

**UCHWAŁA NR XIII/117/2020  
RADY GMINY SEJNY**

z dnia 10 lipca 2020 r.

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sumowo”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXIX/185/2018 Rady Gminy Sejny z dnia 29 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sumowo” - Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sumowo”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sejny”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/190/98 Rady Gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVIII/100/2016 z dnia 16 listopada 2016r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO”, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,83 ha, położony na gruntach obrębu Sumowo, rozciągający się wzdłuż wschodniej i południowej linii brzegowej jeziora Dmitrowo, wzdłuż dróg gminnych nr 102050B i 102051B, w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1A i nr 1B do niniejszej Uchwały.

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 załączniki nr 1, składający się z arkuszy A i B;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

5. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją Nr DGN-III.7151.23.2019 z dnia 21 października 2019 r. przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne klasyfikowane jako LsIV, LsV o powierzchni 0,0697 ha.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów;
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, zgodnych z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) ograniczenie konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich.

**§ 3.** 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 10);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 10);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (Rozdział 11);
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8 i 9);
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 12);
- 13) 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 13);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 10).

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

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 4) tereny zagospodarowania rekreacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 6) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RI**;
- 7) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 9) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 10) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;

5) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów, z numerem identyfikacyjnym.

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

3. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania.

4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustalenia planu.

**§ 6. 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;
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami obrazującymi ustalenia planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, określone w niniejszej Uchwale, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczone 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) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym z numerem identyfikacyjnym, odnoszącym się do treści niniejszej Uchwały;
- 10) obszarze - należy przez to rozumieć jeden lub więcej terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, ustalone na rysunku planu za pomocą wymiarowania i stanowiące ustalenie planu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkony, wykusze, zadaszenia itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych;
- 13) budynkach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki sanitarne, budynki socjalne, sauny, ogrody zimowe, szklarnie, stacje transformatorowe itp.
- 14) budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu takie jak: deszczochrony (wiaty) na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne, altany, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, urządzenia wodne, urządzenia rekreacyjne, urządzenia komunikacyjne, mała architektura ogrodowa i parkowa, urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 15) budynku gospodarczym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) deszczochronie – należy przez to rozumieć wiatę gospodarczą, wiatę rekreacyjną, altanę i inne zadaszenia częściowo osłonięte, chroniące przed opadami atmosferycznymi i wiatrem;
- 17) 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.

- 18) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez deszczochrony (wiaty), altany, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
- 19) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, z uwzględnieniem tynków okładzin i balustrad) – zgodnie z PN-ISO9836;
- 20) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 21) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
- 22) zieleni rekreacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie, ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą ogrodową;
- 23) małej architekturze ogrodowej – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, wymienione w ustawie Prawo budowlane oraz deszczochrony i altany o powierzchni zadaszonej do 10 m<sup>2</sup>, urządzenia zabawowe i rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych;
- 24) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych i tereny komunikacji pieszej i rowerowej, wyznaczonych w niniejszym planie;
- 25) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych, nie kolidującą z otaczającym zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu oraz nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; jednocześnie działalność ta nie należy do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 26) urządzeniach budowlanych – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych - Prawo budowlane;
- 27) lokalu użytkowym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 28) działce budowlanej – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 29) terenie biologicznie czynnym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 I KSZTAŁTOWANIA ŁADU RZESTRZENNEGO**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy, poprzez:

- 1) wzajemne dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w niniejszym planie;
- 2) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów;
- 3) w granicach działki budowlanej stosowanie jednolitych pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru;

- 4) w granicach działki budowlanej stosowanie jednolitej, harmonijnej kolorystyki elewacji pod względem użytego materiału i koloru;
- 5) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
  2. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem.
  3. Budynki należy lokalizować zgodnie z wytycznymi określonymi za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, przepisów budowlanych i ustaleń szczegółowych niniejszego planu.
  4. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie rzeźby terenu.
  5. Istniejące zabudowania znajdujące się na terenie UT nie mogą mieć wpływu na kształtowanie przyszłego układu przestrzennego na innych terenach.
  6. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy:
    - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej są wysokie dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35° – 45°;
    - 2) rekreacji indywidualnej są dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35° – 45°;
    - 3) usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku są dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35° – 45°.
  7. 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.
  8. Wysokość budynków:
    - 1) mieszkalnych jednorodzinnych, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
    - 2) rekreacji indywidualnej mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
    - 3) usługowych nie może przekroczyć 12,00 m;
    - 4) pomocniczych (z wyjątkiem budynków i budowli pomocniczych na terenach RM), nie może przekroczyć 5,00 m.
  9. Dopuszcza się utrzymanie parametrów istniejących budynków, które przekraczają graniczne wielkości wymienione w ust. 7 i 8, bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy.
  10. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 10).
  11. Podziałów nieruchomości należy dokonywać z zachowaniem zasad i warunków określonych w Rozdziale 11.
  12. Ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, należy lokalizować na ustalonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

**§ 8. 1.** Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) harmonijne kształtowanie krajobrazu poprzez zapewnienie harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy w relacji z naturalnym ukształtowaniem terenu;
- 2) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
- 3) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 4) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 5) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią rekreacyjną, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 6) wprowadzanie na tereny budowlane zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
- 7) usuwanie ścieków bytowych należy przewidywać do szczelnych zbiorników ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 9) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 10) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów ustalonym w niniejszym planie.
- 2) Należy chronić wody powierzchniowe i podziemne przez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 34;
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.
- 3) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem terenów przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 4) Ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym terenów przeznaczonych na pobyt ludzi poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Należy chronić powietrze przed zanieczyszczeniami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”, określonego w Uchwale Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015r. poz. 2122) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/469/18 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018r. poz. 2907).

