

UZASADNIENIE

odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska dla terenu oznaczonego symbolem 2U w miejscowości Brzozowy Kąt

1. Przedmiot i podstawa opracowania zmiany planu

Rada Gminy Komarówka Podlaska uchwałą Nr XVI/140/2026 z dnia 18 marca 2026 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska, przyjętego uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003 r., zmienianego kolejno uchwałami: Nr VIII/114/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r., Nr III/13/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r., Nr XVII/135/2020 z dnia 27 października 2020 r. oraz Nr XLV/341/2024 z dnia 21 marca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2024 r. poz. 2427).

Potrzeba zmiany wynika z konieczności ponownej oceny parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu usług oznaczonego symbolem 2U w miejscowości Brzozowy Kąt. Obowiązujące ustalenia mogą ograniczać możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej związanej z obsługą rolnictwa, transportem, handlem i drobnym rzemiosłem.

Przedłożony do uzgodnienia projekt obejmuje wyłącznie część tekstową planu i nie przewiduje zmiany granic obszaru objętego planem, rysunku planu ani przeznaczenia terenu. Celem zmiany planu jest podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 19 ust. 2 pkt 4 lit. c uchwały Nr XLV/341/2024, z 8,00 m do 25,00 m. Analizę wykonano dla wartości 25,00 m jako maksymalnego wariantu rozpatrywanego na obecnym etapie. Ewentualne obniżenie tej wartości nie zmieni wniosków analizy. Rozszerzenie projektu o inne zmiany merytoryczne wymaga ponownej oceny aktualności niniejszego uzasadnienia i uzyskanych uzgodnień.

Prace nad zmianą planu prowadzone są równolegle z opracowaniem planu ogólnego Gminy Komarówka Podlaska. Uchwalenie zmiany planu jest planowane po wejściu w życie planu ogólnego, stosownie do art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.). Okoliczność ta pozostaje bez wpływu na ocenę środowiskową treści projektu dokonaną w niniejszym uzasadnieniu.

2. Charakterystyka terenu objętego zmianą

Obszarem objętym projektem zmiany jest działka ewidencyjna nr 291/2 o powierzchni 0,3691 ha, położona w obrębie Brzozowy Kąt, w granicach administracyjnych Gminy Komarówka Podlaska, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków użytkowaniem RIVa. W obowiązującym planie teren jest oznaczony symbolem 2U (Rysunek Nr 2 do uchwały Nr XLV/341/2024). Przeznaczenie tego terenu na cele nierolnicze zostało już przesądzone w planie z 2024 r.; projektowana zmiana nie dotyczy przeznaczenia gruntu.

Aktualne ustalenia planu i zakres projektu przedstawia poniższe zestawienie:

Parametr	Stan obowiązujący (§ 19 ust. 2 uchwały Nr XLV/341/2024)	Stan projektowany
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa: obsługa rolnictwa, transport, handel i drobne rzemiosło	bez zmian
Przeznaczenie uzupełniające	obiekty magazynowe, gospodarcze i garażowe, drogi wewnętrzne, miejsca	bez zmian

Parametr	Stan obowiązujący (§ 19 ust. 2 uchwały Nr XLV/341/2024)	Stan projektowany
	postojowe oraz infrastruktura techniczna, w tym fotowoltaika i mikroinstalacje wiatrowe	
Minimalny udział PBC	20%	bez zmian
Wskaźnik intensywności zabudowy	min. 0,03; maks. 0,8	bez zmian w treści projektu
Maksymalna wysokość zabudowy	8,00 m	25,00 m
Geometria dachu	dachy symetryczne, dwuspadowe, 10°–40°	bez zmian
Granice terenu i rysunek planu	Rysunek Nr 2	bez zmian

Zgodnie z § 11 pkt 1 uchwały Nr XLV/341/2024 na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Teren 2U nie jest objęty ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych.

3. Podstawa prawna odstępiania od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670), zwanej dalej „ustawą OOS”, przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga co do zasady projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projekt jego zmiany.

Stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy OOS organ opracowujący projekt zmiany może, po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58 tej ustawy, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny, jeżeli stwierdzi, że realizacja postanowień zmiany nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. Zgodnie z art. 48 ust. 4 pkt 1 odstępianie może dotyczyć zmiany stanowiącej niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu lub zmiany dotyczącej obszaru w granicach jednej gminy.

W analizowanym przypadku obie przesłanki są spełnione: zmiana ma na celu podwyższenie jednego parametru (maksymalnej wysokości zabudowy) dla jednego terenu o powierzchni 0,3691 ha, bez zmiany przeznaczenia, granic i rysunku planu, a obszar leży w całości w granicach Gminy Komarówka Podlaska. Ocenę wykonano z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w art. 49 ustawy OOS.

Nie zachodzą wyłączenia określone w art. 48 ust. 8 i 9 ustawy OOS. Projekt nie wprowadza nowych ani nie zmienia istniejących ustaleń związanych z budową lub przebudową elektrowni wiatrowej w rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz nie jest planem obszarów przyspieszonego rozwoju instalacji odnawialnego źródła energii.

4. Charakter działań przewidzianych w projekcie zmiany planu (art. 49 pkt 1 ustawy OOS)

Projektowana zmiana ma charakter parametryczny i lokalny. Nie modyfikuje przeznaczenia podstawowego ani uzupełniającego terenu 2U, nie rozszerza katalogu dopuszczonych funkcji, nie zwiększa powierzchni terenu inwestycyjnego oraz nie zmienia w treści projektu pozostałych wskaźników zagospodarowania terenu. Nie tworzy zatem nowych ram lokalizacyjnych dla rodzajów działalności innych niż dopuszczone w obowiązującym planie.

