

**UCHWAŁA NR XXXII/155/2013
RADY GMINY SEJNY**

z dnia 20 grudnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Sejny w obrębie Sztabinki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.z 2013r. poz. 594; poz. 645, poz.1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz.647; poz. 951, poz.1445; z 2013r. poz.21, poz.405, poz. 1238) – Rada Gminy Sejny uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sztabinki zwany „SZTABINKI – kolonia wschodnia nad jeziorem Sztabinki”, o powierzchni ok.12,00 ha, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje tereny rolnicze zlokalizowane nad jeziorem Sztabinki dostępne z gminnej drogi wewnętrznej.

3. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z:

- 1) Uchwałą Nr XXIII/122/08 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sejny w obrębie Sztabinki.
- 2) Uchwałą Nr XXXIX/190/98 Rady Gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny”.

4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) lista nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) informacja o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiąca załącznik nr 3.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 9,33 ha użytków rolnych nie podlegających ochronie prawnej.

**Rozdział 1.
USTALENIA GÓLNE**

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) wyznaczenia terenów zagospodarowania rekreacyjnego, w tym lokalizacji zespołu budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) ustalenia zakazów zabudowy i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 4) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 5) kształtowania harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 6) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. 1. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 1 i 5);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 5);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 3);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 5);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 4);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 8);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 6);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 7);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 5);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 9);
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów (Rozdział 5).

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w odniesieniu do terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny planowanych gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(g)**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RI**;
- 4) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**;
- 5) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia a w razie potrzeby zagospodarowanie tymczasowe.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) granice opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tych samych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 5) granica strefy ochronnej jeziora Sztabinki szerokości 100,00 m;

- 6) granica strefy oddziaływania cmentarza szerokości 150,00 m;
- 7) obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w pasie szerokości 15,00 m;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) wymiarowanie.

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, opierające się o granice geodezyjne lub wyznaczone w niniejszym planie, nie mogą ulec przesunięciu bez zmiany niniejszego planu.

4. Oznaczenia liniowe, które na rysunku planu prowadzone są równolegle obok siebie, pokrywają się wzajemnie w miejscu linii rozgraniczających.

5. Linie rozgraniczające tereny o tym samych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania obrazują zasadę podziału terenu na działki geodezyjne, która jest opisana w Rozdziale 8 niniejszej uchwały i na rysunku planu, przez podanie wymaganych parametrów.

§ 7. Warunki do projektów budowlanych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziałach 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 5 niniejszej uchwały;
- 3) przepisów odrębnych.

§ 8. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w §1. Uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sejny o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **miejscowym planie** – należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem odnoszącym się do treści niniejszej uchwały;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze,

schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych.

- 11) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 12) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek geodezyjnych tworzących funkcjonalną całość;
- 13) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym np. budynek gospodarczy, ogród zimowy, garaż, altana, wiatła gospodarcza, wiatła rekreacyjna, sauna itp.
- 14) **deszczochronie** – należy rozumieć budowlę, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10,00 m², zwaną również w przepisach budowlanych wiatłą lub altaną;
- 15) **harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w niniejszym planie,
 - b) stosowanie jednorodnych pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru, w odcieniach czerwonej cegły ceramicznej,
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,
 - d) w obrębie działki budowlanej stosowanie jednorodnej, harmonijnej kolorystyki elewacji pod względem użytego materiału i koloru,
 - e) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;
- 16) **małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, trejaże, pergole, place zabaw dla dzieci, i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego na rysunku planu, które pozostają niezabudowane, nie stanowiące nawierzchni dojazdów, stanowisk parkingowych, placów, boisk i dojść pieszych, pokryte trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 18) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.
- 19) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez wiaty, altany i deszczochrony, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu;
- 20) **powierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 21) **zieleni rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie, terenom rekreacyjnym, ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą;
- 22) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych wyznaczonych w niniejszym planie.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY
I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 10. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

§ 11. Teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w Obszarze NATURA 2000 Pojezierze Sejneńskie PLH200007 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”, w którym stosownie do przedmiotu planu 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 z potrzeby 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 przeciwoświsiskowym 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 i obszarów wodno – błotnych;
- 7) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej o wysokości przekraczającej 25,00 m.

