

2026

OPRACOWANIE:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
MGR ADAM OLEWNICZAK
MGR INŻ. NATALIA ZDZIESZYŃSKA
MGR INŻ. MARIA MICHAŁOWSKA
BATROSZ WILCZAK

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA

- CZĘŚĆ TEKSTOWA



SIERPIEŃ 2026

Spis treści

1. WSTĘP.....	3
1.1. Plan ogólny.....	5
1.2. Podstawowe informacje o gminie	6
1.3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie	8
2. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	11
2.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy	11
2.2. Rozszerzony obszar uzupełniania zabudowy.....	12
2.3. Ograniczenia OUZ.....	14
3. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	15
3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	17
3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	18
3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	19
3.4. Strefa usługowa – SU.....	20
3.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH	20
3.6. Strefa gospodarcza – SP.....	20
3.7. Strefa produkcji rolniczej – SR	21
3.8. Strefa infrastrukturalna – SI.....	21
3.9. Strefa zieleni i rekreacji – SN	22
3.10. Strefa cmentarzy – SC	22
3.11. Strefa górnictwa – SG.....	22
3.12. Strefa otwarta – SO	23
3.13. Strefa komunikacji – SK.....	23
4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA	24
4.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	25
4.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	27
4.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	28
4.4. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	30
4.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy..	30
4.6. Strefy ochronne ujęć wody.....	31
4.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	31
4.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	32
4.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	34
4.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	36
4.11. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	37
4.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	39
4.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	39
4.14. Obszary ograniczonego użytkowania	40
4.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	40

4.16.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	41
4.17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	44
4.18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	44
4.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	45
4.20.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	45
4.21.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	45
4.22.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	48
4.23.	Opracowanie ekofizjograficzne	49
4.24.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	50
5.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	52
5.1.	W obowiązujących planach miejscowych	52
5.2.	W obszarze uzupełniania zabudowy	53
5.3.	Łącznie	54
6.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	55
7.	KONSULTACJE SPOŁECZNE	56

1. Wstęp

Podstawę formalną do podjęcia prac nad Planem Ogólnym stanowi uchwała nr LII/417/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska.

Podstawę prawną stanowi:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwana dalej „ustawą”

oraz szereg innych aktów prawnych w tym:

- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zwany dalej „ustawą o gruntach”,
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) – zwane dalej „MRiT OUZ”.

Zgodnie z art. 13h. ust. 1. ustawy uzasadnienie do planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy;

- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.);
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

1.1. Plan ogólny

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła daleko idącą reformę systemu planowania. Wprowadzone zostały nowe narzędzia oraz akty planowania. Należą do nich: plan ogólny gminy (dalej zwany też POG), rejestr urbanistyczny, zintegrowany plan inwestycyjny. Ograniczono również możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy. POG będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zauważono, że obecne studia nie spełniają już swojej funkcji między innymi ze względu na swoją postać. Studium sporządzane było w pewnej dowolności. Dlatego większość dokumentów różniło się od innych przykładowo: symbolami, stopniem szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii i układem tekstu. W związku z tym każdy dokument musiał być oddzielnie analizowany i niemożliwa była integracja danych na poziomie kraju.

Plan ogólny są obecnie sporządzane przez wszystkie gminy według nowych bardzo rygorystycznych zasad. Wszystkie będą miały identyczną formę i zawartość opartą o wspólny katalog rozwiązań.

Nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały być zgodne z POG. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (z drobnymi wyjątkami) będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym.

Zainicjowane zmiany w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego są odpowiedzią na bieżące potrzeby związane z ograniczeniem rozlewania się zabudowy oraz ochrony środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z art. 13a pkt 4. ustawy w planie ogólnym gminy określa się strefy planistyczne oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywne są natomiast obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Rodzaje stref planistycznych zostały określone w ustawie i każda z nich dotyczy innego zagospodarowania terenu. Zdefiniowano 13 następujących stref:

- a) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefa usługowa,
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefa gospodarcza,
- g) SR – strefa produkcji rolniczej,
- h) SI – strefa infrastrukturalna
- i) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- j) SC – strefa cmentarzy,

- k) SG – strefa górnictwa,
- l) SO – strefa otwarta,
- m) SK – strefa komunikacyjna.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych. Określa się profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od rodzaju strefy profile oraz wskaźniki będą się różnić. W profilu podstawowym każdej strefy zostały określone już stałe funkcje, których nie można usunąć lub dodać. Natomiast w profilu dodatkowym gmina może zdecydować się na wyznaczenie przeznaczenia dodatkowego z zamkniętego katalogu opisanego w przepisach, w postaci np. terenu lasu lub terenu infrastruktury.

Obszar uzupełnienia zabudowy (dalej nazywany też OUZ) to obszary gminy już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Rolą OUZ jest m.in. przestrzenne ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym wykorzystuje się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

1.2. Podstawowe informacje o gminie

Gmina Biała Podlaska położona jest w województwie lubelskim, w powiecie bialskim. Siedzibą gminy jest sąsiednie miasto będące oddzielną jednostką samorządową miasto Biała Podlaska. Gmina znajduje się w centralnej części powiatu i graniczy z pozostałymi gminami w powiecie – Leśna Podlaska, Janów Podlaski, Rokitno, Zalesie, Piszczac, Łomazy, Drelów oraz Międzyrzec Podlaski. W północno-zachodniej części graniczy także z gminą Huszlew wchodzącą w skład powiatu łosickiego w województwie mazowieckim. Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 325 km². Gęstość zaludnienia dla całej gminy wynosi zatem ok. 48,0 os/ km².¹ Gmina zajmuje pierwsze miejsce w województwie lubelskim pod względem powierzchni.

Gmina Biała Podlaska znajduje się w odległości 115 km od stolicy województwa lubelskiego - Lublina, 155 km od stolicy kraju - Warszawy i 36 km od Terespoła (przejście graniczne z Białorusią).

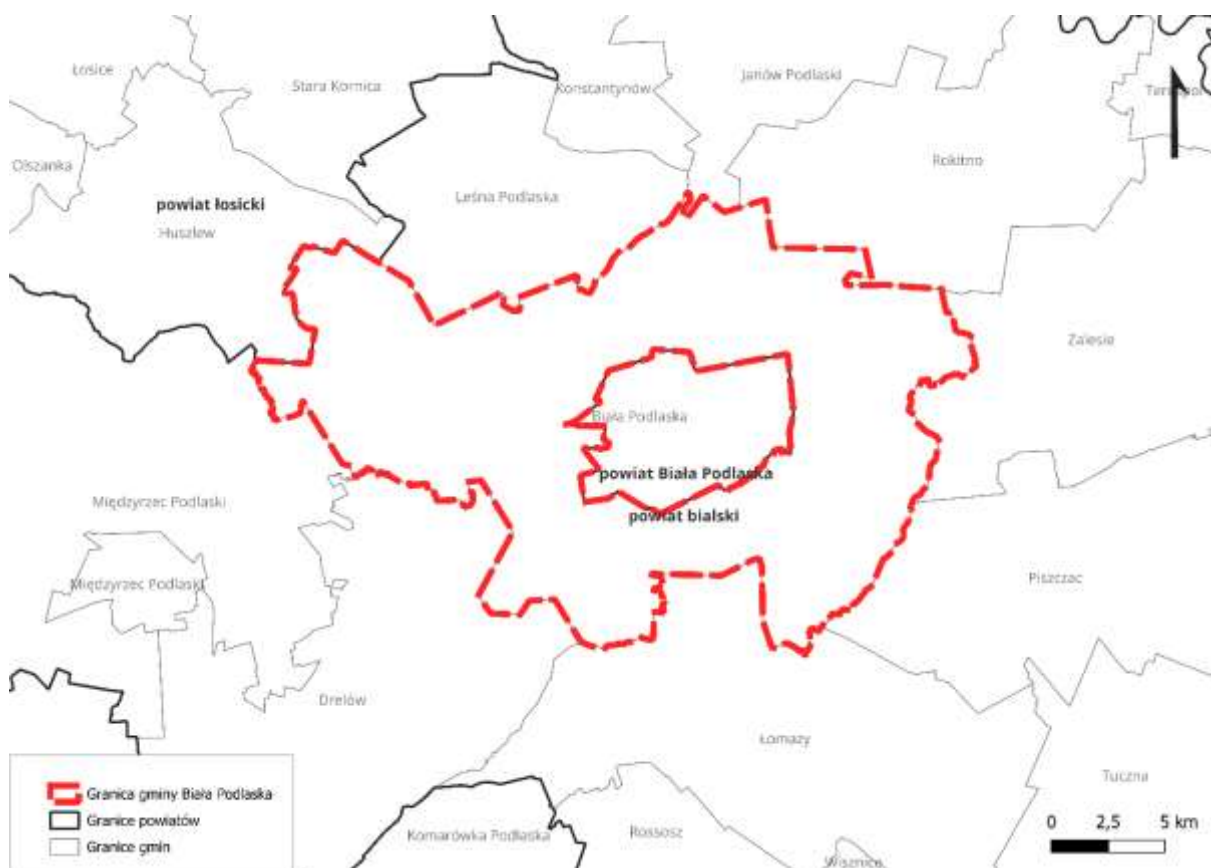
Gminę tworzą 41 sołectwa: Cełujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Czosnówka, Dokudów Drugi, Dokudów Pierwszy, Grabanów-Kolonia, Grabanów Wieś, Hola, Hrud, Husinka, Janówka, Jażwiny, Julków (obejmujące wsie Julków i Zacisze), Kaliłów, Krzymowskie, Lisy, Łukowce, Michałówka, Młyniec, Ortel Książęcy Drugi (obejmujący wsie Ortel Książęcy Drugi i Ogrodniki),

¹ bdl.stat.gov.pl

Ortel Książęcy Pierwszy, Perkowice, Pojelce, Porosiuki, Pólko, Rakowiska, Roskosz, Sitnik, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Styrzyniec, Surmacze, Swory, Sycyna, Terebela, Wilczyn (obejmujący wsie Wilczyn i Kamieniczne), Woroniec, Woskrzenice Duże, Woskrzenice Małe, Wólka Plebańska, Zabłocie.

