

# PODSUMOWANIE

DO PRZYJĘTEJ PRZEZ RADĘ GMINY  
SOKOŁÓW PODLASKI  
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SOKOŁÓW PODLASKI  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŁUBIANKI  
(UCHWAŁA NR V/31/2015  
Z DNIA 10 MARCA 2015 R.).

**WÓJT**  
Gminy Sokółów Podlaski  
woj. mazowieckie

OPRACOWANIE  
ŁUKASZ MARCINIAK, 2015

*ZATWIERDZIŁ*

**WÓJT**  
mgr inż. Marcin Pasik

## Spis treści - zawartość

1. PODSTAWA PRAWNA .....	3
2. ZAKRES PODSUMOWANIA .....	3
3. UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO WARIANTU DOKUMENTU .....	3
4. WYKORZYSTANIE USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....	5
5. WYKORZYSTANIE OPINII WŁAŚCIWYCH ORGANÓW .....	7
6. WYKORZYSTANIE ZGŁOSZONYCH UWAG I WNIOSKÓW .....	7
7. WYKORZYSTANIE WYNIKÓW POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	8
8. WYKORZYSTANIE PROPOZYCJI DOTYCZĄCYCH METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU.....	8

# 1. Podstawa prawna

---

Zgodnie z art. 12 ust. 1, w związku art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 30 kwietnia 2013 r. Rada Gminy Sokołów Podlaski podjęła uchwałę Nr XXXIV/199/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokołów Podlaski, dla części obrębu geodezyjnego Łubianki.

Podsumowanie do podjętej przez Radę Gminy Sokołów Podlaski uchwały nr V/31/2015 z dnia 10 marca 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Podlaski dla części obrębu geodezyjnego Łubianki (zmiana studium nr 1), sporządza się na podstawie art. 55 ust. 3 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 2013, poz. 1235 ze zm.)

## 2. Zakres podsumowania

---

Podsumowanie zawiera:

1. Uzasadnienie wyboru przyjętego wariantu dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.
2. Informacje o sposobie wykorzystania:
  - Ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
  - Opinii właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r.;
  - Zgłoszonych uwag i wniosków;
  - Wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
  - Propozycji dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

## 3. Uzasadnienie wyboru przyjętego wariantu dokumentu

---

### Położenie obszaru objętego zmianą

Gmina Sokołów Podlaski położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego i stanowi pierścień wokół Miasta Sokołowa Podlaskiego (gmina wiejska)

Obszar objęty opracowaniem znajduje się pomiędzy drogą nr 63, drogą polną graniczącą z obszarem miasta (działka nr 262), drogą polną na działce nr 253 oraz granicą działki rzeki Cetyunii. Drogi i rzeka nie są objęte zmianą studium.

## Uwarunkowania przestrzenne i obszary chronione

Przedmiot zmiany jest terenem płaskim, dobrze skomunikowanym. Aktualnie obszar stanowi użytki rolne.

Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody.

Na obszarze objętym zmianą znajduje się stanowisko archeologiczne, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oznaczone nr AZP 53-78/5. Stanowisko archeologiczne może podlegać ochronie w formie ujęcia w ewidencji zabytków lub poprzez ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

Południowy fragment obszaru objętego zmianą, przylegający do granicy miasta Sokołów Podlaski, stanowią użytki rolne klasy III. Zmiana sposobu zagospodarowania gruntów klasy I-III może nastąpić jedynie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi uzyskanej zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.)

## Cel opracowania

Zasadniczym celem opracowania jest ustalenie uwarunkowań dopuszczających zagospodarowanie terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem strony zainteresowanej zmianą zagospodarowania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem „kierownictwa wewnętrznego”, który stanowi podstawę do określenia warunków zagospodarowania terenu na podstawie ustaleń planów miejscowych. Wprowadzone w dotychczas obowiązującym Studium kierunki zagospodarowania wskazywały, że teren objęty zmianą winien być użytkowany rolniczo. Złożony wniosek i wraz z nim argumentacja, wskazująca potrzebę zmiany kwalifikacji gruntu uzasadniają, aby teren zmienił swoje przeznaczenie.

Po przeprowadzonej ocenie wniosku i argumentacji zauważono, że zmiana zagospodarowania jest zasadna. Dlatego przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium, aby umożliwić zagospodarowanie terenu zgodnie z wnioskiem.

## Wersje alternatywne

Studium jest dokumentem, które winno prezentować kierunki zagospodarowania. Podczas przygotowywania Studium oceniono warianty alternatywne, z których należało wybrać taki kierunek zagospodarowania, który możliwie jednoznacznie ustali przyszłe zagospodarowanie terenu.

W trakcie przygotowania projektu zmian studium przygotowano koncepcje ustalające warianty zagospodarowania. Propozycje zawarte w koncepcjach nieznacznie różnią się od dokumentu przedstawionego radzie gminy do uchwalenia, jednak podstawowy cel pozostał niezmienny.



Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie wpłynie na cel i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000. Mając na uwadze charakter oraz jasny cel opracowywanego dokumentu odstąpiono od wskazania rozwiązań alternatywnych.

## 4. Wykorzystanie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidziano sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko jako dokumentu sporządzanego w trakcie procedury planistycznej. Procedura przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie została przewidziana przepisami w/w ustawy.

Obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wynika z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dlatego razem z prognozą oddziaływania na środowisko załączono dokumenty, które są przewidziane procedurą związaną z oceną oddziaływania na środowisko, ale nie są wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 53 uzgodniono ze wskazanymi instytucjami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W prognozie nie przewidziano znaczącego wzrostu oddziaływania proponowanego sposobu zagospodarowania terenu na środowisko w stosunku do obowiązujących na tym obszarze już przyjętych dokumentów. Uchwalony dokument przewiduje, że mogą powstać następujące inwestycje, których oddziaływanie zostało przewidziane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.):

- § 3 ust. 1 pkt 53 - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.
- § 3 ust. 1 pkt 54 - centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha.
- § 3 ust. 1 pkt 55 - zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.

Z punktu widzenia wprowadzonych zmian istotne są następujące cele:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- zachowanie różnorodności biologicznej;

- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni we wsiach oraz zadrzewień.

Nie zidentyfikowano problemów ochrony środowiska istotnym z punktu widzenia projektowanego dokumentu.

W prognozie określono przewidywane oddziaływanie na poszczególne wybrane elementy środowiska przyrodniczego, które zostało poddane analizie ze względu na:

- różnorodność biologiczną,
- ludzi,
- zwierzęta,
- rośliny,
- wodę,
- powietrze,
- powierzchnię ziemi,
- krajobraz,
- klimat,
- zasoby naturalne,
- dobra materialne.

Określono obszary podlegające analizie oddziaływania na środowisko ze względu na różny charakter zagospodarowania:

- § 3 ust. 1 pkt 53 - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.
- § 3 ust. 1 pkt 54 - centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha.
- § 3 ust. 1 pkt 55 - zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.

Na podstawie analizy stwierdzono, że proponowany w projektowanym dokumencie sposób zagospodarowania terenu może nieznacznie wpłynąć na wybrane elementy środowiska. Największy wpływ spodziewany jest na krajobraz.

Nie można całkowicie wykluczyć możliwości wystąpienia ryzyka poważnej awarii, (pożar, wypadek, katastrofa budowlana), jednak zapewnienie odpowiednich procedur powinno przeciwdziałać wystąpieniu szkody dla środowiska.



Ze względu na projektowane zagospodarowanie, spodziewane oddziaływanie na środowisko oraz odległość od obszarów Natura 2000 nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na obszary Natura 2000 oraz na integralność tych obszarów.

W celu minimalizowania oddziaływania rozwijającej się zabudowy określono kierunki rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w granicach objętych zmianą oraz ustalono wytyczne do określania wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych.

## 5. Wykorzystanie opinii właściwych organów

---

Uzgodnienie zakresu prognozy nastąpiło na podstawie:

- pisma Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo nr WOOŚ-I.411.250.2013.DC z dnia 28 sierpnia 2013 r.),
- pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sokołowie Podlaskim (pismo nr ZNS.4800.2.2013 z dnia 6 sierpnia 2013 r.).

Uwzględnione zostały warunki, na których uzgodniono zakres i stopień szczególności prognozy.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie, pismem z dnia 20 sierpnia 2014 r. nr ZNS.9022.7.00441.2014.PK zaopiniował przedłożony projekt pozytywnie. Nie złożono uwag.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem z dnia 21 sierpnia 2014 r. nr WOOŚ-I.401.486.2014.ARM zaopiniował przedłożony projekt bez uwag. Zauważono, że zapisy zawarte w przesłanym projekcie, które nie dotyczą przedmiotowej zmiany przedstawiają stan prawny i faktyczny dotyczący form ochrony przyrody obowiązujący w latach 1997-1998.

## 6. Wykorzystanie zgłoszonych uwag i wniosków

---

Zgodnie z art. 39 ust. 1 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, ogłoszeniem w prasie (Tygodnik Siedlecki Nr 31 z dnia 04.08.2013r. oraz Gazeta Podlasia nr 30 z dnia 30.07.2013r.), zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Podlaski dla części obrębu geodezyjnego Łubianki oraz o możliwości składania wniosków.

W okresie przyjmowania wniosków tj. w dniach od 1 do 21 sierpnia 2013r. wpłynął jeden wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył działek nr 255/2,256,257,258,260, 261 i 265/2 położonych w obrębie Lubianki. Wnioskowano o przeznaczenie wymienionych działek pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska, o obszarze pojedynczej działki w przedziale od 900 do 1300 metrów kwadratowych.

Ponadto zawiadomieniem z dnia 29.07.2013r zawiadomiono instytucje i urzędy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, o możliwości składania wniosków. Treść wniosków i rozstrzygnięcia zawarte są w dokumentacji prac planistycznych gromadzonej na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 54 ust. 3. 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, zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie złożono żadnej uwagi.

## 7. Wykorzystanie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

---

Obszar zmiany Studium znajduje się w znacznej odległości od granic państw, jak również nie są przewidziane żadne inwestycje, których wpływ wykraczałby poza granice obszaru Polski. Dlatego przyjmuje się, że nie należy się spodziewać jakiegokolwiek transgranicznego oddziaływania na środowisko powstałego w wyniku wdrożenia w życie zapisów zmiany Studium.

## 8. Wykorzystanie propozycji dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

---

Monitoring będzie prowadzony w oparciu o materiały zebrane w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska.

W prognozie określono częstotliwość i elementy środowiska podlegające monitoringowi. Ponadto będzie przeprowadzona analiza skutków realizacji zapisów uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bazując na ustaleniach niniejszej zmiany Studium, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza powinna obejmować: zmiany w zagospodarowaniu terenu, wniosków o zmianę ustaleń planu oraz oceny aktualności ustaleń planu w kontekście przepisów Studium oraz wskazywać ewentualne potrzeby dokonywania korekt ustaleń Studium.