



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 12 maja 2025 r.

Poz. 2298

UCHWAŁA NR XII/76/25 RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE

z dnia 8 maja 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew.: 298/2 i 970 położonych w obrębie Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miejska w Szepietowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew.: 298/2 i 970 położonych w obrębie Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oznaczone linią koloru żółtego określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystykę, w formie graficznej, planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zabudowy określa Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dal inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną: 7 180,0 m²;
- 2) maksymalną: 7 550,0 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 132;
- 2) maksymalną: 136.

3. Przewiduje się działalność usługową o charakterze nieuciążliwym w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem B4 na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, dla której określa się: minimalną łączną powierzchnię użytkową wynoszącą 360,0 m² oraz maksymalną łączną powierzchnię użytkową równą 494,36 m².

4. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

- 1) teren inwestycji mieszkaniowej jest niezabudowany oraz nieurządzony. Zgodnie z aktualną klasyfikacją gruntów oraz faktycznym stanem użytkowania stanowi grunty leśne;
- 2) stosownie do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Szepietowa w rejonie ulic Głównej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i Ogrodowej, obszar objęty inwestycją mieszkaniową, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolami: 2.1MN i 2.2MN oraz pod tereny dróg publicznych - symbole na rysunku planu: 8KD-L, 9KD-L i 17KD-D. Rozbieżność pomiędzy ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a planowaną inwestycją mieszkaniową dotyczy sposobu przeznaczenia powyższego obszaru oraz przyjętych warunków jego zabudowy i zagospodarowania. Teren objęty inwestycją mieszkaniową w wyniku jej realizacji ulegnie przekształceniu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami o charakterze nieuciążliwym w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami 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.

5. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Ogrodowej poprzez projektowane przyłącze do sieci;
- 2) odprowadzanie ścieków: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ogrodowej poprzez projektowane przyłącze do sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej w ul. Ogrodowej poprzez projektowane przyłącze do sieci;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do podziemnych zbiorników wody deszczowej zaprojektowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z projektowanych pomp ciepła lub z sieci gazowej w przypadku rozbudowy tej sieci, bądź w systemie pompy ciepła i sieć gazowa w przypadku rozbudowy sieci gazowej.

6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) planowany sposób zagospodarowania terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami o charakterze nieuciążliwym w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) w ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się realizację:
 - a) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą. Budynki mieszkalne wielorodzinne o typach: dwuklatkowym (dwa budynki), trzyklatkowym (jeden budynek) oraz dwuklatkowym z usługami w przyziemiu (jeden budynek);
 - b) przyłączy do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i energetycznej, montaż pomp ciepła oraz budowę podziemnych zbiorników wody deszczowej. W przypadku rozbudowy sieci gazowej przewiduje się budowę przyłącza do tej sieci;
 - c) instalacji oświetleniowej terenu inwestycji;
 - d) placu zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji dla dorosłych;
 - e) obiektów małej architektury, w tym wiat śmietnikowych i rowerowych;
 - f) zieleni urządzonej oraz ogródków lokatorskich na płycie garażu podziemnego;
 - g) wewnętrznego układu komunikacyjnego składającego się z ciągu pieszo – jezdni, chodników, dwóch pochylni zjazdowych do garaży podziemnych oraz schodów terenowych;
 - h) miejsc parkingowych naziemnych oraz w przestrzeni garaży podziemnych.
- 3) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową: 11 785,0 m²;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 4 845,0 m²;

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 2 948,8 m²;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 14,5 m;
- 7) maksymalna długość określona dla każdego budynku: 87,0 m;
- 8) maksymalna szerokość określona dla każdego budynku: 14,5 m;
- 9) łączna maksymalna kubatura brutto części nadziemnych i podziemnych budynków: 56 050,0 m³;
- 10) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych (określone dla każdego budynku): dach płaski o kącie nachylenia od 2° do 3°;
- 11) liczba budynków: 4;
- 12) liczba kondygnacji nadziemnych: IV;
- 13) liczba kondygnacji podziemnych: I;
- 14) liczba miejsc postojowych: 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 15) liczba miejsc postojowych dla usług: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