Zgodnie z danymi opublikowanymi w portalu Bank Danych Lokalnych GUS, na dzień 31 grudnia 2025 roku, populacja gminy wynosiła 15 859 osoby. Biorąc pod uwagę informacje z poprzednich lat, liczba mieszkańców stale wzrasta.

Rysunek 1 Położenie administracyjne gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k

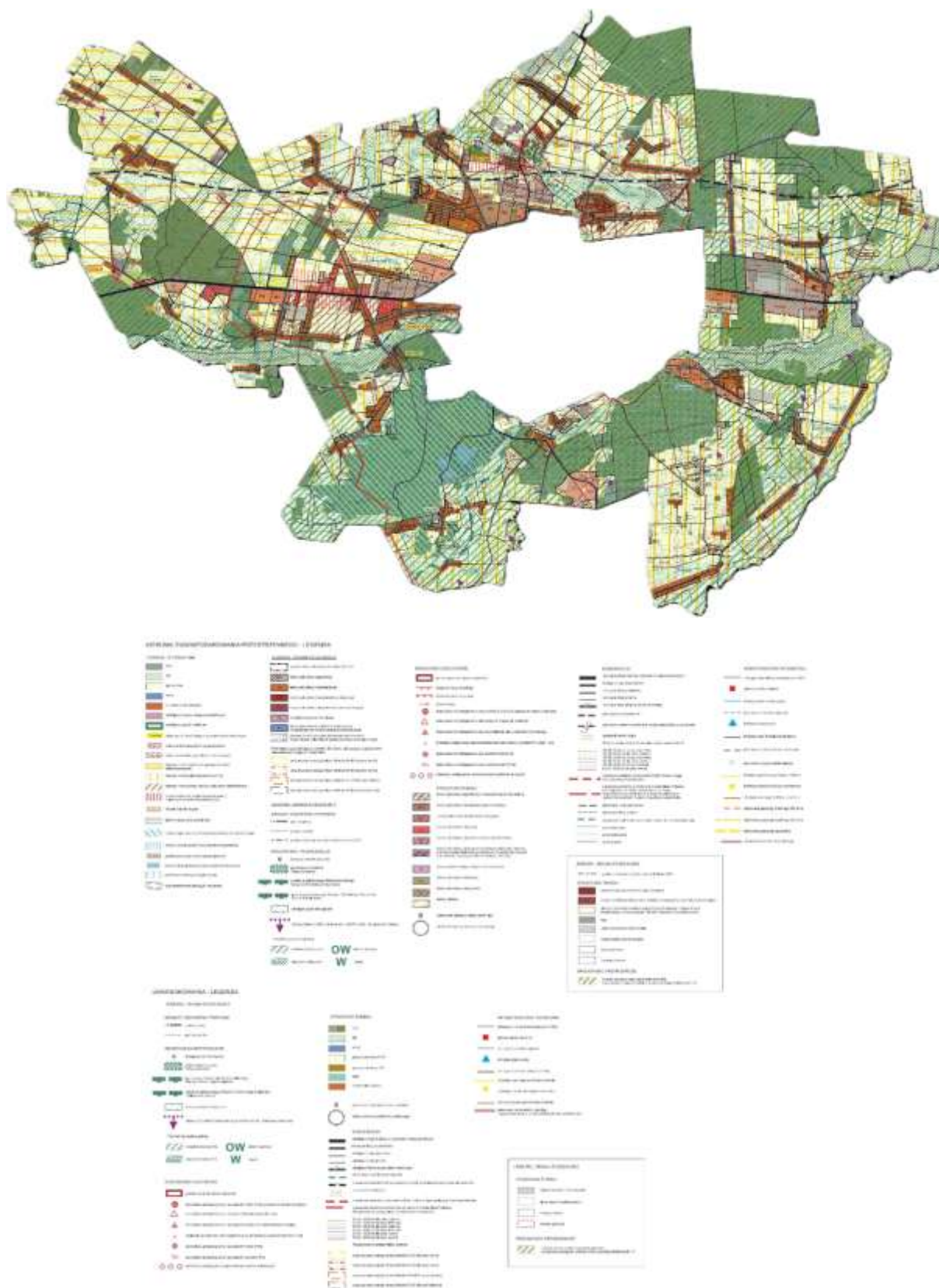
1.3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie

Najważniejszym dokumentem (do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy) określającym politykę przestrzenną gminy Biała Podlaska jest i będzie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biała Podlaska przyjęte uchwałą Nr XXI/ 233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, zmienione uchwałą Nr XXXII/248/2009 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, oraz zmienione uchwałą nr VI/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska.

Dokument ten nie jest aktem prawa miejscowego i na jego podstawie nie mogą być wydawane decyzje administracyjne, jednak ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy obrane w studium powinny być zgodne z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla, czyli planem zagospodarowania przestrzennego województwa, a także innymi dokumentami strategicznymi, ochrony środowiska, krajobrazu, zabytków etc.

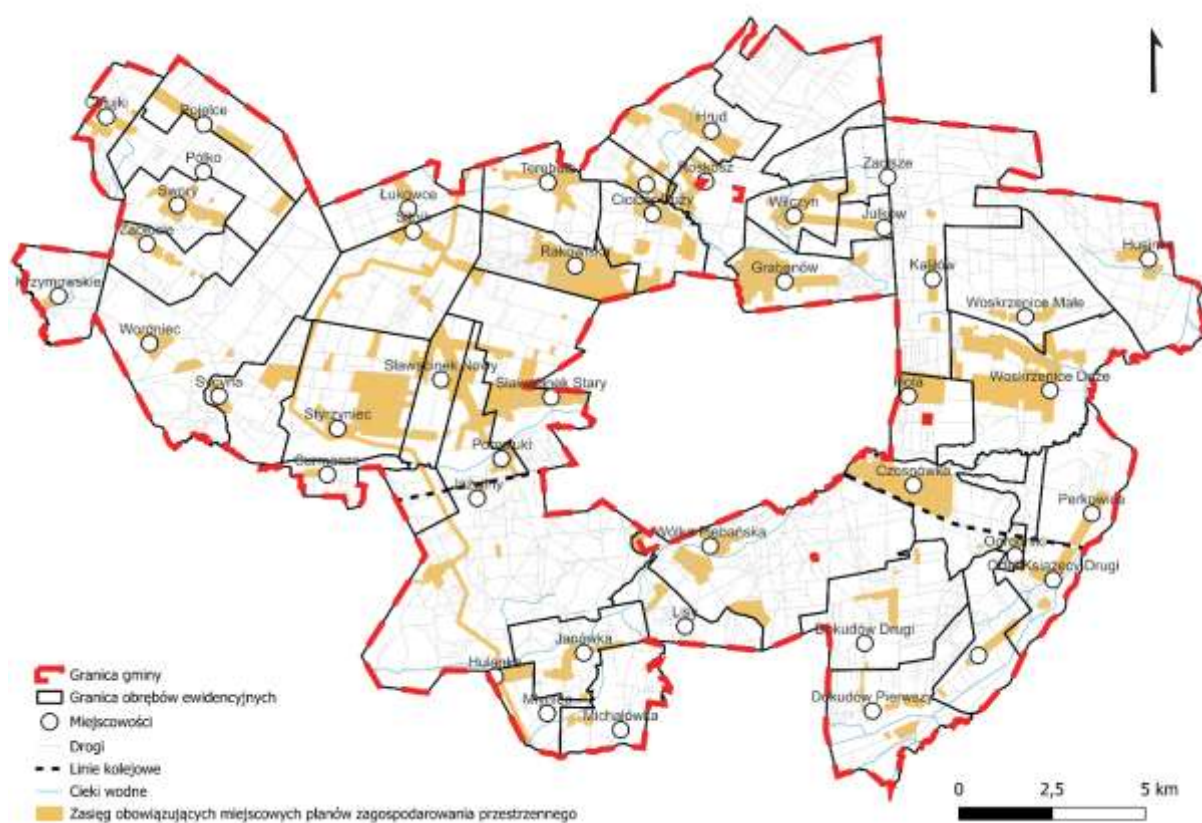
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar o łącznej powierzchni ok. 3263 ha, co stanowi ok. 10% całkowitej powierzchni Gminy. Obejmujące większość skupisk zabudowy istniejącej. Wśród przeznaczeń terenów w planach miejscowych dominuje zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa zagrodowa z usługami. Większość tych planów dotyczy terenów już zabudowanych w poszczególnych miejscowościach. W strukturze przeznaczenia terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych, dominują obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, przy czym w ramach funkcji dopuszczającej możliwa jest również realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, iż na obszarach położonych w pobliżu granicy z miastem Biała Podlaska, w ramach wspomnianej funkcji dopuszczającej, wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Takie zróżnicowanie wynika z intensyfikacji procesów urbanizacyjnych i rosnącego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w bliskości miasta. Według danych z gminnego systemu informacji przestrzennej, na grudzień 2024r., na terenie całej gminy obowiązywało 69 planów miejscowych obejmujących około 10% powierzchni gminy (3179,88 ha), w samym 2023 roku uchwalono ich 6.