§ 12. Wyznacza się strefę ochronną jeziora Sztabinki szerokości 100,00 m od linii brzegowej, w której zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych, komunikacyjnych i małej architektury.

§ 13. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) harmonijne kształtowanie krajobrazu poprzez zapewnienie harmonii architektonicznej zespołu zabudowy w relacji z naturalnym ukształtowaniem terenu;
- 2) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
- 3) zachowanie naturalnej konfiguracji terenu i zieleni towarzyszącej;
- 4) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 6) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacją i środowiskotwórczą;
- 7) wprowadzanie na tereny budowlane zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
- 8) wprowadzanie zieleni towarzyszącej w formie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji wzdłuż dróg;
- 9) usuwanie ścieków należy przewidywać docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków; tymczasowo dopuszcza się szczelne zbiorniki ścieków i przydomowe oczyszczalnie ścieków;

- 10) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 11) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 12) zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 13) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) podmokłe zagłębienia terenowe należy wykorzystać do zagospodarowania w sposób zbliżony do naturalnego, jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 15) zabrania się groduzenia terenów zieleni rekreacyjnej ZR w strefie ochronnej jeziora w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt.

§ 14. W celu ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) Lokalizację nowej zabudowy planuje się w uzupełnieniu istniejącego, rozproszonego układu osadniczego wzdłuż drogi publicznej.
- 2) Należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanej zabudowy;
- 3) Zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy i wymaganych form architektonicznych.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

1 ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W obszarze oznaczonym symbolem ZR4, w strefie ochronnej jeziora Sztabinki, udokumentowano stanowisko archeologiczne „nr 22 – ślady osadnictwa”, będące w zainteresowaniach konserwatorskich, oznaczone na rysunku planu symbolem trójkąta.

3. W rejonie udokumentowanego stanowiska archeologicznego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Należy przestrzegać zasad harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy.

Rozdział 4.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

§ 16. 1. Na terenie objętym niniejszym planem występuje oddziaływanie cmantarza znajdującego się poza granicami planu.

2. Ustala się granicę strefy oddziaływania cmantarza szerokości 150,00 m, w której zabrania się budowy i eksploatacji lokalnych ujęć wodnych (studni) do celów spożywczych i gospodarczych.

3. W strefie oddziaływania cmantarza zabrania się lokalizacji zabudowy wymagającej korzystania z lokalnych ujęć wodnych.

§ 17. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 18. 1. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15° nie występują.

2. Na stokach o kącie nachylenia zboczy powyżej 10°, należy chronić istniejącą, trwałą pokrywę roślinną, a w razie jej zniszczenia uzupełnić gatunkami skutecznie stabilizującymi ruchy mas ziemnych.

§ 19. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

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

§ 20. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa:

- 1) Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002r. w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz.U. Nr 96, poz.850) działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności;
- 2) Istniejące studnie poza strefą oddziaływania cmentarza należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE

PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY .

§ 21. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie;
- 2) Należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy;
- 3) Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu;
- 4) Zasadniczą formą kształtowania zabudowy są wysokie dachy dwuspadowe, w odmianach dopuszczonych w niniejszym planie;
- 5) Istotnym elementem ładu przestrzennego w krajobrazie jest jednolitość pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru.

§ 22. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się rolnicze wykorzystanie terenu.

3. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego zachowuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy na potrzeby planowanej zabudowy. Dopuszcza się również realizację urządzeń technicznych potrzebnych do obsługi planowanej zabudowy na terenach oznaczonych symbolem RI.

5. W obszarze oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w pasie szerokości 15,00 m, oznaczonym na rysunku planu, zabrania się wykonywania nasadzeń zieleni wysokiej i jej utrzymywania .