7. Określa się następujące zapotrzebowanie na infrastrukturę techniczną oraz sposób zagospodarowywania odpadów:

- 1) zapotrzebowanie na wodę z sieci wodociągowej: 44,9 m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej: 776,0 kW;
 - b) do celów grzewczych: 203,3 kW.
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do podziemnych zbiorników wody deszczowej zaprojektowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej;
- 4) ilość odprowadzanych ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej: 44,9 m³/dobę;
- 5) sposób zagospodarowania odpadów: gromadzenie odpadów z zachowaniem segregacji w zamykanych kontenerach zlokalizowanych w wiatach śmietnikowych, wywożonych następnie przez wyspecjalizowaną firmę.

8. Określa się ponadto:

- a) usytuowanie zabudowy względem drogi publicznej: zabudowa w układzie szczytowym względem drogi publicznej gminnej Nr 107754B (ul. Ogrodowa);
- b) dostęp do drogi publicznej gminnej Nr 107754B (ul. Ogrodowa) poprzez projektowany zjazd.

§ 4. Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana jednoetapowo.

§ 5. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- 1) nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy.
- 2) w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940);
- 3) inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w związku z § 3 ust. 1 pkt 88 lit. d) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). W dniu 3 stycznia 2025 r. Burmistrz Szepietowa wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu w celu budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ew.: 298/2 i 970, obręb Szepietowo, znak sprawy: IMK-II.6220.9.2024;

4) teren inwestycji stanowią grunty leśne (LsIV), które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Szepietowa w rejonie ulic Głównej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i Ogrodowej zostały przeznaczone na cele nieleśne. W toku procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne - Decyzja Nr DMG.III.7230-65Ls/08 z dnia 12 listopada 2008 r. Realizacja planowanej inwestycji wymaga uzyskania zezwolenia na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej wydawanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82);

5) inwestycja mieszkaniowa nie będzie realizowana na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 6. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 298/2, obręb Szepietowo (miasto), KW LM1W/00014343/6;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 970, obręb Szepietowo (miasto), KW LM1W/00048382/2.

§ 7. Nie określa się nieruchomości w stosunku, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

§ 8. Nie określa się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

§ 9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Przy realizacji inwestycji należy zapewnić ochronę gleby, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Obszar inwestycji nie jest objęty żadnymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szepietowa.