Rysunek 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska

Rysunek 3 Obowiązujące MPZP w 2025 roku w gminie Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie gminnego systemu informacji przestrzennej

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy. Jest to element fakultatywny. OUZ pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku, gdy suma chłonności luk w istniejącej zabudowie w tym obszarze oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej, tj. stref oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW. Nie wyznaczenie OUZ mogłoby doprowadzić do znaczącego ograniczenia inwestycji na terenie gminy. W związku z potencjalnym zatrzymaniem rozwoju gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, aby nie dopuścić do takiej sytuacji.

2.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy

Na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy wg poniższych wytycznych:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych: budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;

Informacje o Klasyfikacji Środków Trwałych pochodzą z ewidencji gruntów i budynków (EGiB) dotyczących lokalizacji budynków, powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, uzupełnionych o dane z bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) dotyczące rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów; od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Łączna powierzchnia „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy: **914,3531 ha.**

2.2. Rozszerzony obszar uzupełniania zabudowy

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

łączna powierzchnia „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy: 914,3531 ha

łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3: 2070,6992ha

$$P_p = 25 \% * (2070,6992 - 914,3531)$$

$$\mathbf{P_p = 289,0865 \text{ ha}}$$

Zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Ouz gminy Biała Podlaska był rozszerzany w taki sposób, aby ograniczać rozproszoną zabudowę i dążono do tworzenia zwartych, optymalnych miejscowości.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym o dodatkowe tereny uzasadnia się szeregiem czynników, które wskazują na rosnące potrzeby rozwoju przestrzennego gminy w sposób zrównoważony i zgodny z aktualnymi uwarunkowaniami m.in.:

- rozwijająca się jednostka wojskowa w Białej Podlaskiej – zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie miejscowości Wólka Plebańska, generująca zwiększoną liczbę żołnierzy, a co za tym idzie, rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w rejonach przyległych do miasta Biała Podlaska oraz w terenach podmiejskich
- bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Biała Podlaska, będącym subregionalnym ośrodkiem miejskim, sprzyjające suburbanizacji i zwiększonej atrakcyjności terenów w gminie dla osób poszukujących dogodnych lokalizacji do zamieszkania poza ścisłym centrum miejskim

- rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w strefach podmiejskich, z uwagi na obserwowany trend migracji ludności z obszarów miejskich na obszary podmiejskie, wynikający z chęci poprawy warunków życia i dostępu do przestrzeni rekreacyjnych.

Obszar „podstawowy” został powiększony na podstawie różnych kryteriów m.in.:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- w pasach do ok. 100 m od dróg, co sprzyja wykorzystaniu istniejącej infrastruktury transportowej,
- poza użytkami: W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Is, E-Is, E-N,
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- poza użytkami ekologicznymi,
- poza strefami ochronnymi terenów zamkniętych,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych i użytków, co umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni
- uwzględniając część wniosków i uwag interesariuszy, oraz lokalnych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w miejscowościach, z dostępem do szkół, co wspiera rozwój infrastruktury społecznej i oświatowej,
- w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co ogranicza koszty i czas realizacji nowych inwestycji,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi,
- zazwyczaj poza terenami, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium,
- poza strefami 10 m od terenów kolejowych.

Granica gminy
 Granica obrębów ewidencyjnych
 Miejscowości
 Drogi
 Linie kolejowe
 Obszar Uzupełnienia Zabudowy - rozszerzony
 Obszar Uzupełnienia Zabudowy - podstawowy
 Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

0 2,5 5 km

2.3. Ograniczenia OUZ

W przypadku OUZ gminy Biała Podlaska wyłączono z niego tereny takie jak:

- Zagospodarowanie tego typu terenów powinno odbywać się w oparciu o plany miejscowe, a nie decyzje o warunkach zabudowy.

3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

W planie ogólnym dla gminy Biała Podlaska ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SR – strefy produkcji rolniczej,
- h) SI – strefy infrastrukturalne
- i) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SG – strefy górnictwa,
- l) SO – strefy otwarte,
- m) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) wyznacza się obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla stref wymienionych w lit. od h) do j) wyznacza się obowiązkowo wartości maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie pozostałych wskaźników ma charakter fakultatywny. Ponadto dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Przyjęte odstępstwa dla pojedynczych stref wynikały ze szczególnych ustaleń zawartych w planach miejscowych. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone z zachowaniem zasady zgodności z przepisami wykonawczymi, a jednocześnie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z obowiązujących aktów prawa miejscowego. Co do zasady, wartości wskaźnika przyjęto na poziomie nie niższym niż określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, co zapewnia spełnienie standardów kształtowania ładu przestrzennego, w tym zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami zabudowanymi i biologicznie czynnymi, a także realizację celów środowiskowych, w szczególności w zakresie retencji wód, ochrony gleb oraz kształtowania warunków mikroklimatycznych. Dopuszczenie obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach stanowi natomiast świadome i uzasadnione odstępstwo od wartości referencyjnych, wynikające z obowiązujących przepisów. W strefach tych obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają intensywniejsze zagospodarowanie, w tym niższy udział powierzchni biologicznie czynnej, co w wielu przypadkach znalazło już odzwierciedlenie w faktycznym sposobie zagospodarowania terenów. Jednocześnie należy podkreślić, że obniżone wartości wskaźnika zostały przyjęte

wyłącznie w granicach wynikających z obowiązujących planów miejscowych i nie stanowią podstawy do dalszego intensyfikowania zabudowy ponad już ustalone parametry. Wprowadzone rozwiązanie ma zatem charakter porządkujący, a nie kreujący nowe kierunki zagospodarowania

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się stanem istniejącym, obowiązującymi planami miejscowymi oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Zasięg stref jest wynikiem przede wszystkim: kształtu terenów wyznaczonych w planach miejscowych oraz zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Dążono do wyznaczania granic stref tak aby nie przechodziły przez istniejące budynki. Z powodu przekroczonej chłonności luk w zabudowie niemożliwe było wyznaczanie nowych stref planistycznych związanych z zabudową, tj. stref SW, SJ i SZ. (szersza informacja o zasadach bilansowania znajduje się w rozdziale 5.). W związku z tym rozszerzając OUZ, dociągano do jego granic wspomniane strefy planistyczne.

Załącznik tabelaryczny stanowi zestawienie zbiorcze ustaleń przyjętych dla poszczególnych stref planistycznych określonych w planie ogólnym. Dokument został podzielony na 13 tabel, odpowiadających 13 strefom planistycznym. W tabeli przedstawiono oznaczenia stref planistycznych, profil podstawowy oraz - w uzasadnionych przypadkach - profil dodatkowy, a także przyjęte wskaźniki urbanistyczne, obejmujące maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy (wyrażoną w metrach) oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach objętych planami miejscowymi.

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, użytków gruntowych, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej itp., które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: MN, MNU, MN/U, MU, M/U) oraz częściowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z urządzeniami towarzyszącymi, na których dopuszczono w planie miejscowym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne,
- na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako funkcję uzupełniającą lub dopuszczalną, mimo że nie stanowi ona przeznaczenia podstawowego terenu,
- na terenach znajdujących się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z garażami, zielenią, terenami niezabudowanymi i drogami,
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SJ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy).

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, użytków gruntowych, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej,
- na terenach zabudowy zagrodowej, które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: RM, MRU), oraz częściowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na których dopuszczono w planie miejscowym zabudowę zagrodową,
- na terenach znajdujących się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, z garażami, zielenią, terenami niezabudowanymi i drogami,
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SZ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy),
- na terenach, na których klasyfikacja użytków gruntowych z ewidencji gruntów i budynków – w szczególności użytek Br (grunty rolne zabudowane) – oraz faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy wskazują na występowanie zabudowy o charakterze zagrodowym.

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, użytków gruntowych, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.4. Strefa usługowa – SU

Strefa usługowa została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji usługowej, np. szkoła, ośrodek zdrowia, kościół, świetlica wiejska, siedziba OSP,
- na terenach usług publicznych, usług sakralnych, usług oświaty, usług komercyjnych, usług kultury itp., które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in.: U, UK, UN, UO, UP),
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SU.

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenie objętym wnioskiem o wyznaczenie strefy SH.

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.6. Strefa gospodarcza – SP

Strefa gospodarcza została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki i silosy,
- na terenach zabudowy usługowo-składowo-produkcyjnej, działalności produkcyjnej, rzemieślniczej i usług komercyjnych itp. które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: PU, P/U),
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SP.

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.7. Strefa produkcji rolniczej – SR

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdowały się obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, np. obory, stodoły, szklarnie, silosy, wylęgarnie i kurniki itp.
- na terenach urządzeń i obiektów związanych z przemysłową produkcją rolniczą, które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp,
- na terenach przyległych do stref SZ – stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową,
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SR.

