nr XVI/132/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 16 grudnia 2020 r. obszar objęty analizą zlokalizowany jest w ramach strefy funkcjonalno-przestrzennej (R-T) pn. „Strefa rolniczo turystyczna, związana z obszarami zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego nad jeziorami, znajdująca się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”. W ramach ww. strefy Studium wydziela obszary, którym przypisano podstawowe przeznaczenia terenów, i tak w granicach objętych uchwałą intencyjną występuje „obszar zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego” oraz „obszar zabudowy wielofunkcyjnej, wyznaczony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem B”, a także niewielkie fragmenty terenu zlokalizowane w ramach „obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej” oraz „obszary leśne”. W południowej części znajduje się teren z wyróżnionym przeznaczeniem podstawowym UT Klejwy (teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, gastronomicznych, rekreacyjnych).

Punkt 2, rozdziału 1 *Kierunki określające dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w strukturze przestrzennej gminy* informuje, iż w granicach gminy Sejny, na rysunku „KIERUNKI”, wyznaczono (...), „obszary, którym przypisano różne, podstawowe przeznaczenia terenów”, i tak:

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 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 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).

Zgodnie z treścią rozdziału 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 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 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.

Podrozdział 2. Wytyczne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwojowych, informuje:

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.

Podrozdział 3 przedstawia następujące 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 35⁰ – 45⁰,

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.*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, w podrozdziale 4, rozdziału 2 określa Wytyczne dotyczące wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz

zrównoważonego rozwoju, które dla terenów objętych uchwałą intencyjną przedstawiają się następująco:

	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 ²	%	m	m	m	m	m	
Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej i na obszarach leśnych:								
w zabudowie zagrodowej	3000 m ²	Nie normuje się	9,00	15,00	10,00	6,00	Nie normuje się	Zapewnić granicach działki budowlanej, stosownie do potrzeb
tereny obiektów infrastruktury technicznej	Nie normuje się	Nie normuje się	6,00	100,00	10,00	6,00	20 x 20	Nie normuje się
Na obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonych symbolem B, Na obszarach stref podmiejskich, oznaczonych symbolami P1, P3, P5:								
w zabudowie zagrodowej	3000 m ²	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 ²	80%	9,00	10,00	10,00	8,00	20 x 20	
w zabudowie rekreacji indywidualnej	1000 m ²	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 ²	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 ² 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 produkcyjno-usługowej	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
Na obszarach zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego:								
w zabudowie zagrodowej	3 000 m ² 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 ²	80%	9,00	9,00	10,00	8,00	20 x 20	
w zabudowie rekreacji indywidualnej	1000 m ²	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 ²	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 ² 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 występuje	Nie występuje	Nie występuje	Nie występuje	Nie występuje	Nie występuje	Nie występuje	Nie występuje
w zabudowie produkcyjno-usługowej	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
Na terenach rozwoju zabudowy usługowej:								
	2000 m ²	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 ² działki, zapewnić w granicach działki budowlanej; miejsca postojowe dla pracowników w ilości stosownej do potrzeb zapewnić w granicach działki budowlanej.

8. WYNIKI ANALIZY

W wyniku dokonanej analizy wyszczególnionych na wstępie materiałów i dokumentów w odniesieniu do wskazanego do objęcia planem terenu gminy Sejny, proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny, obejmującego obszar o powierzchni ok. 126 ha. Załącznik graficzny do planu należy sporządzić na mapie w skali 1:1000, obejmującej teren ustaleń planu i pas okalający o szerokości minimum 50,0 m.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien odpowiadać wymogom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

9. CEL SPORZĄDZENIA PLANU I WYMAGANY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Celem sporządzenia planu będzie:

- 1) umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, rekreacyjnego, zagrodowego i usługowego,

- 2) ustalenie zasad skomunikowania terenu i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 3) wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów, wynikających z przepisów szczególnych oraz potrzeby minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych,
- 4) ustalenie zasad podziału,
- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania.

10. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANU MIEJSCOWEGO ZE „STUDIUM”

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny przyjętego Nr XVI/132/2020 Rady Gminy Sejny z dnia 16 grudnia 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu na terenach objętych analizą możliwa będzie realizacja zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz usługowej turystycznej, co odpowiada treści wniosków złożonych o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. PROJEKT UCHWAŁY

UCHWAŁA NR RADY GMINY SEJNY

z dnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

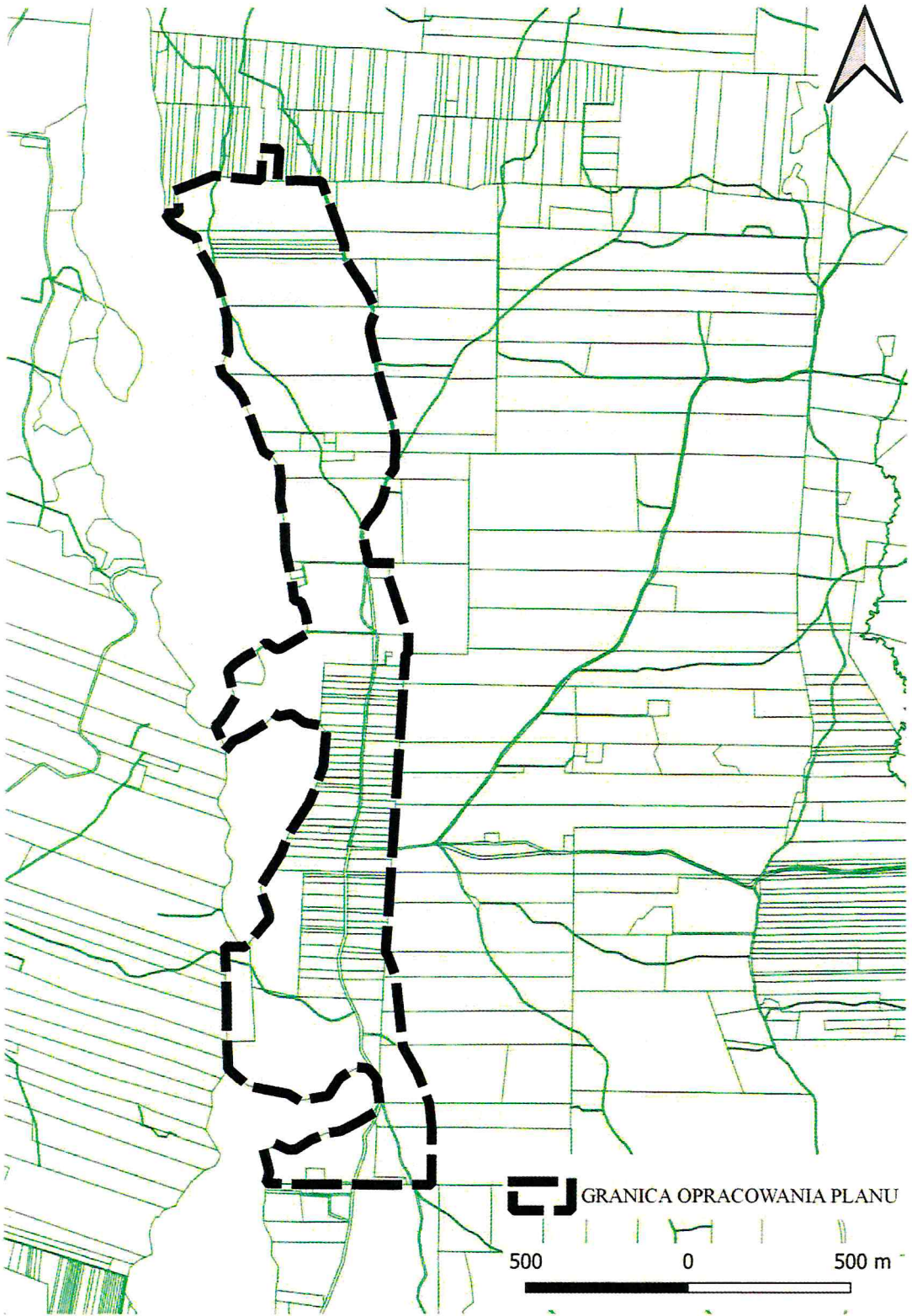
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny”, zwanego dalej planem.