§ 11. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

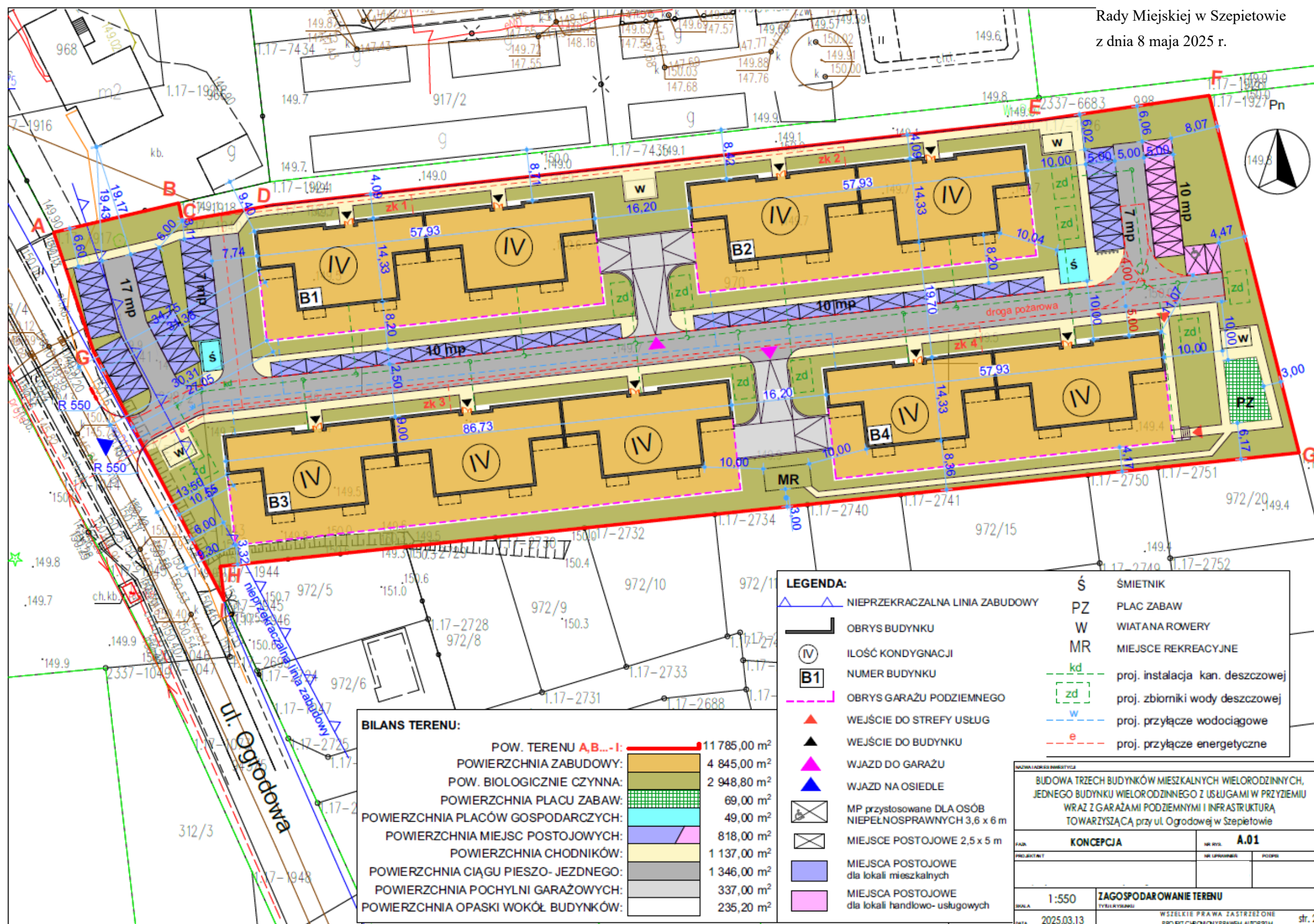
§ 12. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