2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 1017r. – Prawo wodne,
  - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Zakazy określone w ust. 2 punkt 7 nie dotyczą:

- 1) części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie Uchwały Nr XII/94/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. z późniejszymi zmianami, obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 2) obszarów i terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, na których dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem możliwości wyznaczenia nieprzekraczanej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków, z wyłączeniem obiektów małej architektury, na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- 4) obiektów budowlanych na terenach ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych niezbędnych do ich funkcjonowania;
- 5) odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno – krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania istniejącej linii zabudowy na działce do brzegów wód, a także nie zwiększania istniejącej powierzchni budynku: ·o nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>, w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100m<sup>2</sup>;·o nie mniej niż 10%, w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup>;
- 6) terenów wokół sztucznych zbiorników wodnych, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m;
- 7) obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, bez możliwości ich rozbudowy i zmiany użytkowania.

**§ 10.** 1. Obszar planu położony jest w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Pojezierze Sejneńskie" (kod obszaru PLH200007), dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 13 maja 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Pojezierze Sejneńskie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 15 maja 2014r poz.1947).

2. Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, wskazuje się tereny przeznaczone pod zabudowę ustalone w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi SUMOWO w gminie SEJNY”, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/185/98 Rady Gminy Sejny z dnia 27 maja 1998r. (Dz. U. Woj. Suwalskiego z 1998r. Nr 38, poz.202);
- 2) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania terenów 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 budynków, wymaganych form architektonicznych, całkowitej powierzchni zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) należy przestrzegać zasad harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy określonych w § 7.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

2. obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Na terenie oznaczonym symbolem R1 wskazano stanowisko archeologiczne nr 1 znajdujące się w obszarze AZP 17-87 – ślad osadnictwa.

4. Na zewidencjonowanych stanowiskach archeologicznych należy przestrzegać zasad określonych w art. 31 ust 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 13. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zachować skalę i tradycyjne formy dawnej wiejskiej zabudowy;
- 2) nową zabudowę realizować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 14. Ochronę dóbr kultury współczesnej należy realizować przez następujące działania:

- 1) dbałość o jakość estetyczną, techniczną i użytkową obiektów budowlanych;
- 2) dbałość o jakość estetyczną i funkcjonalną zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

#### **Rozdział 5.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem, poza pasami dróg publicznych nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

#### **Rozdział 6.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem nie wstępują tereny ochrony uzdrowiskowej.

§ 17. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze.

§ 18. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§ 19. 1. W granicach planu występują obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrodniczej zawarto w Rozdziale 3.

§ 20. 1. W granicach planu występują obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami. 2. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej zawarto w Rozdziale 4.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 22. 1. Obszar planu graniczy z jeziorem Dmitrowo, stanowiącym publiczne śródlądowe wody powierzchniowe, chronione na podstawie przepisów o Prawa wodnego.

2. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi.



3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4. Zagospodarowanie i przekształcenia brzegów jeziora należy realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

**§ 23.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami: ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9 występują lasy, które są chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Wyżej wymienione tereny lasów pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przepisami o lasach.

**§ 24.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej.

**§ 25.** 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.

**§ 26.** W zakresie obrony cywilnej obowiązują przepisy odrębne w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin.

**§ 27.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty ani szczególne wymagania związane bezpieczeństwem państwa.

**§ 28.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

## **Rozdział 7.**

### **ZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

**§ 29.** 1. Ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie” ustalono w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały.

2. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów z ujawnionym stanowiskiem archeologicznym ustalono w Rozdziale 4 niniejszej Uchwały.

3. Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania i wypoczynku, powodujących przekroczenie norm hałasu, emisji energii, zanieczyszczeń, itp.

4. Zabrania się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 10.

5. W budynkach narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu związanego z użytkowaniem dróg, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (jeziora Dymitrowo), w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

7. Na obszarze objętym niniejszym planem zabrania się lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

8. Na terenach rolniczych zabrania się zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

**§ 30.** 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają istniejące drogi gminne nr 102050B i 102051B klasy D - dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KD1 i KD2.

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewnią:

- 1) gminne drogi publiczne KD1 i KD2,
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW4, KDW5.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania pasów drogowych zawarto w rozdziale 10 niniejszej Uchwały.

## **Rozdział 9.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 31.** 1. System zaopatrzenia w media wymaga budowy sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych terenów budowlanych.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną 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. Inwestycje, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób umożliwiający 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 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. Zabrania się lokalizacji urządzeń i budowli technicznych, których wysokość przekracza 20,00 m nad poziom terenu.

**§ 32.** 1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z:

- 1) istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) istniejących i planowanych stacji transformatorowych, wynikających z zapotrzebowania planowanej zabudowy;
- 3) indywidualnych mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii.

2. Rozwój sieci elektroenergetycznej oraz zasilanie odbiorców należy realizować zgodnie z przepisami prawa energetycznego i przepisami budowlanymi.

3. Wszystkie działki budowlane muszą 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.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się indywidualne instalacje fotowoltaiczne do potrzeb zasilania zabudowy, o mocy nie przekraczającej 40kW.

**§ 33.** 1. Zaopatrzenie w wodę terenów budowlanych przewiduje się pokryć z gminnego systemu wodociągowego

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

3. Sieć wodociągowa w pasach dróg publicznych winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się wykorzystywanie indywidualnych ujęć wody do potrzeb gospodarczych.