Granice stref wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków, granic terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ortofotomapy analizując zasięg obecnego zagospodarowania terenu. Wyznaczono także pasy o szerokości ok. 100 m za strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.8. Strefa infrastrukturalna – SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenie znajdowały się obiekty związane z infrastrukturą techniczną, np. ujęcie wody,
- na terenach oczyszczalni ścieków, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, ujęcia wody, wyznaczonych w MPZP (m.in.: Tr, NO, E, EE, WZ),
- na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SI np. dot. zajezdni.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

3.9. Strefa zieleni i rekreacji – SN

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji rekreacyjnej, np. boisko sportowe,
- na terenach zespołów dworskich w tym m.in. parków wpisanych do rejestru zabytków,
- na terenach zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, wyznaczonych w mpzp (m.in.: ZP/U, ZP, ZD, UT, US),
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SN,
- na terenach cmentarzy nieczynnych.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.10. Strefa cmentarzy – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenie cmentarza który został wcześniej wyznaczone w mpzp, (ZC, ZCz)
- na terenach, na których znajdują się istniejące czynne cmentarze.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.11. Strefa górnictwa – SG

Strefa górnictwa została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się tereny górnicze i obszary górnicze,
- na terenach udokumentowanych złóż kopalin,
- na terenach eksploatacji kruszywa, które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (PE),
- na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SG.

Granica strefy są granice działek ewidencyjnych lub części działek znajdujące się w bliskim otoczeniu złoża, terenu lub obszaru górniczego, lub granica złoża, terenu lub obszaru górniczego.

Nie ustalono wskaźników urbanistycznych dla tych stref.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.12. Strefa otwarta – SO

Strefa otwarta została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione,
- na terenach, na których znajdują się: rzeki, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne,
- na terenach, na których znajdują się: grunty orne, sady, pastwiska, łąki,
- na terenach, na których znajdują się: drogi niższych klas, tereny niezabudowane, nieużytki,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- na terenach rolnych, leśnych wyznaczonych w mpzp.

Granicą strefy są granice działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz innych stref planistycznych.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

3.13. Strefa komunikacji – SK

Strefa komunikacyjna została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach dróg o klasie zbiorczej lub wyższej o określonych liniach rozgraniczających
- na terenach drogi krajowej nr 2 (międzynarodowy szlak E30), drogi wojewódzkiej nr 811 (Biała Podlaska – Sarnaki), drogi wojewódzkiej nr 812 (Biała Podlaska – Krasnystaw), autostrady A2 na odcinku IX do węzła Cicibór, projektowanej autostrady A2 na odcinku X Cicibór – granica gminy
- na terenach linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol,
- na terenach dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg krajowych wyznaczonych w obowiązujących mpzp.

Jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Biała Podlaska

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) Znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny;
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

4.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Kierunki rozwoju przestrzennego w skali regionalnej określone są w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z 2015 roku, w którym gmina Biała Podlaska leży w granicach oddziaływania transgranicznego ośrodka subregionalnego, którym jest miasto Biała Podlaska. Owa strefa oddziaływania została wskazana jako obszar funkcjonalny, wskazany do wspólnego planowania rozwoju wraz z ośrodkiem subregionalnym. Obszary funkcjonalne ośrodków miejskich traktuje się jako strefy istniejących lub wymagających kształtowania związków funkcjonalno-przestrzennych w układach organizacyjnych, infrastrukturalnych, przyrodniczych oraz społeczno-gospodarczych. Ważnym aspektem rozwoju przestrzennego terenów podmiejskich jest koordynacja procesów urbanizacji.

Jako priorytety rozwojowe dla miejskich obszarów funkcjonalnych uznano:

- zwiększenie elastyczności i komplementarności ponadlokalnych rynków pracy oraz atrakcyjności miejsca zamieszkania i dostarczania usług,
- przywracanie żywotności relatywnie rozległych obszarów monofunkcyjnych przez wprowadzanie wielofunkcyjności i różnorodności oferty miejskiej.

Jako funkcje rozwojowe dla obszarów podmiejskich przyjęto:

- podstawowe – mieszkaniowa, żywicielska miasta,
- towarzyszące – rekreacyjna, usługowa (w tym usługi uciążliwe).

Jako wiodące kierunki zagospodarowania wskazano:

- realizację układów obwodnicowych,
- rozwój i integrację transportu publicznego,
- usprawnienie i integrację systemów gospodarki komunalnej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- rozwój zagospodarowania zapewniający niekolizyjne funkcjonowanie:
 - terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - powiązań systemu przyrodniczego miasta z podmiejskimi terenami otwartymi, 2015 r.
 - zielonego pierścienia (Green Belt) zapewniający utrzymanie przestrzeni rekreacyjnowypoczynkowej oraz strefy żywicielskiej miasta.

W odniesieniu do terenu gminy Biała Podlaska oraz jej okolic można znaleźć następujące wskazania strategicznych działań dotyczące:

1. Układu struktury funkcjonalno-przestrzennej

- *Priorytety rozwojowe - intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania, tj. odpowiednio w odniesieniu do:*
 - *miejscowości z przygotowanymi terenami dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej - koncentracja zainwestowania w wyznaczonych strefach aktywności gospodarcze,*

- *Nie lokalizowanie (w lokalnych dokumentach planistycznych) funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych powiązań transportowych,*
- *Rozwój przetwórstwa drzewnego i papierniczego;*

2. *Transportu*

- *Rozbudowa dróg wojewódzkich nr 811 i 812,*
- *Zapewnianie w lokalnych dokumentach planistycznych przestrzennych warunków realizacji perspektywicznych zamierzeń inwestycyjnych w odniesieniu do drogi o odpowiednich parametrach technicznych zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną planowanej specjalnej podstrefy ekonomicznej oraz terenów produkcyjnoskładowych w m. i gm. Biała Podlaska;*

3. *Ochrony Środowiska i zasobów przyrody*

- *Ochrona planistyczna zlewni Rudki oraz Klukówki,*

4. *Ochrona dziedzictwa kulturowego*

- *Rewaloryzacja oraz rewitalizacja układu przestrzennego zespołu dawnego folwarku we wsi Woroniec*
- *Utworzenie parku kulturowego Bialskopodlaskiego oraz Studziańskiego*

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami PZPWL, określają strukturę funkcjonalnoprzestrzenną zgodnie ze wskazanymi kierunkami osadniczymi, transportowymi czy infrastrukturalnymi, z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego. Na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej wewnątrz obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczono w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej wewnątrz obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczono w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną SJ, na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej wewnątrz obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczono w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodziną SW. Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi ponadlokalne tj. drogi wojewódzkie nr 811 i 812 oraz droga krajowa nr 2 oraz linie kolejowe nr 2 wyznaczono w planie ogólnym strefy komunikacyjne SK. Szczegółowe informacje dotyczące sposobów uwzględniania poszczególnych uwarunkowań zostały opisane w następnych podrozdziałach.

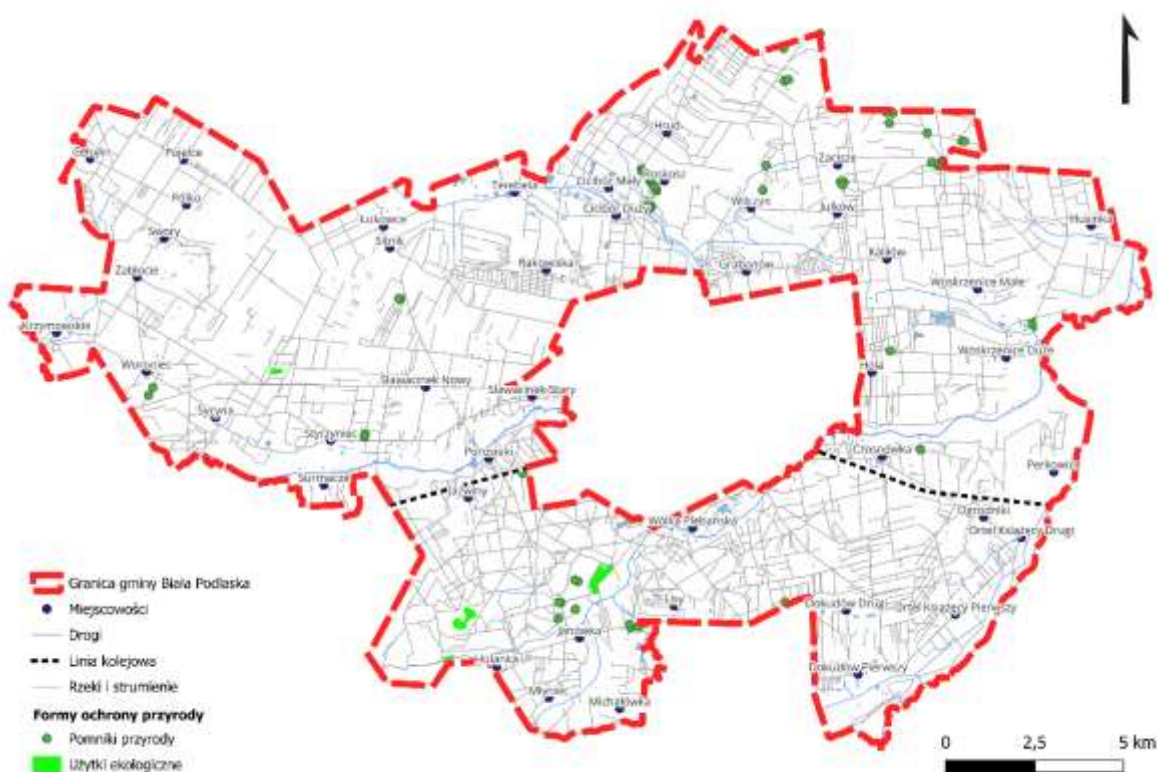
4.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody pozwala na objęcie ochroną prawną szczególnych obszarów i obiektów, mających znaczącą wartość przyrodniczą. W tym celu powstały formy ochrony przyrody, które mają charakter aktów prawnych, tym samym ich ustalenia zostają przeniesione do odpowiednich zapisów w dokumentach planowania przestrzennego. W akcie prawnym danej formy ochrony wyznacza się zasady i cele dotyczące przyrody żywej, nieożywionej oraz krajobrazu. Na obszarze gminy Biała Podlaska wyróżnia się następujące formy ochrony przyrody: obiekty pomników przyrody i użytki ekologiczne.

Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska użytków ekologicznych jest łącznie 3. Należą do nich dwa torfowiska – obszar torfowisk i łąk o powierzchni 17,97 ha oraz 23,48 ha oraz bagno- śródlądne powierzchnie zabagnione o powierzchni 4,18 ha.

Na terenie gminy Biała Podlaska występuje wiele pomników przyrody, które stanowią głównie pojedyncze obiekty punktowe. Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska są to łącznie 52 obiekty, znaczna większość z nich to drzewa, ale również głązy narzutowe (7 obiektów), krzewy oraz grupy drzew i aleje. Pomniki składające się z drzew stanowią gatunki takie jak: buk pospolity, lipa drobnolistna, świerk pospolity, dąb szypułkowy, świerk pospolity, modrzew europejski, grab pospolity, tulipanowiec amerykański.

Rysunek 5 Formy ochrony przyrody w gminie Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GDOŚ, <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO. Pomniki przyrody mają charakter punktowy oraz są rozmieszczone w sposób rozproszony, w obrębie różnych stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i funkcją terenów. Z uwagi na ogólny i kierunkowy charakter planu ogólnego, szczegółowe regulacje odnoszące się do zasad ochrony pomników przyrody pozostają poza zakresem niniejszego dokumentu. Kwestie te będą doprecyzowywane i realizowane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach właściwych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz 1% (raz na 100 lat). Zagrożenia te znajdują się wzdłuż rzeki Krzny na obszarach położonych bezpośrednio przy cieku. Nieznacznie większe powierzchniowo i głębsze rozlewiska mogą wystąpić we wschodniej części gminy. Obszary zagrożone z prawdopodobieństwem 1% określanym jako średnie, obejmują nieco większe powierzchniowo tereny na całym odcinku rzeki w granicach gminy oraz głębokość wody jest większa niż w przypadku prawdopodobieństwa 10%.

Dla zmniejszenia zasięgu ewentualnych wylewów cieków wodnych na obszarze gminy zlokalizowane są wały przeciwpowodziowe oraz groble. Zlokalizowane są one na obszarze gminy miejscowo wzdłuż cieków wodnych m.in. w miejscowości Grabarka.

Brak jest natomiast opracowanych map zagrożenia powodziowego dla dopływów Krzny i innych cieków tj. Klukówka czy Rudka występujących na terenie gminy Biała Podlaska co uniemożliwia przedstawienie całego obrazu zagrożenia powodziowego.

Obszary te podlegają nakazom, zakazom, dopuszczeniom i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią. Na tym obszarze zabronione jest wykonywanie robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią (m. in. wznoszenie obiektów budowlanych, sadzenia roślinności niezwiązanej z ekosystemem dolin rzecznych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów, itp.).

--- Granice gminy Biała Podlaska
 • Miejscowości
 — Drogi
 - - - Linia kolejowa
 — Rowy melioracyjne
 — Rzeki i strumienie
 Wały przeciwpowodzeniowe / głobie
 Wody powierzchniowe

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - - - Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: 10%
 - - - Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: 1%

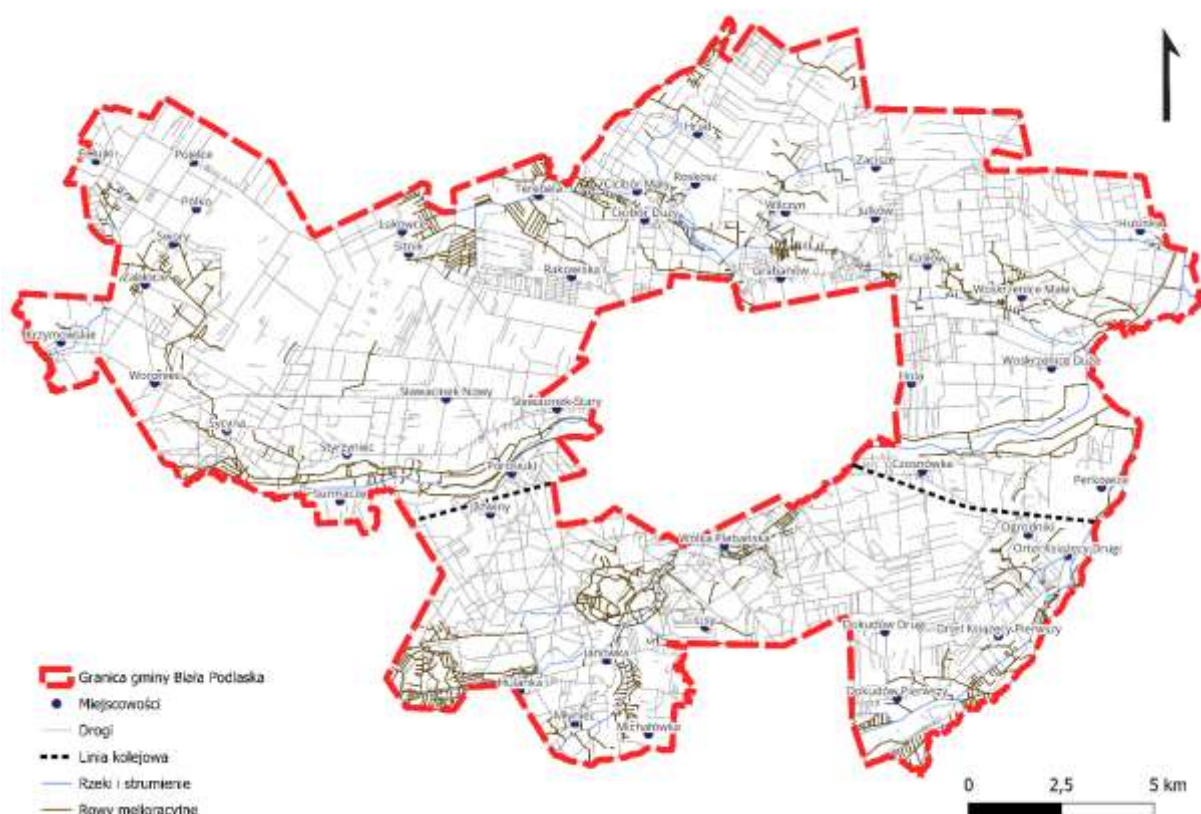
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

29

4.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Biała Podlaska dominującą formą krajobrazu są tereny upraw rolniczych. Przez obszar przepływa rzeka Krzna wspomagana przez swoje liczne dopływy. Dolina rzeki Krzny jest terenem zmeliorowanym, w całości uregulowanym i odlesionym, który nie posiada znaczenia przyrodniczego i wysokiej wartości estetycznej. Tereny dolin rzecznych oraz tereny pól uprawnych przyległe do dolin rzecznych są silnie zmeliorowane. Większość prac melioracyjnych została wykonana wiele lat temu, rowy melioracyjne zostały wpisane na stałe w krajobraz obszaru i z czasem zostały zaadaptowane przez przyrodę.

Rysunek 7 Występowanie rowów melioracyjnych na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach pól uprawnych wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO.