Henryk Stypułkowski

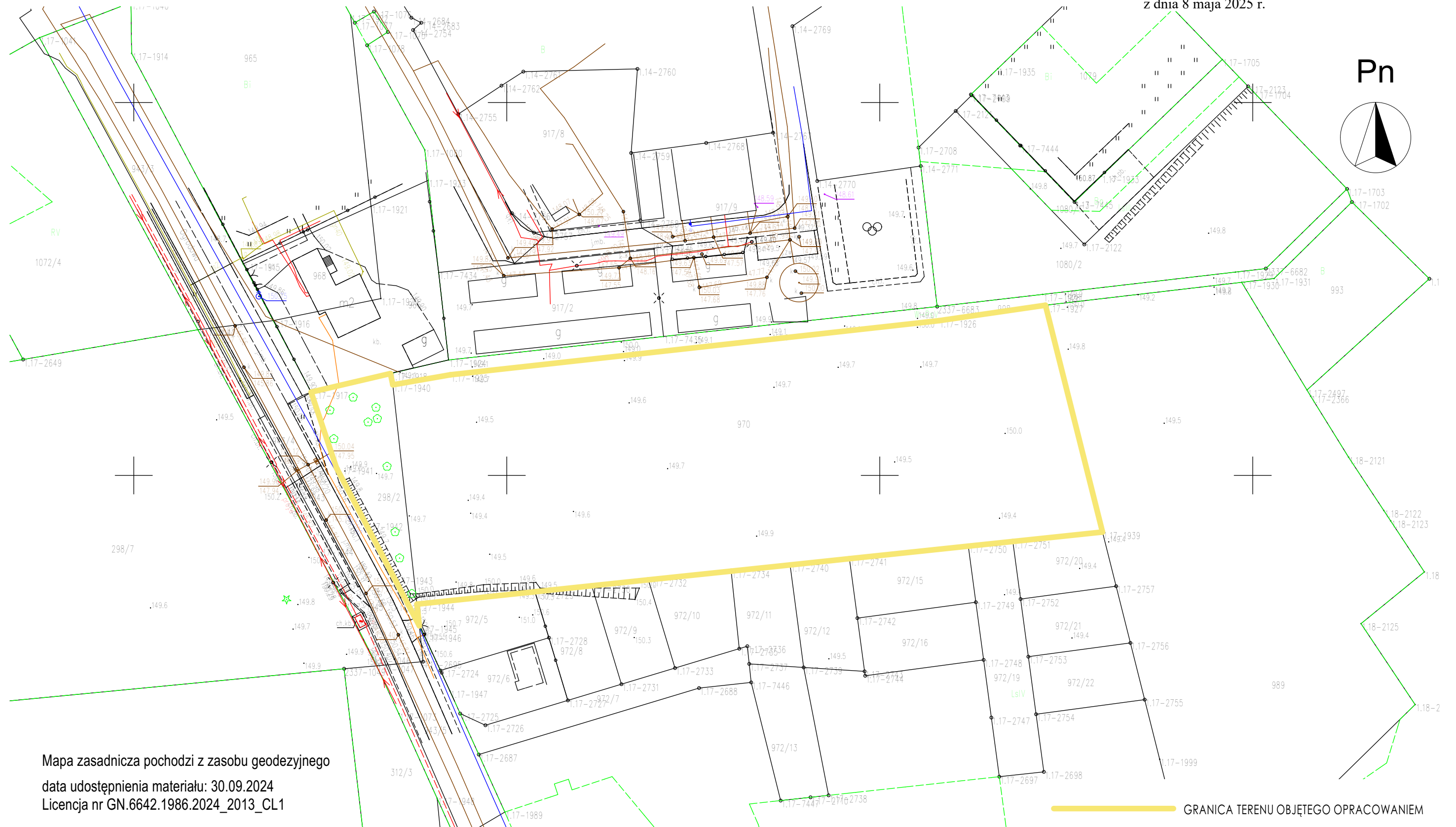
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 8 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/76/25

Rady Miejskiej w Szepietowie

z dnia 8 maja 2025 r.



Mapa zasadnicza pochodzi z zasobu geodezyjnego

data udostępnienia materiału: 30.09.2024

Licencja nr GN.6642.1986.2024_2013_CL1

GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ w skali 1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/76/25
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 8 maja 2025 r.



NAZWA I ADRES BUDOWY			
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, JEDNEGO BUDYNKU WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PRZYZIEMIU WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ przy ul. Ogrodowej w Szepietowie			
FAZA	KONCEPCJA	NR WYS.	A.12
PROJEKTANT		NR LPM/AN/MB/PL	POCZES
WZALA	TYTUŁ WYKONANIA	WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
DATA	2025.03.13	WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE PROJEKT CHRONIŁY PRAWEM AUTORSKIM	
			str. 39

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew.: 298/2 i 970 położonych w obrębie Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

Procedura formalno - prawna sporządzenia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przeprowadzona została w trybie art. 7 powyższej ustawy. Ustalenia projektu uchwały uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 8 ust. 1 przywołanej ustawy.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących należy do regulacji szczególnych. Jej zadaniem jest ułatwienie i usprawnienie realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami ustawy inwestycja mieszkaniowa może być realizowana niezależnie od tego, czy na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, w przypadku istnienia planu miejscowego, taka inwestycja nie musi być zgodna z jego zapisami, natomiast nie może być sprzeczna z obowiązującym planem ogólny gminy (do czasu uchwalenia planu ogólnego w danej gminie przez plan ogólny rozumie się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), ani z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Spółka Osiedle Mieszkaniowe Halina i Jan Ołdakowscy Sp. J., ul. Sosnowa 6, 18 – 210 Szepietowo, reprezentowana przez pełnomocnika Panią ----- w dniu 21 marca 2025 r. wystąpiła za pośrednictwem Burmistrza Szepietowa do Rady Miejskiej w Szepietowie z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew.: 298/2 i 970 położonych w obrębie Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195). Do wniosku, o którym mowa powyżej zostały dołączone wymagane załączniki.