**§ 34. 1.** Ścieki pochodzące z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usługowej oraz nieczystości powstałe na terenach zagospodarowania rekreacyjnego należy gromadzić w szczelnych zbiornikach i wywozić do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków.

2. Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków poza strefą ochronną jeziora Dmitrowo szerokości 100 m.

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

**§ 35. 1.** Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w ciągach komunikacyjnych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system odwadniający.

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

**§ 36. 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, instalacji pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii.

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

2. W pasach dróg publicznych i wewnętrznych należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.

3. Zagospodarowanie terenu działek budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku mieszkalnego, rekreacyjnego i usługowego do sieci gazowniczej, stosownie do potrzeb.

4. Do czasu wybudowania sieci gazowej, zaopatrzenie budynków mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych przewiduje się z indywidualnych butli gazowych.

**§ 38. 1.** Połączenia telekomunikacyjne i teletechniczne przewiduje się z istniejącej i planowanej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem z wykorzystaniem łączy bezprzewodowych.

2. Przewodowe sieci telekomunikacyjne i teletechniczne, przewiduje się wyłącznie w formie podziemnej, głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację 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 są sprzeczne z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie i nie naruszają ustanowionych w planie zakazów i ograniczeń.

**§ 39. 1.** Zasady usuwania odpadów określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sejny”, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

**§ 40. 1.** Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych na terenach rolnych.

2. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

## **Rozdział 10.**

### **SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

**§ 41. 1.** Ustala się linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych KD, (o łącznej powierzchni 1,1443 ha), wyznaczające pasy drogowe o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KD1 (o powierzchni 0,4159 ha);

2) KD2 (o powierzchni 0,7284 ha).

2. Dopuszcza się miejscowe zwężenia pasa drogowego, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają zachowanie standardowej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi KD1, KD2 są przeznaczone do bezpośredniej obsługi przyległych terenów.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej.

5. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;

2) zjazdy na drogi wewnętrzne KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5;

3) zieleń towarzyszącą;

4) urządzenia odwadniające;

5) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

6) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;

7) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW, (o łącznej powierzchni 0,4059 ha), wyznaczające pasy komunikacyjne o zmiennej szerokości - oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KDW1 szerokości nie mniejszej niż 10,00 m (o powierzchni 0,2246 ha);

2) KDW2 szerokości nie mniejszej niż 2,00 m (o powierzchni 0,0206 ha);

3) KDW3 szerokości nie mniejszej niż 3,00 m (o powierzchni 0,0270 ha);

4) KDW4 szerokości nie mniejszej niż 5,00 m (o powierzchni 0,0237 ha);

5) KDW5 szerokości nie mniejszej niż 7,00 m (o powierzchni 0,1100 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne KDW, umożliwiają obsługę komunikacyjną przyległych terenów.

3. Ustala się minimalne wymagania techniczne i użytkowe dróg wewnętrznych KDW1, KDW4, KDW5 jak dla ciągu pieszo – jezdni, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Drogi wewnętrzne KDW2 i KDW3 umożliwiają dostęp do linii brzegowej jeziora.

5. Na terenach KDW1, KDW4, KDW5 przewiduje się:

1) nawierzchnię pieszo - jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;

2) urządzenia odwadniające;

3) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

**§ 43.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku (o powierzchni 0,2988 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT możliwe jest utrzymanie, rozbudowa i przebudowa obiektów usług turystycznych, wypoczynkowych, rekreacyjnych i gastronomicznych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UT możliwe jest utrzymanie, budowa i rozbudowa budynków i budowli pomocniczych, związanych z funkcją podstawową

4. Na terenie UT, znajdującym się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, nie obowiązuje zakaz zabudowy.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej KD2;

2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu UT;

- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenów UT;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy pasa drogowego;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie UT;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 9) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie UT winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość nowych budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynków w postaci: zadaszonego wejścia, tarasu, lukarn, itp. przykryte zadaszeniami o indywidualnych formach;
- 5) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego, pod warunkiem dokonania przekształceń zgodnie z przeznaczeniem terenu i powyższymi wytycznymi;
- 6) zabrania się zwiększania wysokości istniejącego budynku usługowego.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup> ;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

**§ 44.** 1. Ustala się tereny zagospodarowania rekreacyjnego UR (o łącznej powierzchni 1,2845 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) UR1 (o powierzchni 0,2483 ha);
- 2) UR2 (o powierzchni 0,6992 ha);
- 3) UR3 (o powierzchni 0,3370 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach UR możliwa jest realizacja takich obiektów jak:

- 1) ogólnodostępna plaża i kąpielisko, z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, w tym: urządzenia wodne, pole biwakowe, budynki socjalne, sanitarne, sauny, deszczochrony i inne budowle pomocnicze;
- 2) zieleń rekreacyjna, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach UR możliwa jest realizacja tymczasowych urządzeń socjalnych, sanitarnych i gastronomicznych, zgłoszonych na 180 dni.