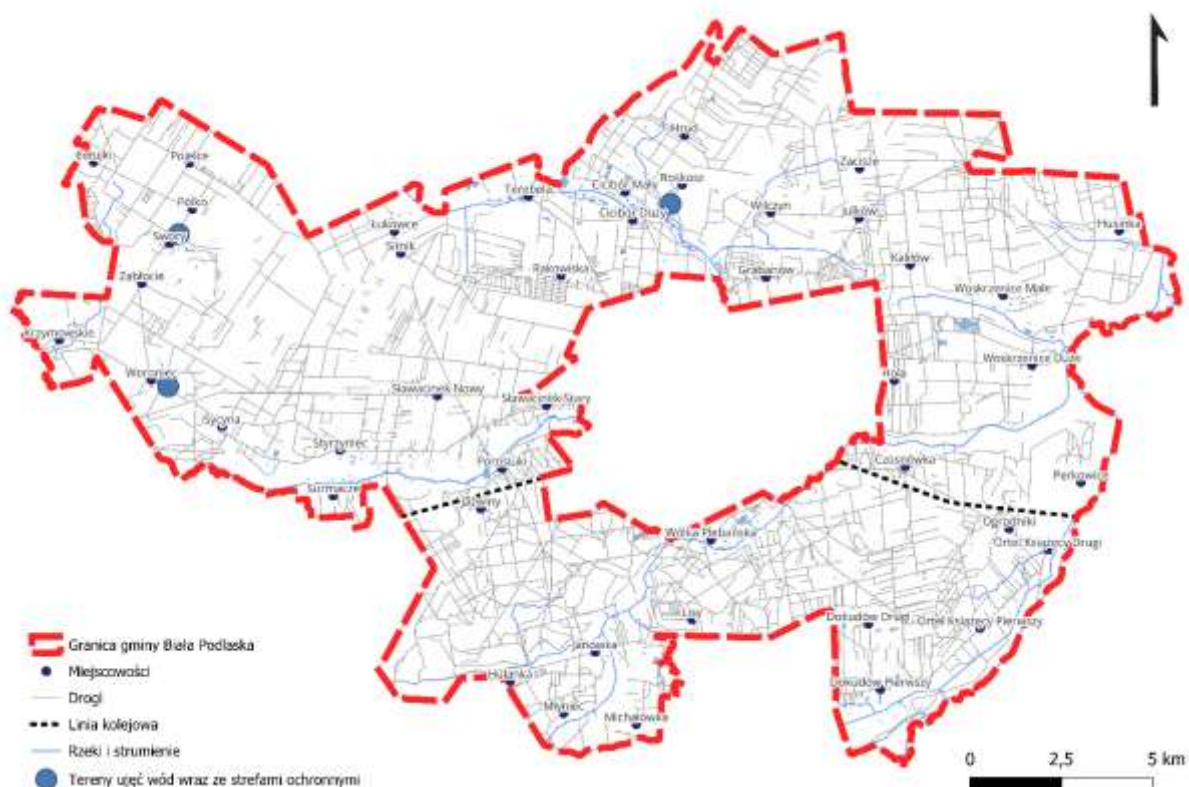
4.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Biała Podlaska nie zidentyfikowano osuwisk ani terenów zagrożonych osunięciami ziemi według PIG-PIB.

4.6. Strefy ochronne ujęć wody

Ustawa Prawo wodne przewiduje możliwość ustanowienia stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód w celu zapobiegnięcia degradacji. Na terenie gminy Biała Podlaska znajdują się strefy ochronne ujęć wody: SUW Roskosz na działce ewidencyjnej nr 402/2, SUW Swory na działce ewidencyjnej nr 293 i SUW Woroniec na działce ewidencyjnej nr 476/4.

Rysunek 8 Tereny ujęć wód na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W strefach ochronnych ujęć wody wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI.

4.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Biała Podlaska nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

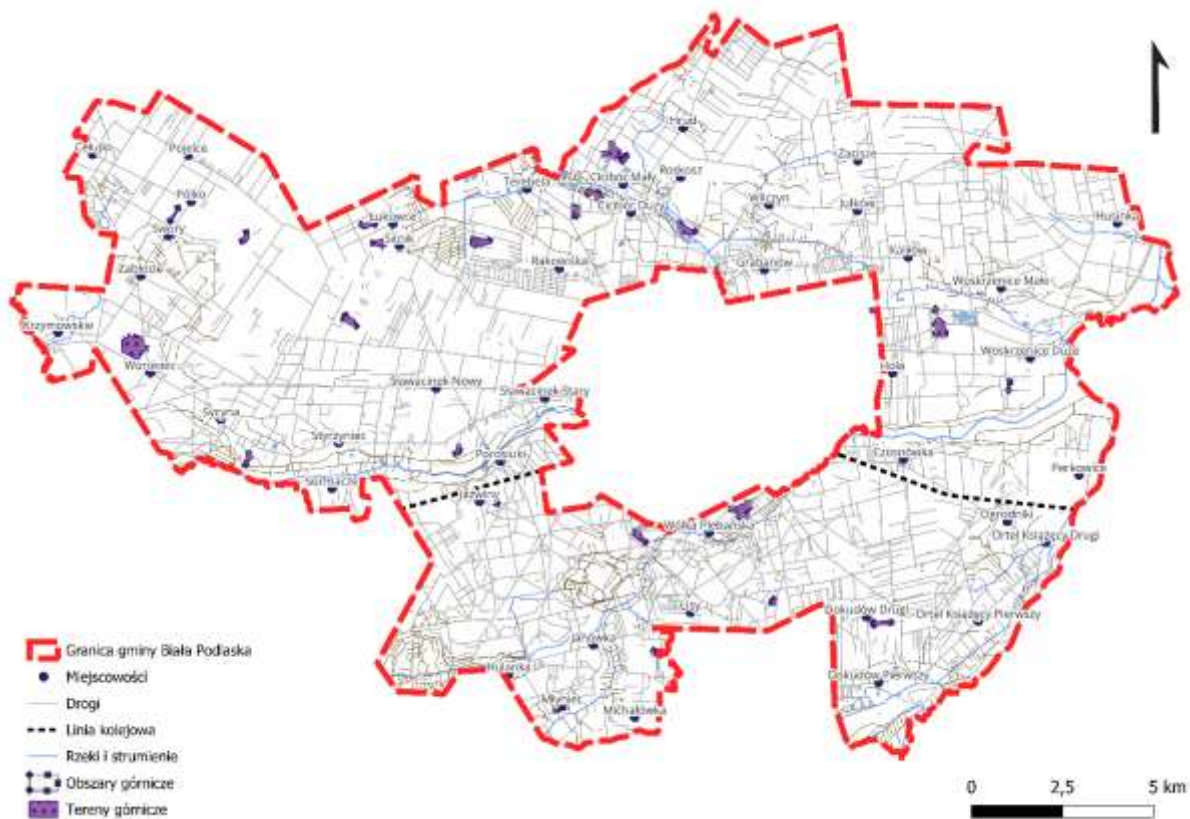
Na obszarze gminy Biała Podlaska występują tereny górnicze i obszary górnicze. Poniższa tabela pokazuje występujące tereny górnicze na obszarze gminy.

Tabela 1 Tereny górnicze na obszarze gminy Biała Podlaska

Lp.	Obszar występowania – nazwa	Kopalina
TERENY i OBSZARY GÓRNICZE		
1	Cicibór Duży A	piaski i żwiry
2	Dokudów IIB	piaski i żwiry
3	Hrud II	piaski i żwiry
4	Hrud III	piaski i żwiry
5	Łukowce	piaski i żwiry
6	Łukowce I	piaski i żwiry
7	Michałówka II-1	piaski i żwiry
8	Porosiuki - A	piaski i żwiry
9	Pólko I a	piaski i żwiry
10	Rakowiska Pole A	piaski i żwiry
11	Rakowiska Pole B	piaski i żwiry
12	Roskosz	piaski i żwiry
13	Swory	piaski i żwiry
14	Swory - I	piaski i żwiry
15	Sycyna I	piaski i żwiry
16	Terebela IIIa	piaski i żwiry
17	Woroniec	piaski i żwiry
18	Woskrzenice Duże IV A	piaski i żwiry
19	Woskrzenice Duże V a	piaski i żwiry
20	Woskrzenice II/2	piaski i żwiry
21	Wólka Plebańska I/1	piaski i żwiry
22	Wólka Plebańska IV	piaski i żwiry
23	Wólka Plebańska VI	piaski i żwiry

Źródło: <https://baza.pgi.gov.pl/>

Rysunek 9 Tereny i obszary górnicze na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji na stronie <https://baza.pgi.gov.pl/>

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na terenach górniczych i obszarach górniczych wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa SG z wyjątkiem fragmentu objętego wnioskiem i planem miejscowym, gdzie wyznaczono zgodnie z wnioskiem i planem – strefy usługowe SU (fragment 81SU oraz 90SU). Dla stref górnictwa SG nie określono wskaźników zabudowy.

4.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na obszarze gminy Biała Podlaska znajdują się udokumentowane złoża kopalin tj. kredy, piaski i żwiry, piaski kwarcowe położone głównie we wschodniej i północnej części obszaru. Liczba udokumentowanych złóż na obszarze to 62. Poniższa tabela przedstawia udokumentowane złoża kopalin na obszarze.