Teren inwestycji mieszkaniowej jest niezabudowany i nieogrodzony. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków oraz faktycznym użytkowaniem stanowi las (oznaczenie LsIV). Obszar inwestycji ograniczony jest od strony zachodniej drogą publiczną gminną Nr 10754B (ul. Ogrodowa). Od strony północnej w przeważającej części przylega do działki o nr ew. 998 z obrębu Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo, którą stanowią grunty pod wodami, zaś w dalszej odległości sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sakralnych. Od strony wschodniej oraz południowej graniczy natomiast z działkami leśnymi. Teren inwestycji odznacza się kształtem zbliżonym do trapezu prostokątnego. Posiada dostęp do istniejących w pasie drogowym ul. Ogrodowej sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz energetycznej. W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się budowy zamkniętego osiedla.

Inwestycja mieszkaniowa przewiduje realizację:

1) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą. Budynki mieszkalne wielorodzinne o typach: dwuklatkowym (dwa budynki), trzyklatkowym (jeden budynek) oraz dwuklatkowym z usługami w przyziemiu (jeden budynek);

2) przyłączy do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i energetycznej, montaż pomp ciepła oraz budowę podziemnych zbiorników wody deszczowej. W przypadku rozbudowy sieci gazowej przewiduje się budowę przyłącza do tej sieci;

3) instalacji oświetleniowej terenu inwestycji;

4) placu zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji dla dorosłych;

5) obiektów małej architektury, w tym wiat śmietnikowych i rowerowych;

6) zieleni urządzonej oraz ogródków lokatorskich na płycie garażu podziemnego;

7)wewnętrznego układu komunikacyjnego składającego się z ciągu pieszo – jezdni, chodników, dwóch pochylni zjazdowych do garaży podziemnych oraz schodów terenowych;

8)miejsce parkingowych naziemnych oraz w przestrzeni garaży podziemnych.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje zwiększenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Szepietowo. Układ urbanistyczny tworzyć będą dwa rzędy równoległej zabudowy w układzie szczytowym względem ul. Ogrodowej. Zaprojektowane osiedle składać się będzie z budynków o tej samej wysokości – obiekty o IV kondygnacjach nadziemnych. Inwestycja zakłada zachowanie spójności kolorystycznej oraz bryłowej całego założenia urbanistycznego. Wszystkie budynki będą wyniesione względem przyległego terenu. Mieszkania zaprojektowano tak, aby każde z nich można było dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. Obsługę komunikacyjną zapewni istniejąca ul. Ogrodowa oraz projektowany ciąg pieszo – jezdny. Wymagane jest wykonanie zjazdu z powyższej ulicy na teren planowanego przedsięwzięcia. Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana jednoetapowo.

Inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w związku z § 3 ust. 1 pkt 88 lit. d) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). W dniu 3 stycznia 2025 r. Burmistrz Szepietowa wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu w celu budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednego budynku wielorodzinnego z usługami w przyziemiu wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ew.: 298/2 i 970, obręb Szepietowo, znak sprawy: IMK-II.6220.9.2024.

Stosownie do art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) w dniu 24 marca 2025 r. Burmistrz Szepietowa zamieścił wniosek, o którym mowa powyżej wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Szepietowie, określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania uwag do przedmiotowego wniosku. Uwagi do wniosku można było wnosić w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Szepietowie, tj. od dnia 24 marca 2025 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Szepietowie została zamieszczona również na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szepietowie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Szepietowo. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W toku postępowania zgodnie z art. 7 ust. 12 powyższej ustawy zapewniono możliwość przedstawienia opinii do przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej właściwym organom i instytucjom. Pismami z dnia 25 marca 2025 r., znak: IMK-V.670.1.2025, Burmistrz Szepietowa poinformował stosowne organy i instytucje o możliwości wyrażenia opinii do złożonego wniosku. Tutejszy organ pouczył, iż zgodnie z przepisami przywołanej ustawy nieprzedstawienie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń. We wskazanym terminie do Urzędu Miejskiego w Szepietowie wpłynęły następujące opinie:

1)Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku Nr 33/NZ/2025 z dnia 28 marca 2025 r., znak: NZ.9027.2.2025 – opinia pozytywna;