§ 23. 1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, (o łącznej powierzchni 7,26 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem ZR, ponumerowane: ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone tereny winne tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony krajobrazu jeziornego, z jednoczesnym ich rekreacyjnym wykorzystaniem, w powiązaniu z zabudową rekreacji indywidualnej, zlokalizowaną na terenach oznaczonych symbolami RI1, RI2, RI3 i RI4.

3. W obszarach ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej jeziora Sztabinki.

4. W obszarach ZR4, ZR5, R6, w obszarze oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w pasie szerokości 15,00 m, oznaczonym na rysunku planu, zabrania się wykonywania nasadzeń zieleni wysokiej i jej utrzymywania.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego tereny ZR mogą być w całości lub częściowo poddane zalesieniu.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów ZR:

- 1) dojazd przewiduje się bezpośrednio z dróg wewnętrznych KDW;
- 2) skomunikowanie terenu ZR4 przynależącego funkcjonalnie do terenów budowlanych oznaczonych symbolami RI1, RI2, RI3 i RI4, możliwe jest jedynie za pośrednictwem poszczególnych działek budowlanych;
- 3) tereny ZR należy zagospodarować zielenią niską i wysoką o charakterze naturalnym, stanowiącą nie mniej niż 90% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń terenowych i obiektów małej architektury;
- 5) należy zachować naturalne ukształtowanie terenu;
- 6) ogrodzenia należy lokalizować standardowo na granicy działek oraz w miejscu wyznaczonym przez planowane linie rozgraniczające dróg KD(g) i KDW2;
- 7) ogrodzenia od strony linii brzegowej jeziora należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,50 m, umożliwiając swobodne przejście.
- 8) ogrodzenia w strefie ochronnej jeziora winne umożliwiać migrację zwierząt.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury:

- 1) stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia;
- 2) stosować kolorystykę naturalną, w gamie szarości, brązów i zgaszonych zieleni;
- 3) powierzchnia zabudowy deszczochronu (wiaty, altany) nie może przekroczyć 10,00 m²;
- 4) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4,00 m;
- 5) stosować ażurowe ściany deszczochronów, z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących;
- 6) deszczochrony pokrywać gontem lub wiórem;
- 7) stosować ażurową formę ogrodzenia drewnianego wysokości do 1,20 m, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w części frontowej; zaleca się stosowanie żywopłotów z rodzimych gatunków roślin.

8. Zamiar realizacji deszczochronu (wiaty, altany) podlega zgłoszeniu do właściwego organu w sprawach pozwoleń na budowę, celem dokonania oceny zgodności zamierzenia z niniejszym planem.

9. Zasady zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na leśne określają przepisy odrębne.

§ 24. 1. Ustala się linie rozgraniczające planowanej gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m (o powierzchni 0,53 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KD(g).

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej.

3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego - 10,00 m.

4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
- 3) urządzenia odwadniające;
- 4) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;

5) pobocza i zieleń towarzyszącą;

6) uzbrojenie techniczne.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi gminnej dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości nie mniejszej niż 3,50 m z poboczami o nawierzchni twardej o szerokości nie mniejszej niż 2 x 1,00 m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające pas terenu szerokości od 5,00 m do 8,00 m (o powierzchni 0,21 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KDW1.

1. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów jako ciąg pieszo – jezdny.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejąca droga wewnętrzna szerokości 5,00 m obsługuje tereny zieleni rekreacyjnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren, w wyznaczonym pasie, nie wykorzystany pod planowany ciąg komunikacyjny, może być użytkowany jak przyległe tereny.

4. Na terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz nawierzchnię pieszo – jezdnią.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające pas terenu szerokości nie mniejszej niż 6,00 m (o powierzchni 0,21 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KDW2.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów jako ciąg pieszo – jezdny, z placem do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,00 x 30,00 m.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, droga wewnętrzna KDW2 obsługuje tereny rekreacji indywidualnej, tereny zieleni rekreacyjnej i tereny rolnicze.