4. Na terenach UR znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, obowiązują zasady wymienione w Rozdziale 3.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z drogi publicznej KD2;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu UR;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu UR;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,10;
- 5) linie zabudowy:
  - a) budynki socjalne i sanitarne, niezbędne do funkcjonowania plaży i kąpieliska, należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od linii brzegowej jeziora Dmitrowo i nie mniejszej niż 5 m linii rozgraniczających drogi;
  - b) deszczochrony i budowle pomocnicze niezbędne do funkcjonowania plaży i kąpieliska należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii brzegowej jeziora Dmitrowo i nie mniejszej niż 5 m linii rozgraniczających drogi;
- 6) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia wodne związane z jeziorem Dmitrowo, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.
- 9) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, należy zapewnić na terenach UR;
- 10) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 11) wszystkie budynki i budowle planowane na terenach UR winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków (sanitarnego, socjalnego i sauny):

- 1) preferuje się indywidualne formy budynków, wzajemnie harmonizujących lub połączonych w jedną całość, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budynków należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) wysokość budynków - do 5,0 m.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup> ;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

**§ 45.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (o łącznej powierzchni 2,5002 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN1 (o powierzchni 0,9161 ha);
- 2) MN2 (o powierzchni 0,9608 ha);
- 3) MN3 (o powierzchni 0,5261 ha);
- 4) MN4 (o powierzchni 0,0972 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach MN przewiduje się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki pomocnicze i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach MN ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia tego lokalu nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a rodzaj dodatkowej funkcji należy do usług nieuciążliwych.

4. Na terenach MN, znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, nie obowiązuje zakaz zabudowy.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów MN:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach MN przewiduje się z drogi publicznej KD2 oraz z gminnej drogi wewnętrznej KDW5;
- 2) na działce budowlanej mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z lokalem usługowym oraz budynki i budowle pomocnicze, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% jej powierzchni;
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,30;
- 6) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu, nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających drogi;
- 7) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy działek, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenach MN, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m<sup>2</sup> w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (łącznie garażem) na jedno mieszkalnie - należy zapewnić na działkach budowlanych;
- 12) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi, z możliwością poszerzenia wjazdu przed bramą;
- 13) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, lokalu usługowego, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków pomocniczych i budowli pomocniczych:

- 1) powierzchnia zabudowy budynków pomocniczych – do 35 m<sup>2</sup>,
- 2) w budynkach pomocniczych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
- 3) wysokość budynków pomocniczych - do 5,0 m nad poziom posadowienia parteru;
- 4) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 5) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

**§ 46. 1.** Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej RI (o łącznej powierzchni 2,5238 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) RI1 (o powierzchni 0,5563 ha);

- 2) RI2 (o powierzchni 1,0306 ha);
- 3) RI3 (o powierzchni 0,6934 ha);
- 4) RI4 (o powierzchni 0,2435 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach RI przewiduje się budynki rekreacji indywidualnej i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. Na terenach MN, znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, nie obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów RI:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach RI przewiduje się z dróg publicznych KD1, KD2 oraz z gminnych dróg wewnętrznych KDW1, KDW5;
- 2) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% jej powierzchni;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,30;
- 5) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu, nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 6) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli pomocniczych na granicy działek, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie RI, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m<sup>2</sup> w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (łącznie garażem) na jeden budynek rekreacji indywidualnej - należy zapewnić na działkach budowlanych;
- 11) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi, z możliwością poszerzenia wjazdu przed bramą;
- 12) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków rekreacji indywidualnej na terenach RI:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi wewnętrznej, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynków np. ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, wykuszy, garażu itp. przykryte zadaszeniem o indywidualnej formie.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 2) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 47. 1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej ZR (o łącznej powierzchni 1,6611 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) ZR1 (o powierzchni 0,0346 ha);
- 2) ZR2 (o powierzchni 0,5598 ha);



- 3) ZR3 (o powierzchni 0,3269 ha);
- 4) ZR4 (o powierzchni 0,5178 ha);
- 5) ZR5 (o powierzchni 0,2220 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny ZR1, ZR2, ZR3 przeznaczone są pod ogrody rekreacyjne, w powiązaniu z zabudową rekreacji indywidualnej zlokalizowaną na terenach RI2, RI3.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny ZR4, ZR5, przeznaczone są pod ogrody rekreacyjne, nie związane z zabudową.

4. Na terenach ZR znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dymitrowo szerokości 100 m, obowiązują zasady wymienione w Rozdziale 3.

5. Obsługę komunikacyjną terenów ZR1, ZR2, ZR3 należy zapewnić przez działki budowlane na terenach RI2 i RI3.

6. Obsługę komunikacyjną terenów ZR4, ZR5 zapewnia droga publiczna KD2 i gminna droga wewnętrzna KDW5.

7. Na terenach ZR możliwa jest realizacja małej architektury ogrodowej, obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

**§ 48. 1.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej RM (o łącznej powierzchni 1,3784 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) RM1 (o powierzchni 0,3166 ha);
- 2) RM2 (o powierzchni 0,5440 ha);
- 3) RM3 (o powierzchni 0,5178 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach RM przewiduje się zabudowę zagrodową, w ramach której możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych oraz budynków i budowli pomocniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, ogrodniczego lub rybackiego.

3. Na terenach RM znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, nie obowiązuje zakaz zabudowy.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach RM ustala się możliwość przystosowania budynków mieszkalnych i gospodarczych do świadczenia usług agroturystycznych oraz ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z usługami agroturystycznymi np. sauna, altana, wiatra wypoczynkowa, grill, małe urządzenia sportowe i zabawowe, itp.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów RM:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z dróg publicznych KD1, KD2;
- 2) na terenie mogą powstać budynki mieszkalne, budynki i budowle pomocnicze;
- 3) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu RM;
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu RM;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,30;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, wskazane na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogi;
- 7) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (poza garażem) na jedno mieszkalnie - należy zapewnić na terenie RM;
- 10) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi, z możliwością poszerzenia wjazdu przed bramą;

11) wszystkie budynki i budowle winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:

- 1) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 7,00 m, od poziomu terenu, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 3) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 4) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

**§ 49.** 1. Ustala się tereny rolne R (o łącznej powierzchni 1,7500 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami

- 1) R1 (o powierzchni 0,2999 ha);
- 2) R2 (o powierzchni 0,2067 ha);
- 3) R3 (o powierzchni 0,7254 ha);
- 4) R4 (o powierzchni 0,5180 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych, obejmującą:

- 1) tereny użytków rolnych, określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) tereny pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) tereny pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 4) tereny zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
- 5) tereny torfowisk i oczek wodnych;
- 6) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

3. Na terenach R znajdujących się w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo szerokości 100 m, obowiązują zasady wymienione w Rozdziale 3.