2)Polskich Sieci Elektroenergetycznych z dnia 28 marca 2025 r., znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.130.2025.2 – brak uwag do opiniowanego wniosku. Na terenie jak i w najbliższym otoczeniu działek objętych planowaną inwestycją mieszkaniową nie występują linie NN będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.;

3)Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 marca 2025 r., znak: WSTII.4220.112.2025.WN – brak uwag do przedłożonego wniosku;

4)Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku z dnia 31 marca 2025 r., znak: CWCR OZ w Białymstoku-WWiZ.SL.0731.1.2025;

5)Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim z dnia 8 kwietnia 2025 r., znak: LS.ZPU.430.6.2025.PM – brak uwag do opiniowanego wniosku. Działki o nr ew.: 298/2 i 970 z obrębu Szepietowo (miasto) w gminie Szepietowo nie figurują w ewidencji melioracji wodnych zawierającej dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych, prowadzonej przez Wody Polskie zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne;

6) Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Szepietowie z dnia 4 kwietnia 2025 r. – brak uwag.

Ponadto pismem z dnia 1 kwietnia 2025 r. Podlaskie Biuro Planowania Przestrzennego w Białymstoku, działające w imieniu Zarządu Województwa Podlaskiego poinformowało, iż nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe organy i instytucje w wyznaczonym terminie nie przedstawiły opinii co oznacza brak zastrzeżeń do przesłanego im wniosku. Opinie, o których mowa powyżej zostały w ustawowym terminie przekazane pełnomocnikowi inwestora.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) Burmistrz Szepietowa wystąpił o uzgodnienie przedmiotowego wniosku (pisma z dnia 25 marca 2025 r., znak: IMK-V.670.1.2025). Organy uzgadniające zostały pouczone, iż nieprzedstawienie stanowiska w wyznaczonym terminie 21 dni liczonym od dnia otrzymania wystąpienia, uznaje się za uzgodnienie wniosku. Organy uzgadniające w wyznaczonym terminie nie przedstawiły swoich stanowisk.

Teren inwestycji mieszkaniowej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXXI/222/10 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Szepietowa w rejonie ulic Główniej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i Ogrodowej. Został on przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolami: 2.1MN i 2.2MN oraz pod tereny dróg publicznych - symbole: 8KD-L, 9KD-L i 17KD-D. Rozbieżności pomiędzy ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a planowaną inwestycją mieszkaniową dotyczą:

1) dopuszczonego przeznaczenia terenów: przeznaczenie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych. Planowane przedsięwzięcie przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami o charakterze nieuciążliwym w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) maksymalnej wysokości budynków: zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość budynków to trzy kondygnacje nadziemne. Inwestycja mieszkaniowa zakłada natomiast budowę budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych;

3) minimalnej liczby miejsc postojowych: obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala m.in. następujące wskaźniki zapewnienia miejsc postojowych:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie o wielkości do 60 m² w zabudowie wielorodzinnej;
 - b) minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m² w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie jednorodzinnej;
 - c) minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług.
- wskaźniki te nie są spełnione przez planowaną inwestycję mieszkaniową.

Zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) [cyt.]: „*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*”. Gmina Szepietowo nie posiada obowiązującego planu ogólnego gminy. Stosownie jednak do art. 64 ust. 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, 1824) [cyt.]: „*Do dnia wejście w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*”. W związku z powyższym należy przyjąć, iż planowana inwestycja nie może być sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/278/22 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 18 maja 2022 r. teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej znajduje się na obszarze określonym jako tereny o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zgodnie z Załącznikiem Nr 2 – Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego do Uchwały, o której mowa powyżej dla terenów o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia jest m.in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usług nieuciążliwych. Na obszarze tym Studium dopuszcza także realizację zagospodarowania towarzyszącego, a zwłaszcza: dróg publicznych i niepublicznych, dojeżdż i dojazdów, innych terenów komunikacji, parkingów samochodowych, placów publicznych, zieleni urządzonej i naturalnej, zbiorników i innych urządzeń wodnych oraz retencyjnych, miejsc przeznaczonych do sportu i rekreacji, terenów infrastruktury technicznej, innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna ze Studium także w zakresie wskaźników i ustaleń dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego wskaźnika parkingowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, ustaleń w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło

Na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują obszary, które objęte są uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Odnosząc się do spełnienia, przy ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, standardów wynikających z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) stwierdzono, co następuje:

1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m – warunek spełniony. Teren inwestycji mieszkaniowej przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej Nr 10754B (ul. Ogrodowa). W ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej planowane jest wykonanie zjazdu z powyższej drogi;

b) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757) – warunek spełniony. Dla potrzeb planowanej inwestycji mieszkaniowej inwestor otrzymał warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej wydane przez Zakład Wodociągów Kanalizacji i Oczyszczania w Szepietowie, znak: ZWK.7033.36.2023;

c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej – warunek spełniony. Dla potrzeb planowanego przedsięwzięcia inwestor otrzymał oświadczenie o zapewnieniu energii elektrycznej oraz warunki przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski, znak: 25-B3/WZD/W0102/PGED0083272KW25/2025;

2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

a) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 285). Zgodnie z art. 17 ust. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Liczba ludności zamieszkałej na obszarze gminy Szepietowo wg danych GUS wynosi 6 354 osób, stąd też w przypadku planowanej inwestycji badana jest przesłanka jak dla miast do 100 000 mieszkańców. Warunek, o którym mowa powyżej jest spełniony. Planowana inwestycja została zlokalizowana na terenie z dostępem do przystanku komunikacyjnego znajdującego się w odległości około 560 m;

b) w odległości nie większej niż 3000 m (dla miasta do 100 000 mieszkańców) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – warunek spełniony. Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (przy zakładanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 7 500,0 m², z uwzględnieniem określonego w ustawie wskaźnika 28 m²) wynosi: $7\,500,0\text{ m}^2 : 28\text{ m}^2 = 267,86$, tj. około 268 mieszkańców. Na podstawie powyższego ustalono liczbę dzieci (nowych uczniów szkół podstawowych). Wynosi ona: $268 \times 0,07 = 18,76$, tj. około 19 dzieci. W odległości około 960 m od terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się Szkoła Podstawowa w Szepietowie im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Do wniosku inwestor dołączył wymagane przepisami art. 17 ust. 3 ustawy, o której mowa powyżej zaświadczenie Burmistrza Szepietowa, znak: ORG-V.4424.20.2025 z dnia 12 lutego 2025 r., z którego wynika, iż Szkoła Podstawowa w Szepietowie im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego dysponuje nielimitowaną liczbą miejsc dla uczniów szkoły podstawowej;

c) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m (dla miast do 100 000 mieszkańców) – warunek spełniony. Planowana inwestycja znajduje się w odległości około 410 m od ogólnodostępnego i nieogrodzonego terenu - Plac Słoneczny (działka o nr ew. 152, obręb Szepietowo (miasto), gmina Szepietowo. Jest to teren z zielenią urządzoną, miejscem odpoczynku dorosłych oraz dwoma placami zabaw dla dzieci o powierzchni 2 847,0 m². Powierzchnia tego obszaru jest, więc większa od wymaganej ustawą powierzchni dostępnych terenów rekreacyjnych, będącej iloczynem planowanej liczby mieszkańców wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², czyli $268 \times 4\text{ m}^2 = 1072,0\text{ m}^2$.

Ponadto zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4 – warunek spełniony. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na terenie planowanej inwestycji wyniesie 2 948,8 m². Stanowi to 25,02% terenu planowanej inwestycji. Ponadto ponad 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego stanowi nieogrodzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w art. 17 ust. 4 cytowanej ustawy.

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 2 powyższej ustawy dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 – krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – warunek spełniony.

Stosownie do art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy, o której mowa powyżej budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – warunek spełniony. Planowana inwestycja zakłada cztery kondygnacje nadziemne.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż planowana inwestycja spełnia kryteria lokalizacji inwestycji przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ze względu na utrzymujące się, w granicach miasta, zapotrzebowanie na mieszkania oraz brak sprzeczności ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szepietowo, zasadne jest podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.