4. W wyznaczonym pasie komunikacyjnym przewiduje się:

1) utwardzoną nawierzchnię pieszo – jezdnią szerokości nie mniejszej niż 2,50 m;

2) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;

3) urządzenia odwadniające;

4) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;

5) uzbrojenie techniczne.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające pasy szerokości nie mniejszej niż 6,00 m (o łącznej powierzchni 0,16 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami KDW3, KDW4, KDW5.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe dróg wewnętrznych stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów jako ciągi pieszo – jezdne.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi wewnętrzne obsługują tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i tereny zieleni rekreacyjnej na prywatnych nieruchomościach.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren w wyznaczonym pasie, nie wykorzystany pod planowany ciąg komunikacyjny, może być użytkowany jak przyległe tereny.

5. Na terenie komunikacyjnym przewiduje się realizację urządzeń potrzebnej infrastruktury technicznej oraz nawierzchnię pieszo – jezdnią.

6. Ustala się możliwość innego przebiegu ciągów komunikacyjnych i wyznaczenia placów nawrotowych na poszczególnych nieruchomościach, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (o łącznej powierzchni 1,05 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem RI i ponumerowane: RI1, RI2, RI3, RI4.

2. Na terenach RI ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach RI ustala się możliwość realizacji budynków pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz deszczochronów i małej architektury.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów RI:

- 1) na działce budowlanej (wyznaczonej na rysunku planu w granicach władania inwestora), należy utrzymać minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej (wyznaczonej na rysunku planu w granicach władania inwestora), nie może przekroczyć 25%.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych na terenach RI:

- 1) budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować na terenach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków pomocniczych i deszczochronów w odległości mniejszej niż 3,00 m od granic nieruchomości;
- 3) urządzenia techniczne do obsługi zabudowy należy lokalizować, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 4) dojazd przewiduje się bezpośrednio z planowanej gminnej drogi publicznej KD(g) lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW3, KDW4, KDW5;
- 5) parkowanie samochodów w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy rekreacji indywidualnej należy przewidywać na działkach budowlanych;
- 6) budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy.
- 7) ogrodzenia należy lokalizować standardowo na granicy działek oraz w miejscu wyznaczonym przez planowane linie rozgraniczające drogi publicznej KD(g).

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków rekreacji indywidualnej:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 2) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,50 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) kalenice dachów nie mogą być położone wyżej niż 8,00 m nad poziom posadowienia parterów;
- 4) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°;
- 5) dopuszcza się łączenie dachów dwuspadowych pod kątem prostym;
- 6) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. ze zmniejszonym kątem nachylenia dachu lecz nie mniejszym niż 25°;
- 7) kalenice dachów należy ustawiać równolegle lub prostopadle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) pokrycia dachów należy realizować z dachówki ceramicznej lub jej imitacji w odcieniach czerwonej cegły ceramicznej;
- 9) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków pomocniczych:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 2) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,20 m nad naturalny poziom terenu przy frontowym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

- 4) kalenice dachów należy ustawiać na wysokości do 6,00 m nad poziom posadowienia parterów;
- 5) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budynków pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50,00 m²;
- 6) pokrycia dachów należy realizować z dachówki ceramicznej lub jej imitacji w odcieniach czerwonej cegły ceramicznej;
- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

8. Ustala się warunki kształtowania małej architektury jak w § 23 ust. 7.

§ 29. 1. Ustala się teren stacji transformatorowej (o powierzchni około 0,01 ha), oznaczony symbolem E.

2. Na terenie E ustala się przeznaczenie podstawowe pod nadziemne urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa w formie słupowej lub kontenerowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod urządzenia elektroenergetyczne pozostają w użytkowaniu rolniczym.

§ 30. Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na terenie objętym niniejszym planem występuje planowana gminna droga publiczna, oznaczona symbolem KD(g).
- 2) Na wyżej wymienionym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni towarzyszącej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W wyznaczonym pasie drogi publicznej a także na przyległych terenach o innych przeznaczeniach zabrania się lokalizacji nośników reklamowych.