4. Na terenie R1 zlokalizowano stanowisko archeologiczne podlegające ochronie prawnej, o której mowa w Rozdziale 4.

5. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych.

6. Na terenach R zabrania się utrzymania i realizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

**§ 50.** 1. Ustala się tereny leśne i przeznaczone do zalesienia ZL (o łącznej powierzchni 2,8830 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) ZL1 (o powierzchni 1,3382 ha);
- 2) ZL2 (o powierzchni 0,9504 ha);
- 3) ZL3 (o powierzchni 0,0331 ha);

- 4) ZL4 (o powierzchni 0,1443 ha);
- 5) ZL5 (o powierzchni 0,0115 ha);
- 6) ZL6 (o powierzchni 0,0036 ha);
- 7) ZL7 (o powierzchni 0,0594 ha);
- 8) ZL8 (o powierzchni 0,2323 ha);
- 9) ZL9 (o powierzchni 0,1102 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów leśnych, obejmującą:

- 1) tereny określone jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) tereny zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

3. Na terenach ZL zabrania się realizacji zabudowy, z wyjątkiem podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 11.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

**§ 51.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W procedurze scalania i podziału nieruchomości, podjętej przez Wójta na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, zasady i warunki określone w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio.

**§ 52.** 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, z zastrzeżeniem określonym w ust.2.

2. Linie rozgraniczające tereny ZL oraz ZR1, ZR2, ZR3 nie stanowią obowiązkowej linii podziału terenu.

3. Linie rozgraniczające pomiędzy terenami rolnymi RM i R nie stanowią obowiązkowej linii podziału terenu.

**§ 53.** Tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolami RI i MN można podzielić na „działki budowlane” w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając następujące warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej „działki budowlanej” w zabudowie rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 1) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej KD1, KD2 lub drogi wewnętrznej KDW1, KDW5
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej „działki budowlanej”, przyległego do obsługującej drogi publicznej lub wewnętrznej nie może być mniejsza niż 20,00 m;
- 3) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi umożliwiać lokalizację budynków dopuszczonych w niniejszym planie na części terenu, wyznaczonego na rysunku planu za pomocą linii zabudowy;
- 4) „działka budowlana”, spełniająca wyżej wymienione wymagania geometryczne, może się składać z kilku działek geodezyjnych, które mogą być scalone w jedną nieruchomość.

**§ 54.** 1. Na wszelkich terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiadujących oraz wydzielenie działek potrzebnych pod obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach Ri1, Ri2, ZR1, ZR2, ZL1, MN1 możliwe są podziały geodezyjne wskazane na rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziału wewnętrznego.

**§ 55.** 1. Tereny rolne R oraz tereny leśne i przeznaczone do zalesienia ZL można dzielić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dojazd do terenów ZL należy zapewnić przez tereny przyległe, składające się na nieruchomość gruntową, oznaczona tym samym numerem geodezyjnym.

## **Rozdział 12.**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

§ 56. 1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne niż dotychczasowe przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

2. Zabrania się realizacji i eksploatacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów sezonowych, zgłoszonych do realizacji i eksploatacji na 180 dni, zgodnie z przepisami Prawo budowlane, na terenach, oznaczonych symbolami: ZR, UR, UT.

## **Rozdział 13.**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 57. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenów zabudowanych i zagospodarowanych zgodnie z niniejszym planem w dniu jego uchwalenia – 0%;
- 2) dla terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: RI, MN, UT, UR - 15%;
- 3) dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KD, KDW - 0 %.
- 4) dla terenów rolnych i leśnych, oznaczonych symbolami: RM, R, ZL - 0 %.

