

Projekt

z dnia 26 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIX/209/2026
RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE**

z dnia 27 marca 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin

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 z późn. zm.) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tykocin” uchwalonego uchwałą nr Nr XIV/131/2000 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 29 września 2000 r, zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Tykocinie Nr XXIV/168/2016 z dnia 25 listopada 2016 r., nr XLI/296/2018 z dnia 7 września 2018 r oraz nr XV/84/2019 z dnia 25 października 2019 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin uchwalonego uchwałą nr XXXVII/276/2021 z dnia 27 sierpnia 2021 r., składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje teren oznaczony na rysunku zmienianego planu, o którym mowa w ust. 1, symbolem 3 RM o powierzchni 1,94 ha.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w ust. 1 oraz:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.
- 3) Załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 3. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 4) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zespół budynków, w tym mieszkalnych i gospodarczych/inwentarskich, w obrębie jednego siedliska, funkcjonalnie zintegrowany z rodzinnym gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub leśnym oraz służy prowadzeniu produkcji rolnej;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające teren;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Terenowi wyznaczonemu na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenu:

- 1) 3 RM – zabudowa zagrodowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną
2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty zmianą planu stanowi teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **3RM**.

2. Na obszarze objętym zmianą planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych i gospodarczych dla rolnictwa;

3. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych (naziemnych).

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:

- a) kolorystykę ścian budynków: maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- b) kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie zagrodowej ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
- c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,
- d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

§ 9. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na terenie objętym zmianą nie zarejestrowano występowania zabytków nieruchomych/ archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, 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 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

3. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 6.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. 1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,80,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,
- d) wysokość budynków do głównej kalenicy – maksimum 9 m,
- e) dachy:

- płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia od 0° do 45° stopni

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – 4 miejsca postojowe na budynek mieszkalny;

2) obsługę komunikacyjną – istniejącym zjazdem z przyległej drogi publicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tykocina.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Tykocinie

Renata Kamińska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/209/2026
Rady Miejskiej w Tykocinie
z dnia 27 marca 2026 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

Sposób realizacji zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu obecnie nie przewiduje się realizacji inwestycji gminnych z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tykocin.

W przypadku konieczności realizacji inwestycji gminnych na terenie zmiany planu będą one realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Tykocin z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIX/209/2026

Rady Miejskiej w Tykocinie

z dnia 27 marca 2026 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na wniosek właściciela działki o nr geod. 20/5, obręb Jeżewo Stare, przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/276/2021 z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin, poprzez zmianę przeznaczenia terenu stanowiącego dz. o nr geod. 20/5 obręb Jeżewo Stare, gmina Tykocin.

Dla znajdującej się obecnie na terenie KD-S8 działki o nr geodezyjnym 20/5 nie przewidziano jakiegokolwiek możliwości zabudowy oraz użytkowania terenu.

Wobec zaistniałej sytuacji przedkłada się do uchwalenia przystąpienie do sporządzenia zmiany planu w obszarze wskazanym na załączniku do niniejszej uchwały.

Zmiana planu polegać będzie na przywróceniu funkcji rolnej na dz. o nr geod. 20/5 obręb Jeżewo Stare, gmina Tykocin.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin jest zasadne.