Nie udokumentowano występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

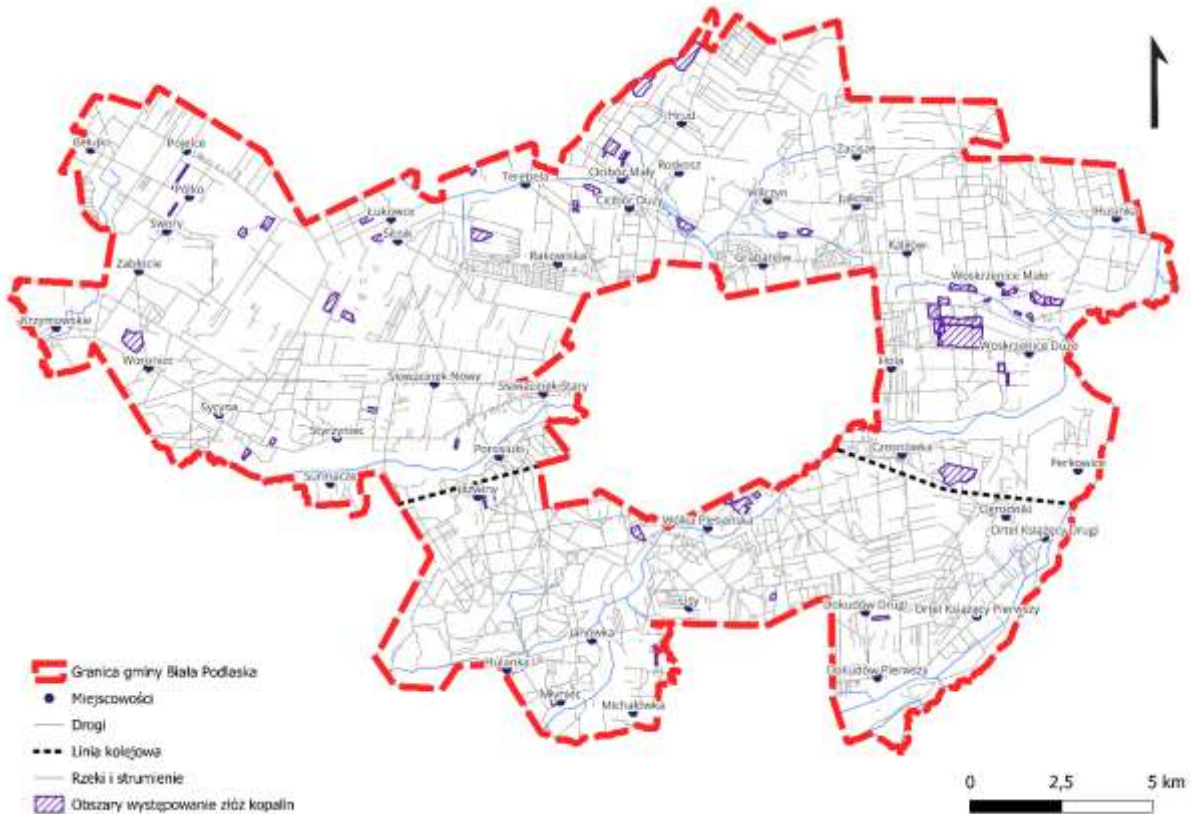
Tabela 2 Tabela udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Biała Podlaska

Lp.	Nazwa złoża	Kopalina
1	Cicibór Duży	piaski i żwiry
2	Cicibór Mały	piaski i żwiry
3	Cicibór Mały III	piaski i żwiry
4	Cicibór Mały IV	piaski i żwiry
5	Cicibór Mały V	piaski i żwiry
6	Czosnówka	piaski i żwiry
7	Dokudów II	piaski i żwiry
8	Grabanów Pole A	kredy
9	Grabanów Pole B	Kredy
10	Hrud I	Kredy
11	Hrud II	piaski i żwiry
12	Hrud III	piaski i żwiry
13	Jażwiny	piaski i żwiry
14	Jażwiny I	piaski i żwiry
15	Jażwiny II	piaski i żwiry
16	Łukowce	piaski i żwiry
17	Łukowce I	piaski i żwiry
18	Marianka	piaski i żwiry
19	Michałówka I	piaski i żwiry
20	Michałówka II-1	piaski i żwiry
21	Młyniec	piaski i żwiry
22	Ossówka	Kredy
23	Porosiuki	piaski i żwiry
24	Pólko	piaski i żwiry
25	Pólko I	piaski i żwiry
26	Pólko II	piaski i żwiry
27	Rakowiska	piaski i żwiry
28	Roskosz	piaski i żwiry
29	Sitnik	piaski i żwiry
30	Sitnik I	piaski i żwiry
31	Styrzyniec	piaski i żwiry
32	Swory	piaski i żwiry
33	Sycyna	piaski i żwiry
34	Sycyna I	piaski i żwiry
35	Terebela	piaski i żwiry
36	Terebela II	piaski i żwiry
37	Terebela III	piaski i żwiry

Lp.	Nazwa złoża	Kopalina
38	Woroniec	piaski i żwiry
39	Woskrzenice Pole A	Kredy
40	Woskrzenice Pole B Pole IV	Kredy
41	Woskrzenice Pole B Pole III	Kredy
42	Woskrzenice Pole B Pole 1	Kredy
43	Woskrzenice Pole B Pole II	Kredy
44	Woskrzenice Pole B Pole V	Kredy
45	Woskrzenice Pole C Pole III	Kredy
46	Woskrzenice Pole C Pole I	Kredy
47	Woskrzenice Pole C Pole IV	Kredy
48	Woskrzenice Pole C Pole II	Kredy
49	Woskrzenice Duże	piaski i żwiry
50	Woskrzenice Duże II	piaski i żwiry
51	Woskrzenice Duże III	piaski i żwiry
52	Woskrzenice Duże IV	piaski i żwiry
53	Woskrzenice Duże V	piaski i żwiry
54	Woskrzenice I-p. A	piaski i żwiry
55	Woskrzenice I-p. B	piaski i żwiry
56	Woskrzenice II	piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno-piaskowej
57	Woskrzenice Małe	piaski i żwiry
58	Wólka Plebańska	piaski i żwiry
59	Wólka Plebańska I	piaski i żwiry
60	Wólka Plebańska IV	piaski i żwiry
61	Wólka Plebańska V	piaski i żwiry
62	Wólka Plebańska VI	piaski i żwiry

Źródło: <https://baza.pgi.gov.pl/> stan na 2025 r.

Rysunek 10 Obszar występowania złóż kopalin na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji na stronie <https://baza.pgi.gov.pl/>

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W większości przypadków na terenach udokumentowanych złóż wyznaczone są już tereny i obszary górnicze, na których wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa SG. Na terenach udokumentowanych złóż kopalin, których nie obejmują tereny i obszary górnicze również wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa SG, z wyjątkiem fragmentu objętego wnioskiem i planem miejscowym, gdzie wyznaczono zgodnie z wnioskiem i planem – strefę usługową SU. Dla stref górnictwa SG nie określono wskaźników zabudowy.

4.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Biała Podlaska nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.11. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Na obszarze gminy Biała Podlaska znajdują się obiekty wpisane do Rejestru Zabytków tj. 19 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz jeden zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

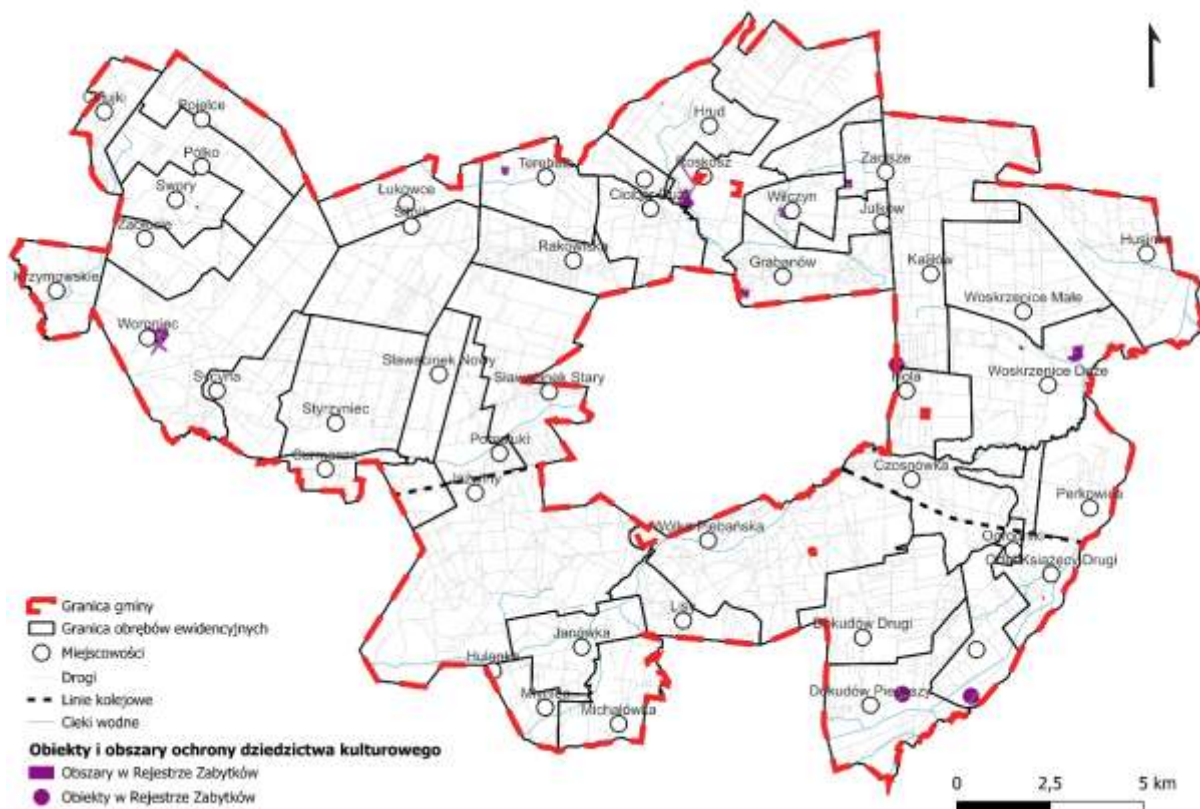
Na terenie gminy znajdują się 19 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