## **Rozdział 14.**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

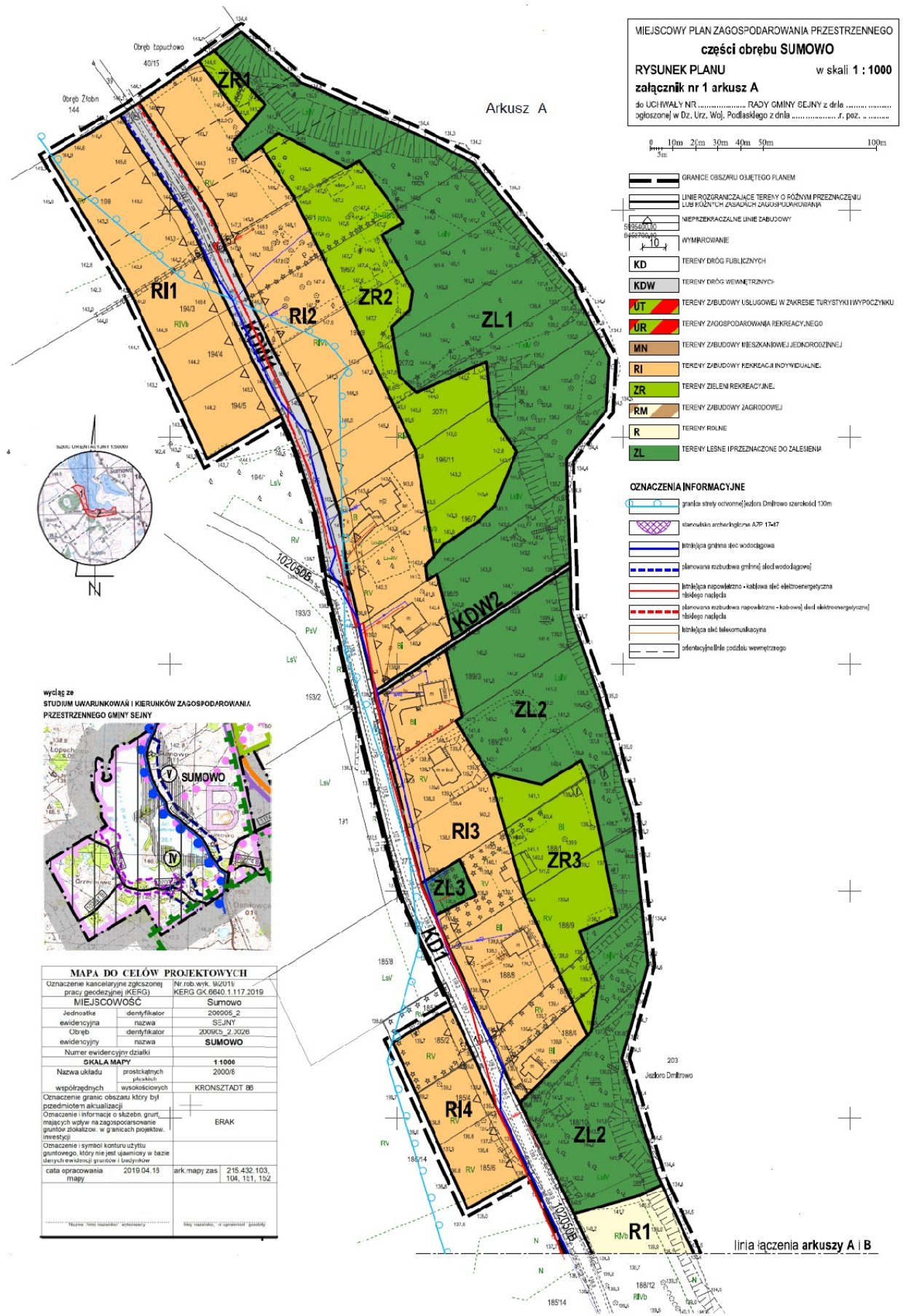
§ 58. W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi SUMOWO w gminie SEJNY”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/185/98 Rady Gminy Sejny z dnia 27 maja 1998r. (Dz. U. Woj. Suwalskiegoz 1998r. Nr 38, poz.202).

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

§ 60. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

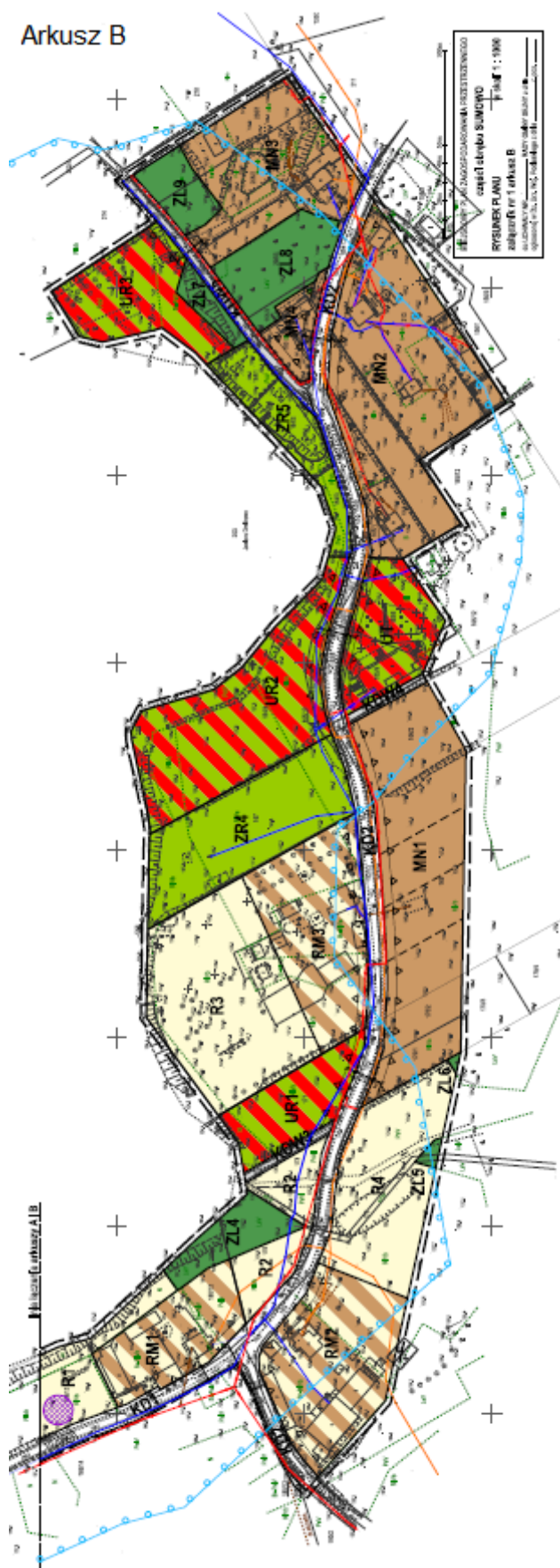
Przewodniczący Rady

**Anna Pietruszkiewicz**





# Arkusz B



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/117/2020

Rady Gminy Sejny

z dnia 10 lipca 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz.U. z 2020r. poz.293.)