Rozdział 6.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU,

W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 31. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” określono w Rozdziale 2 niniejszej Uchwały;
- 2) Ograniczenia w zagospodarowaniu strefy ochronnej jeziora Sztabinki szerokości 100,00 m określono w Rozdziale 2 niniejszej Uchwały;
- 3) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów strefy ochronnej cmentarza szerokości 150,00 m ustalono w Rozdziale 4 niniejszej Uchwały;
- 4) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, określono w Rozdziale 5 niniejszej Uchwały;
- 5) Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych;
- 6) Zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania i wypoczynku w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów do powietrza itp.

Rozdział 7.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 32. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) istniejąca gminna droga publiczna nr 2243B, znajdująca się poza terenem objętym niniejszym planem;

2) istniejąca wewnętrzna droga gminna, planowana jako gminna droga publiczna, oznaczona symbolem KD(g).

2. Tereny budowlane obsługiwać będzie planowana gminna droga publiczna, oznaczona symbolem KD(g) oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KW.

§ 33. 1. System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, jak również budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telefoniczną, teleinformatyczną, gazową i inną przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych.

4. Realizację inwestycji, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób zapewniający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

6. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.

8. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

9. Zabrania się lokalizacji urządzeń technicznych, których wysokość przekracza 25,00 m nad poziom terenu.

§ 34. 1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV przez istniejącą stację transformatorową nr 5-1663 Sztabinki 3, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem E.

2. Trasy istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku modernizacji sieci.

3. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.

4. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi, prowadzonymi głównie na terenach ciągów komunikacyjnych i na terenach budowlanych.

§ 35. 1. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe.

3. Do budowy sieci wodociągowej należy wyznaczać trasy na terenach ciągów komunikacyjnych.

4. W drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

5. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie przez inwestorów własnych ujęć wodnych znajdujących lub planowanych poza strefą oddziaływania cmentarza szerokości 150,00 m.

§ 36. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo w oparciu o system gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni.

3. Jakość oczyszczonych ścieków doprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały sanitarne i przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

5. Do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy wyznaczać trasy na terenach ciągów komunikacyjnych.

6. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej przewiduje się stosowanie indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności użytkowej do 9,00 m³ i przydomowe oczyszczalnie ścieków. Zawartość zbiorników i osadników należy wywozić do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika.

§ 37. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system melioracyjny.

2. Wody opadowe występujące na terenach budowlanych należy zagospodarować w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

3. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały deszczowe (rowy odwadniające) należy sytuować na terenach ciągów komunikacyjnych.

5. System kanalizacji deszczowej należy projektować jednocześnie z lokalnym systemem melioracyjnym.

§ 38. 1. Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Do ogrzewania budynków i pozyskania ciepłej wody preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii.

§ 39. 1. Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

2. W pasie planowanej drogi publicznej należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.

3. Zagospodarowanie terenu działek budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku rekreacji indywidualnej do sieci gazowniczej.

§ 40. 1. Połączenia telekomunikacyjne przewiduje się z istniejącej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.

2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

5. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokoalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie koliduje z podstawowym przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 41. 1. Zasady usuwania odpadów określa „Regulamin o utrzymaniu czystości i porządku w gminie Sejny”, sporządzony na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 42. 1. Na terenach zmeliorowanych, przeznaczonych na cele budowlane ustala się obowiązek przebudowy istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych, w sposób zapewniający jej funkcjonowanie na okolicznych terenach rolniczych.

2. Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych.

3. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi Prawo wodne.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 43. Na terenie objętym planem nie zachodzi potrzeba scalania nieruchomości.

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

2. Nie ma obowiązku dokonywania podziałów między terenami ZR4, ZR5, ZR6, RI1, RI2, RI3, RI4, KW3, KW4 i KW5, jeśli tereny te stanowią funkcjonalnie związaną całość w ramach jednej nieruchomości gruntowej.

§ 45. 1. Tereny planowanych dróg publicznych KD(g) należy wydzielić w oparciu o wytyczne wymiarowe na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych, określonych w przepisach o drogach publicznych i budowlanych.

2. Tereny dróg wewnętrznych KW1, KW2 należy wydzielić w oparciu o wytyczne wymiarowe na rysunku planu z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych, określonych w przepisach budowlanych.