§ 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego planem.

§ 3. Plan, o którym mowa w § 1, winien zawierać pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Sejny w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Klejwy w gminie Sejny

Teren wskazany do opracowania planu, to obszar o powierzchni około 126 ha, zlokalizowany w zachodniej części obrębu geodezyjnego Klejwy na styku z gminą Krasnopol. Zachodnia granica obszaru styka się z liniami brzegowymi: jez. Szejpiszki, jez. Klejwy oraz jez. Płaskie. Obszar planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Sejny Nr XV/71/03 z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz .U. Woj. Podl. Nr 136, poz. 2930) ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IV/21/2011 Rady Gminy Sejny z dnia 28 lutego 2011r., (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2011r. Nr 107, poz.1226). Z uwagi na fakt, iż plan miejscowy na omawianym terenie obowiązuje od 2011 r. jego ustalenia wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz aktualnej polityki przestrzennej gminy. Plan, o którym mowa w §1 uchwały, zawierać będzie pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie przedmiotowego planu ma na celu zastąpienie ustaleń planu obowiązującego.

Do opracowania planu przystępuje się w odpowiedzi na składane na przestrzeni lat wnioski właścicieli nieruchomości nim objętych. Opracowanie planu pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów i przyczyni się do aktywizacji gospodarczej przedmiotowego obszaru.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny, uchwalonego uchwałą zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Sejny Nr XVI/132/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r, teren objęty uchwałą intencyjną zlokalizowany jest w ramach strefy funkcjonalno-przestrzennej (R-T) pn. *„Strefa rolniczo turystyczna, związana z obszarami zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego nad jeziorami, znajdująca się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”*. W ramach ww. strefy Studium wydziela obszary, którym przypisano podstawowe przeznaczenia terenów, i tak w granicach objętych uchwałą intencyjną występuje: *„obszar zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego”* oraz *„obszar zabudowy wielofunkcyjnej, wyznaczony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem B”*, a także niewielkie fragmenty terenu zlokalizowane w ramach *„obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej”* i *„obszary leśne”*. W południowej części obszaru znajduje się teren z wyróżnionym przeznaczeniem podstawowym *UT Klejwy (teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, gastronomicznych, rekreacyjnych)*. Zgodnie z zawartymi w Studium *„Wytycznymi dotyczącymi wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju”* w *„obszarze zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego”* oraz na *„obszarach zabudowy wielofunkcyjnej, oznaczonej symbolem B”* możliwa jest realizacja zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz usługowej turystycznej, zaś na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zabudowy zagrodowej, stanowiącej *uzupełnianie struktur osadniczych w pasie szerokości do 80 m wzdłuż dróg publicznych: powiatowych i gminnych*, co umożliwia

przebiegająca przez teren opracowania droga gminna 101739B. Droga ta stanowić będzie jednocześnie podstawę do odpowiedniego skomunikowania terenu objętego planem.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej jest niezbędne w celu stworzenia podstaw formalnych i prawnych dla realizacji inwestycji w tej części gminy Sejny. Ponadto przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, rekreacyjnej i usługowej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny” oraz postulatami właścicieli nieruchomości, wyrażonymi w złożonych wnioskach o zmianę planu obowiązującego.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. terenu.

12. SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY	2
2. CEL ANALIZY.....	2
3. UWARUNKOWANIA	2
4. WYKAZ WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM	5
5. WYKAZ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	5
6. OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM I TERENACH BEZPOŚREDNIO PRZYLEGLYCH MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
7. ANALIZA MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH.....	6
8. WYNIKI ANALIZY	13
9. CEL SPORZĄDZENIA PLANU I WYMAGANY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	13
10. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANU MIEJSCOWEGO ZE „STUDIUM”	14
11. PROJEKT UCHWAŁY	14
12. SPIS TREŚCI	18