UCHWAŁA NR XVIII/115/25
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo-Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr XII/77/25 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1, stwierdzając że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej w Szepietowie Nr XXXIII/240/18 z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: *„1) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach;*",

2) w § 13 ust. 1 skreśla się pkt 8,

3) § 26 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „*3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,",*

4) § 26 pkt 4 otrzymuje brzmienie: *„4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,"*.

§ 2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, pozostają bez zmian.

§ 3. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIII/240/18 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 19 kwietnia 2018 r. pozostaje bez zmian.

2. Dane przestrzenne o obiekcie stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

§ 5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szepietowie.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Stypułkowski

Załącznik do uchwały Nr XVIII/115/25

Rady Miejskiej w Szepietowie

z dnia 26 listopada 2025 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Wynika to z treści zmienionego powyższą ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy. Ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XII/77/25 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1. Zgodnie z treścią wyżej wymienionej Uchwały przedmiotem Zmiany jest korekta ustaleń w części tekstowej obwiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Szepietowie Nr XXXIII/240/18 z dnia 19 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego poz. 2380 w 2018 r.

Projektowana zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosić się będzie do ustaleń dotyczących wskaźników: maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, a także zapisów związanych z realizacją miejsc postojowych.

W dniu 23 kwietnia 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Szepietowie wpłynął wniosek dotyczący zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/240/18 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1. Składający pismo wniósł o zmianę planu miejscowego, o którym mowa powyżej w części odnoszącej się do działek o nr ew.: 1066, 978, 981, 916 z obrębu Szepietowo (obszar przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-1) oraz określił zakres wnioskowanych zmian, które odnoszą się do maksymalnej wysokości budynków oraz współczynnika miejsc do parkowania. Do dnia 23 kwietnia 2025 r. nie złożono wniosków dotyczących zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru.

Do głównych założeń i celów sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczyć można:

1. stworzenie warunków rozwoju dla atrakcyjnych jakościowo form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2. umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych w sposób uporządkowany i zgody z obowiązującymi przepisami,
3. odpowiedź na faktyczne oczekiwanie zainteresowanych stron przy zachowaniu i poszanowaniu interesu publicznego oraz osób trzecich.

Podstawowym zadaniem zmienionej części planu będzie stworzenie warunków rozwoju dla atrakcyjnych jakościowo form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych w sposób uporządkowany i zgody z obowiązującymi przepisami oraz odpowiedź na faktyczne oczekiwanie zainteresowanych stron przy zachowaniu i poszanowaniu interesu publicznego oraz osób trzecich. Zmiana planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Podstawą materialno - prawną sporządzenia przedmiotowej zmiany planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjęte uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz ustalenia planistyczne. Przedmiotowa zmiana planu nie narusza jego ustaleń.

Projekt przedmiotowej zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Na podstawie art. 48 ust. 1 oraz art. 48 ust. 4 pkt 1 w związku z art. 58 ust. 1 pkt 3 i art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) Burmistrz Szepietowa pismami z dnia 29 maja 2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wysokiem Mazowieckiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo –Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1, której zakres został określony w Uchwale Nr XII/77/25 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 8 maja 2025 r. (znak sprawy: IMK-V.6721.1.2025). Obwieszczeniem z dnia 25 czerwca 2025 r. Burmistrz Szepietowa podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 po uprzednim otrzymaniu zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego projektu zmiany miejscowego planu wyrażonej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wysokiem Mazowieckiem (pismo RDOŚ w Białymstoku, znak: WPN.410.3.7.2025.AR z dnia 13 czerwca 2025 r. oraz pismo PPIS w Wysokiem Mazowieckiem, znak: NZ.0522.10.2025 z dnia 12 czerwca 2025 r.).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), a w szczególności z:

1) prawem własności, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą samorządu gminy w Szepietowie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu. W związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w przedmiotowej zmianie planu miejscowego;
3) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego poprzez stosowne ogłoszenie umieszczone w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szepietowie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Szepietowo zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Szepietowa z dnia 2 lipca 2025 r. można było składać w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia. Ponadto stosownie do art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 27 powyższej ustawy w dniach od 20 października 2025 r. do dnia 19 listopada 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 20 października 2025 r. w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szepietowie, na tablicy ogłoszeń sołectwa Szepietowo, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szepietowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Szepietowie ukazało się ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas trwania konsultacji społecznych został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szepietowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Szepietowie. Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej zostały przeprowadzone w następujących formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta.
4) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy. Ogłoszenie dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szepietowie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Szepietowo.

Ustalając przedmiotowe zmiany planu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na dzień dzisiejszy ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo przyjętego uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r. w kontekście przedmiotowej zmiany planu w ściśle określonym zakresie są aktualne.

Na podstawie przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szepietowo oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szepietowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2022 r.", która została przyjęta Uchwałą Nr LI/382/24 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 21 marca 2024 r. można stwierdzić zasadność podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu. Zgodnie z powyższym stwierdza się zgodność przedmiotowej zmiany planu z wynikami powyższej Analizy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 w części tekstowej w ściśle określonym zakresie, nie mają wpływu na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 w części tekstowej w ściśle określonym zakresie spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Szepietowie do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Szepietowo dla działek o numerach ewidencyjnych 1066, 978, 981, 916 oraz w obrębie ewidencyjnym Szepietowo – Wawrzyńce ODR dla działek o numerach ewidencyjnych 41, 4/1 w części tekstowej w ściśle określonym zakresie po uchwaleniu będzie stanowiła należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.