§ 46. Możliwości podziału terenów rolniczych R określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 47. 1. Na terenach ZR4, ZR5, ZR6, zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z drogą dojazdową i terenami budowlanymi RI1, RI2, RI3 i RI4.

2. Teren ZR4 można podzielić zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających tereny o tych samych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania.

3. Na terenach ZR1, ZR2, ZR3 dopuszcza się podziały na działki nie mniejsze niż 1000,00 m², bez prawa zabudowy.

4. Dopuszcza się podziały mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

§ 48. 1. Podziału terenów RI3 i RI4 nie przewiduje się. Utrzymuje się istniejący podział geodezyjny na 5 działek z prawem zabudowy.

2. Podziału terenu RI1 i RI2 można dokonać zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających tereny o tych samych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, na nie więcej niż 8 działek budowlanych, z uwzględnieniem niżej wymienionych parametrów:

- 1) wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do planowanej drogi publicznej KD(g) lub drogi wewnętrznej KDW3 lub KDW4.
- 2) powierzchnia działki budowlanej na terenie RI1 i RI2 nie może być mniejsza niż 500,00 m²;
- 3) standardowa szerokość frontu działki, przyległego do pasa obsługującej drogi nie może być mniejsza niż 20,00 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

3. Dopuszcza się podziały mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

§ 49. Teren stacji transformatorowej E może być wydzielony w formie działki geodezyjnej, o powierzchni nie przekraczającej 100,00 m².

Rozdział 9.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 50. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości 10%.

§ 51. W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY” zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr IV/21/2011 z dnia 28 lutego 2011r.

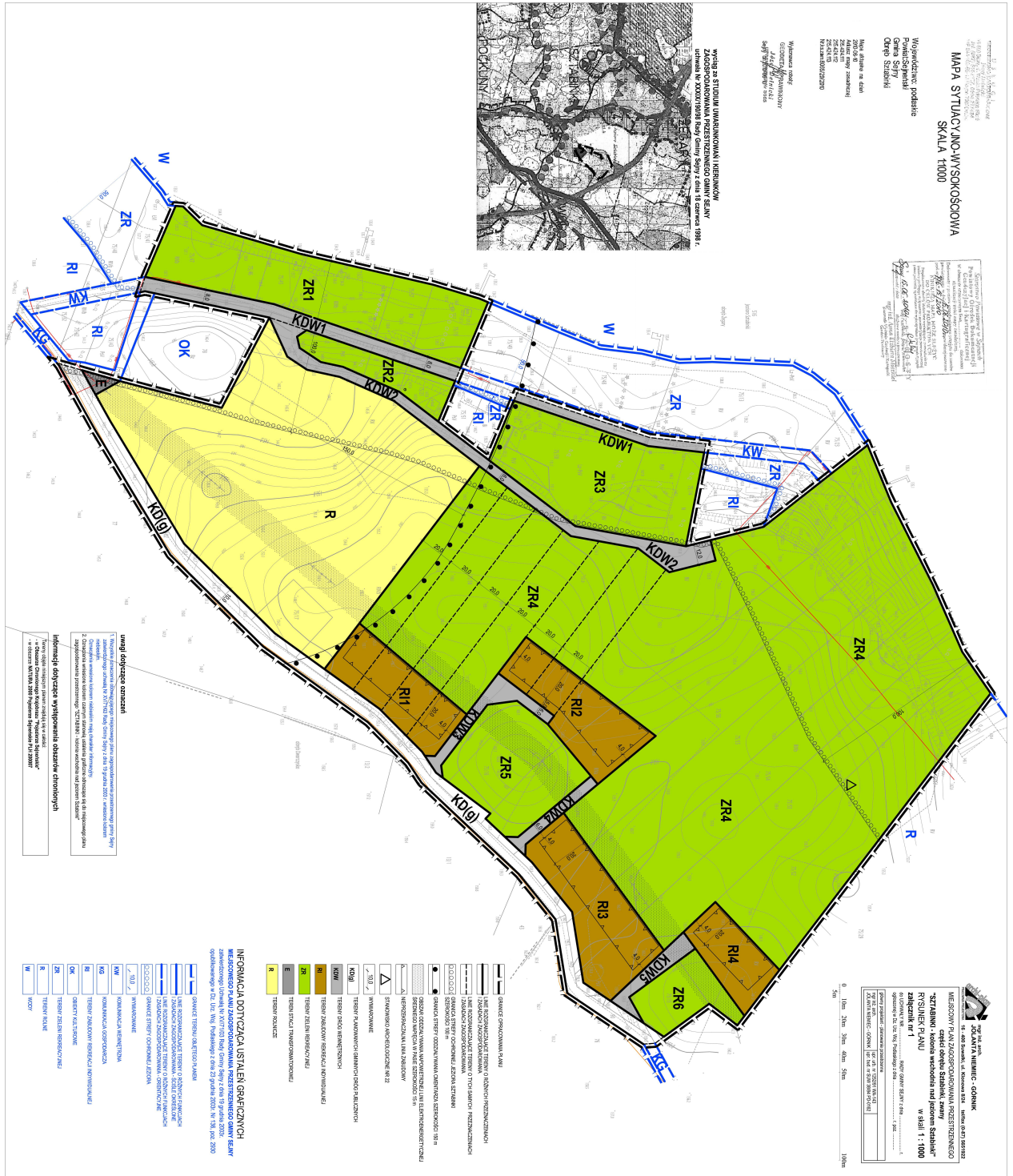
§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Barbara Karłowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/155/2013
Rady Gminy Sejny
z dnia 20 grudnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/155/2013