**do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części  
obrębu SUMOWO**

**Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2019r. do 10 grudnia 2019r.**

z prawem składania uwag do dnia **24 grudnia 2019r.**

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu **2 grudnia 2019r.**

W okresie przysługującym do składania uwag w dniach od 12 listopada 2019r. do 24 grudnia 2019r.

do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części obrębu SUMOWO

**nie wpłynęły uwagi.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/117/2020

Rady Gminy Sejny

z dnia 10 lipca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH**

**W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części obrębu  
SUMOWO**

**INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020r. poz. 293), stwierdza się, że na obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, należących do zadań własnych Gminy Sejny, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Sejny z ewentualnym wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.



**Uzasadnienie**  
**do projektu**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**wschodniej części obrębu SUMOWO**

**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)

**1. Informacja ogólna**

Rada Gminy Sejny podjęła Uchwałę XXIX/185/2018 Rady Gminy Sejny z dnia 29 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia :Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sumowo”. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,83 ha, położony na gruntach obrębu Sumowo, rozciągający się wzdłuż wschodniej i południowej linii brzegowej jeziora Dmitrowo, wzdłuż dróg gminnych nr 102050B i 102051B, w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1A i nr 1B do niniejszej Uchwały.

Plan sporządza się w celu aktualizacji dotychczasowych ustaleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów;
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, zgodnych z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) ograniczenie konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO” zastąpi „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sumowo w gminie Sejny”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVIII/185/98 Rady Gminy Sejny z dnia 27 maja 1998r. (Dz. U. Woj. Suwalskiego z 1998r. Nr 38, poz.202).

Niniejszy PLAN we wskazanych granicach, uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania planistyczne w dużym stopniu zachowują ciągłość ustaleń planistycznych podjętych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Sumowo w gminie Sejny” z 1998r. Dotyczy to w szczególności zachowania terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W nowym PLANIE doprecyzowano granice terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, korzystając z aktualnej, cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000. Ustalono linie zabudowy oraz wymagania wynikające z aktualnych przepisów prawa.

Ustalenia zawarte w aktualizacji planu, dotyczące przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przyrody, (co było wątpliwe na etapie sporządzania ANALIZY ZASADNOŚCI SPORZĄDZENIA AKTUALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi SUMOWO zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/185/98 Rady Gminy w Sejnach z dnia 27 maja 1998r.) zostały zaakceptowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku w ramach przeprowadzonej procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wątpliwości dotyczące zgodności przewidywanych ustaleń PLANU ze STUDIUM w zakresie ochrony przyrody zostały rozwiane. Zatem można stwierdzić, iż „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO” **nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINYSEJNY”**, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/190/98 Rady Gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVIII/100/2016 z dnia 16 listopada 2016r.

**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 (Dz.U z 2018r. poz 1945 z późn,zm.)	Sposób realizacji wymogów ustawy w MPZP części obrębu SUMOWO
---	--

<b>Ust.2.</b> <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:</i>		
1)	wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Zapisano w Rozdziale 2 i 10 uchwały.
2)	walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3)	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Zapisano w Rozdziale 3 uchwały.
4)	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Zapisano w Rozdziale 4 uchwały .
5)	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);	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 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 12.03.2019r.
6)	walory ekonomiczne przestrzeni;	Uwzględniono, wykorzystując istniejący układ komunikacyjny infrastruktury technicznej
7)	prawo własności;	Uwzględniono, kształtując oszczędny układ komunikacyjny, którego linie rozgraniczające oparto o istniejące granice działek. Miejscami wskazano niewielkie poszerzenia pasów drogowych do parametrów zgodnych z przepisami o drogach publicznych. Regulacji pasów drogowych należy dokonać mając na uwadze przyszłe, optymalne wykorzystanie terenów budowlanych przyległych do pasów komunikacyjnych.
8)	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zapisano w Rozdziale 6 uchwały.
9)	potrzeby interesu publicznego;	Uwzględniono, regulując pasy dróg publicznych. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zapisane w Rozdziale 8.
10)	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zapisane w Rozdziale 9.
11)	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;	Zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12)	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie.
13)	potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Ustalono zasady zaopatrzenia ludności w wodę, zapisane w Rozdziale 9.
<b>Ust.3.</b> <i>Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z</i>		Ustalenia planu uwzględniają interesy właścicieli działek położonych na obszarze planu w granicach