Uchwalenie zmiany będzie możliwe po wejściu w życie planu ogólnego gminy. Zgodność projektu z planem ogólnym zostanie oceniona na dalszym etapie procedury planistycznej; nie wpływa to na ocenę możliwości znaczącego oddziaływania projektowanej zmiany na środowisko.

5. Rodzaj i skala przewidywanego oddziaływania (art. 49 pkt 2 ustawy OOS)

Potencjalne oddziaływanie oceniono również w odniesieniu do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724). Powierzchnia terenu 2U wynosi 0,3691 ha i pozostaje poniżej progów właściwych dla podstawowych rodzajów zabudowy dopuszczonych na tym terenie, w szczególności:

- § 3 ust. 1 pkt 54 – zabudowa przemysłowa lub magazynowa: 0,5 ha na obszarach chronionych lub w otulinach oraz 1 ha na pozostałych obszarach;
- § 3 ust. 1 pkt 57 – zabudowa usługowa objęta ustaleniami planu miejscowego: 2 ha na obszarach chronionych lub w otulinach oraz 4 ha na pozostałych obszarach;
- § 3 ust. 1 pkt 58 – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów: 0,5 ha na obszarach chronionych lub w otulinach oraz 1 ha na pozostałych obszarach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724).

Podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy z 8,00 m do 25,00 m nie jest samodzielnym kryterium kwalifikującym zabudowę usługową lub magazynową do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zmiana może zwiększyć skalę ekspozycji wizualnej zabudowy, lecz nie zwiększa powierzchni terenu inwestycyjnego ani nie wprowadza nowych funkcji. W granicach terenu i jego bezpośrednim otoczeniu nie występują krajobrazy priorytetowe ani formy ochrony przyrody, dla których zmiana wysokości mogłaby powodować znaczące oddziaływanie.

Nie przewiduje się powstania nowych rodzajów emisji do powietrza, wód lub gleby ani nowych źródeł hałasu wynikających wyłącznie ze zmiany parametru wysokości. Ze względu na niewielki obszar i lokalny charakter zmiany prawdopodobieństwo wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych jest znikome. Pozostają w mocy ustalenia § 13 pkt 1–2 uchwały Nr XLV/341/2024, dopuszczające wyłącznie przedsięwzięcia nieuciążliwe i zakazujące lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6. Cechy obszaru objętego przewidywanym oddziaływaniem (art. 49 pkt 3 ustawy OOS)

Teren objęty projektem zmiany nie jest położony w granicach obszarowych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.), ani w ich otulinach. Na podstawie danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody dostępnych w geoportalu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska ustalono następujące przybliżone odległości od granic terenu 2U:

Forma ochrony przyrody	Najbliższy obiekt	Odległość
Pomnik przyrody	najbliższy obiekt w CRFOP	ok. 3,11 km

Forma ochrony przyrody	Najbliższy obiekt	Odległość
Użytek ekologiczny	najbliższy obiekt w CRFOP	ok. 6,17 km
Rezerwat przyrody	„Czarny Las”	ok. 8,19 km
Natura 2000 – SOO siedlisk	„Czarny Las” PLH060002	ok. 8,09 km
Natura 2000 – OSO ptaków	„Zbiornik Podedwórze” PLB060015	ok. 13,63 km
Zespół przyrodniczo-krajobrazowy	„Stawy Siemień”	ok. 21,59 km
Park krajobrazowy / obszar chronionego krajobrazu	najbliższe obszary	ok. 24,46 km

Uwzględniając niewielki zasięg zmiany, brak zmiany przeznaczenia terenu, znaczne oddalenie od obszarów Natura 2000 i pozostałych form ochrony przyrody oraz brak nowych rodzajów oddziaływania, realizacja ustaleń projektu nie będzie znacząco oddziaływać na cele i przedmioty ochrony ani integralność obszarów Natura 2000, ani na ciągłość powiązań przyrodniczych. Teren nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarach osuwania się mas ziemnych ani w granicach krajobrazów priorytetowych.

7. Podsumowanie

- projekt ma charakter lokalny i stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu, dotyczącą jednego parametru dla terenu o powierzchni 0,3691 ha;
- nie zmienia przeznaczenia terenu, granic obszaru objętego planem ani rysunku planu i nie rozszerza katalogu dopuszczonych funkcji;
- nie tworzy nowych rodzajów oddziaływania na środowisko, a zwiększenie wysokości do 25,00 m nie stanowi samodzielnego kryterium kwalifikacyjnego przedsięwzięcia i nie zmienia powierzchni terenu odnoszonej do progów właściwych dla dopuszczonej zabudowy;
- nie będzie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 ani na pozostałe formy ochrony przyrody.

W związku z powyższym zostały spełnione przesłanki określone w art. 48 ust. 1 i ust. 4 pkt 1, w związku z art. 49 ustawy OOS, uzasadniające odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska dla terenu oznaczonego symbolem 2U w miejscowości Brzozowy Kąt.

Niniejsze uzasadnienie zawiera informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy OOS, przedkładane właściwym organom na podstawie art. 48 ust. 5 tej ustawy. Po uzyskaniu uzgodnień Wójt Gminy Komarówka Podlaska poda niezwłocznie do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu wraz z uzasadnieniami zawartymi w uzgodnieniach, stosownie do art. 48 ust. 6 i 7 ustawy OOS.

URZĄD GMINY
Komarówka Podlaska
ul. Krótka 7, 21-311 Komarówka Podlaska
tel. (83) 353 50 04, fax (83) 353 50 43
REGON: 000545811, NIP: 538-15-53-565

WÓJT GMINY
Demianiuk
Ireneusz Demianiuk