Rady Gminy Sejny

z dnia 20 grudnia 2013 r.

INFORMACJA
o uwagach do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Sztabinki, zwanego
„SZTABINKI – kolonia wschodnia nad jeziorem Sztabinki”

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

od **7 października 2013r. do 5 listopada 2013r.**

z prawem składania uwag do **20 listopada 2013r.**

nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/155/2013

Rady Gminy Sejny

z dnia 20 grudnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na obszarze objętym

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Sztabinki, zwanym
„SZTABINKI – kolonia wschodnia nad jeziorem Sztabinki”
docelowo przewiduje się realizację drogi gminnej,
finansowanej ze środków Gminy Sejny i funduszy pomocowych.**

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałę przygotowano na wniosek **9** indywidualnych inwestorów - właścicieli gruntów, którzy wystąpili do Wójta Gminy Sejny o umożliwienie im realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków rekreacji indywidualnej. Wnioski te mają charakter zgrupowany.

Lokalizacja zespołu zabudowy wymaga zaplanowania układu komunikacyjnego do jego obsługi.

Na terenie objętym zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie występują grunty rolne podlegające ochronie prawnej.

Wyznaczenie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przedmiotowym planie nie jest możliwe z powodu niezgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY” zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIX/190/98 Rady Gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r.

Zagospodarowanie rekreacyjne terenów jest zgodne z ustaleniami „ Studium”, toteż w planie wyznaczono tereny pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Przepisy prawa, dotyczące ochrony przyrody nie pozwalają na akceptację w planie istniejącej zabudowy znajdującej się w strefie ochronnej jeziora Sztabinki szerokości 100m. Przyjęte w tym zakresie ustalenia są podyktowane przez wymagania określone w treści uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku i rozstrzygnięciem Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w trybie odwoławczym. Procedura odwoławcza spowodowała znaczące opóźnienie procesu sporządzania planu.

Przekładany do uchwalenia projekt planu jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINY SEJNY”.

„Prognoza oddziaływania na środowisko”, sporządzona zgodnie z przepisami o ochronie środowiska nie sprzeciwia się uchwaleniu niniejszego planu.

Zmiana przeznaczenia wybranych gruntów rolnych na cele nierolnicze, będzie miała znaczenie dla budżetu gminy z tytułu zwiększonych podatków od nieruchomości.

Wnoszę o uchwalenie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sztabinki, zwanego „SZTABINKI - kolonia wschodnia nad jeziorem Sztabinki”.**