<p><i>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></p>	<p>obowiązującego prawa. Istotnym ograniczeniem prawnym lokalizacji zabudowy są ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochronnej jeziora Dmitrowo, wynikające z przepisów dotyczących ochrony przyrody. Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych, z zapewnieniem dobrej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej. Uwzględniono uwarunkowania ekonomiczne gminy, środowiskowe wynikające z walorów przyrodniczych oraz społeczne wynikające ze złożonych wniosków właścicieli działek na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.</p>
<p><b>Ust.4</b> <i>W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</i></p>	
<p>1) <i>kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</i></p>	<p>Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych i drogach wewnętrznych, z jednoczesną możliwością zagęszczania struktury przestrzennej zabudowy.</p>
<p>2) <i>lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</i></p>	<p>Zapewnia się obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy i planowanej zabudowy z istniejących dróg publicznych, które po modernizacji mogą być wykorzystane do transportu publicznego</p>
<p>3) <i>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</i></p>	<p>W pasach dróg publicznych klasy D przewiduje się komunikację publiczną, w tym ciągi piesze i trasy rowerowe.</p>
<p>4) <i>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</i>  <i>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu</i>  <a href="#"><u>art. 2 pkt 1</u></a>  <i>ustawy 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>  <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</i></p>	<p>„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO” stanowi aktualizację „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sumowo w gminie Sejny”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/185/98 Rady Gminy Sejny z dnia 27 maja 1998r. (Dz. U. Woj. Suwalskiego z 1998r. Nr 38, poz.202).</p> <p>Ustalenia nowego planu w zakresie lokalizacji nowej zabudowy są kontynuacją starego planu, w którym przewidywano uzupełnianie istniejącej zabudowy letniskowej i zagrodowej. Przewidywano również zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi turystyczne.</p> <p>Wskazane w planie tereny zabudowy mają dobry dostęp do drogi publicznej. Możliwe jest wyposażenie terenów we wszystkie potrzebne media.</p>

	<i>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>	
--	---	--

**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 za okres 2015 – 2017r. , o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (j.t. Dz.U z 2020r. poz. 293). 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 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi SUMOWO” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/185/98 Rady Gminy w Sejnach z dnia 27 maja 1998r..

Podjęcie procedury aktualizacji 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 sporządzono ANALIZĘ ZASADNOŚCI SPORZĄDZENIA AKTUALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi SUMOWO zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/185/98 Rady Gminy w Sejnach z dnia 27 maja 1998r.

Z przeprowadzonej analizy( wykonanej w listopadzie 2017r.) zawarto następujące wnioski:

- 1) „MPZP SUMOWO z 1998r.” nie narusza ustaleń STUDIUM , gdyż jego granice wskazano na rysunku „KIERUNKI”, akceptując tym samym jego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów.
- 2) „MPZP SUMOWO z 1998r.r.” nie narusza ustaleń STUDIUM w zakresie realizacji kierunków zagospodarowania turystycznego terenów.
- 3) „MPZP SUMOWO z 1998r.r.” narusza ustalenia STUDIUM w zakresie uwarunkowań przyrodniczych.
- 4) „MPZP SUMOWO z 1998r.r.”. został wykonany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu przestrzennym i tym samym wymaga zastąpienia go nowym planem, sporządzonym zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Stopień realizacji ustaleń „MPZP SUMOWO z 1998r.” ocenia się na ok. 50%.
- 6) Uznaje się za uzasadnione przystąpienie do sporządzenia aktualizacji „MPZP SUMOWO z 1998r.r.” poprzez sporządzenie na jego obszarze nowego „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO**” , zgodnie z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
- 7) Granice nowego PLANU obejmą obszar „MPZP SUMOWO z 1998r.”
- 8) Stwierdza się, że przewidywane ustalenia **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu SUMOWO** zachowujące ciągłość dotychczasowych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów, nie naruszają zapisów 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.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania turystycznego określonymi w „STUDIUM”, turystykę ustanowiono jednym ze źródeł aktywizacji ekonomicznej gminy Sejny, toteż stała baza noclegowa i gastronomiczna powinna być lokalizowana na terenie całej gminy, lecz z uwzględnieniem prawnych uwarunkowań dotyczących ochrony przyrody. Nowa zabudowa nie może być realizowana w strefie ochronnej jezior, rzek i innych zbiorników wodnych, szerokości 100 m, chyba że możliwe jest zastosowanie wyjątków wymienionych w przepisach szczególnych, dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sejneńskie”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien uwzględniać wytyczne wynikające ze „STUDIUM”, w zakresie spełnienia celów przyrodniczych, zachowania dziedzictwa kulturowego oraz ochrony krajobrazu kulturowego i celów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni w gminie Sejny.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Uchwała Nr XXIX/185/2018 Rady Gminy Sejny z dnia 29 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sumowo”.

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

Realizacja planu wymaga angażowania finansów publicznych do wytyczenia i wykupu części pasów drogowych, modernizacji dróg, budowy ciągów pieszych i ewentualnej modernizacji sieci wodociągowej.

Przewidywane wydatki i wpływy z tytułu realizacji planu zawarto w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, iż wydatki na pozyskanie terenów przeznaczonych pod modernizację dróg, są stosunkowo niewielkie. Potrzeby związane z ulepszeniem dróg też nie są duże. Istniejący wodociąg gminny zapewnia potrzeby terenów budowlanych wyznaczonych w planie. Nie przewiduje się budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Urządzenia do gromadzenia i usuwania ścieków bytowych właściciele terenów budowlanych już posiadają lub zrealizują we własnym zakresie. Wpływy podatków od nieruchomości zabudowanych są stosunkowo niewielkie. Spodziewany jest powolny wzrost tych wpływów w miarę tempa zagospodarowania terenów wskazanych pod zabudowę.

#### **5. 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 XXIX/185/2018 z dnia 29 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Sumowo”, dokonał następujących czynności:

- 1) dnia 12.03.2019r. ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) dnia 12.03.2019r. zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu; wnioski wpływały do dnia 3.04.2019r.
- 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 18.09.2019r. 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. 24.10.2019r. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

7) dnia 30.10.2019r. 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 12.11.2019 do dnia 10.12.2019 oraz zorganizował (w tym czasie) dnia 2.12.2019r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

8) wyznaczył w ogłoszeniu, termin 24.12.2019r., 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;

**6. 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 2018r. poz. 2081 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.