- Cicibór Duży – cerkiew unicka, ob. kaplica rzym.-kat. pw. św. Anny (A/1392 z dn. 3.10.1990)
- Cicibór Duży – cmentarz unicki , pocz. XIX w. (A/1391 z dn. 21.05.1993)
- Dokudów I – kaplica przydrożna, drewn., XIX w. (A/93 z dn. 2.10.2003)
- Grabanów (Obr. Wilczyn) – zespół dworski, XVIII-XIX w. dwór, stajnie, wozownie, park (A/1431 z dn. 31.12.1983)
- Hrud – cerkiew prawosławna, ob. kościół rzym.-kat. pw. Zwiastowania NMP, drewn., 1875 r. (A/1326 z dn. 20.08.1997)
- Kaliłów – pomnik (kapliczka) w lesie Hola, 2 poł XVIII w. (A/1658 z dn. 20.07.2017)
- Kozula – zespół dworski, k. XIX w. dwór, park (A/1430 z dn. 31.12.1983)
- Łukowce – cmentarz unicki, 2 poł. XVIII (A/1363 z dn. 20.10.1993)
- Ortel Książęcy II – cerkiew prawosławna, ob. kościół rzym.-kat. pw. Narodzenia NMP, drewn.1887 r. (A/1397 z dn. 10.03.1993)
- Roskosz – zespół dworski i folwarczny dwór, stajnia, park z aleją dojazdową, gorzelnia, 2 magazyny, obora (A/196 z dn. 13.02.1967 i 5.12.1983)
- Styrzyniec – zespół dworski XIX w. dwór, park (A/ 237 z dn. 28.02.1967)
- Swory – kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, drewn. 1908 r. oraz ogrodzenie z bramą (A/1328 z dn. 20.08.1997)
- Swory – cmentarz unicko-katolicki, XVII-XIX (A/1373 z dn. 18.05.1993)
- Sycyna – cmentarz unicki, ob. prawosławny, 1 poł. XIX w. (A/1337 z dn. 25.10.1996)
- Terebela – park dworski, XIX w. (A/1424 z dn. 31.12.1983)
- Woroniec – założenie przestrzenno-krajobrazowe zespołu dworskiego, XIX w. kaplica grobowa Światopełk-Mirskich, park z terenami d. ogrodów użytkowych, krzyżowy układ alej, zabudowa folwarczna: wozownia, ob. magazyn, obora, spichrz, stodoła, dom mieszkalny, piwnica (A/439 z dn. 2.06.1969 i 31.12.1983)
- Woskrzenice Duże – kościół pw. św. Michała Archanioła, drewn. 1902-1922 oraz 2 dzwonnice, drewn. oraz cmentarz kościelny (A/1335 z dn. 20.08.1997)
- Woskrzenice Duże – zespół dworski dwór, park, pawilon ogrodowy (A/1407 z dn. 31.12.1983 i 28.03.1989)
- Zacisze – zespół dworski, pocz. XX w. dwór, spichrz, park (A/1404 z dn. 10.03.1989)

Na obszarze opracowania są zlokalizowane:

- 152 zabytkowe obiekty budowlane lub zespoły zabytkowych obiektów budowlanych wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 134 stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Rysunek 11 Obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego - zabytki na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych z gminy

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na terenach zespołów dworskich, parków dworskich wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono w planie ogólnym strefy zieleni i rekreacji SN lub strefy otwarte SO w celu ochrony widoku. Na terenach cmentarzy czynnych wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC, a w ich strefach sanitarnych – strefy niezwiązane z zabudową mieszkaniową. W profilach dodatkowych stref SC nie uwzględniono terenów lasów i terenów wód. Na cmentarzach nieczynnych wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN z profilem dodatkowych zieleni urządzonej. Na terenach cerkwi i kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Parametry w ww. strefach dopasowano do stanu istniejącego, ograniczono zasięg obszaru uzupełniania zabudowy. Wokół obiektów i obszarów zabytkowych wyznaczono strefy otwarte SO bez określonych wskaźników zabudowy oraz zrezygnowano z określania profilu dodatkowego (w tym z terenów odnawialnych źródeł energii), jeśli były to strefy ochrony pośredniej lub strefy ekspozycji wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

4.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Biała Podlaska nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

4.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

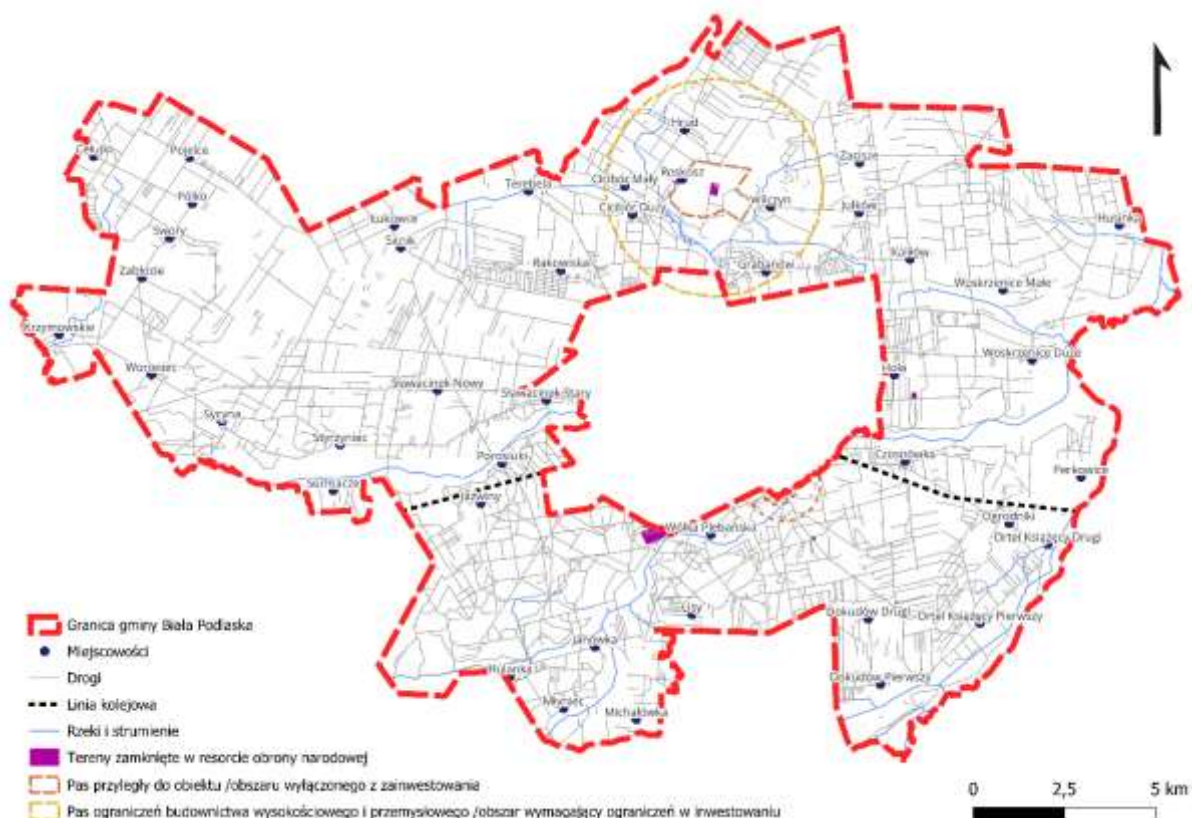
Na obszarze gminy Biała Podlaska zgodnie z decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, wskazano dwa tereny zamknięte w granicach gminy Biała Podlaska:

- jeden teren zamknięty obejmuje swoim zasięgiem działki ewidencyjne nr: 278/1, 278/2, 388/1, 388/2, 388/3, 387/33 w obrębie Roskosz, Jednostka Wojskowa 2031 Lipowiec
- drugi teren zamknięty obejmuje swym zasięgiem działki ewidencyjne nr: 123/10, 123/13, 123/14, 921/2, 933/6 na terenie obrębu Wólka Plebańska oraz działki ewidencyjne nr: 48/2, 49/2 w obrębie Hola i jest częścią większego obszaru położonego w granicach Miasta Biała Podlaska.

Dla obu terenów wyznaczone są strefy ochronne terenu zamkniętego.

Również na obszarze gminy występują tereny kolejowe, które zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Są to: działka nr 70 w obrębie 004 Czosnówka, działki 1282 i 1283 w obrębie Jażwiny, działka nr 14 w obrębie 0022 Ogrodniki, działka nr 161 w obrębie Ortel Książęcy II oraz działka nr 958 w obrębie Styrzyniec. Dla terenów kolejowych zamkniętych nie wyznacza się stref ochronnych.

Rysunek 12 Mapa terenów zamkniętych na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie strony <https://bialapodlaska.e-mapa.net>

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej znajdują się poza planem ogólnym. Na terenach zamkniętych kolejowych wyznaczono w planie ogólnym strefy komunikacyjne SK.

4.14. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Biała Podlaska zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

4.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy są zlokalizowane liczne obszary wydobywania kopalin. Wszystkie wyrobiska po wydobyciu kopalin na terenie gminy Biała Podlaska należy rekultywować w kierunku leśnym, lub wodno-rekreacyjnym, dopuszczając się inne formy zagospodarowania wyrobisk, np. na funkcję usługową lub produkcyjną, pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na terenach i obszarach górniczych wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa SG. Na terenach udokumentowanych złóż kopalin, których nie obejmują tereny i obszary górnicze wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO, z wyjątkiem fragmentu objętego wnioskiem i planem miejscowym, gdzie wyznaczono zgodnie z wnioskiem i planem – strefę usługową SU.

4.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji wyznaczone na podstawie Uchwały Nr XXXIII/260/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Biała Podlaska. Obszary te są położone w następujących miejscowościach: Dokudów Drugi, Grabanów, Hrusinka, Cicibór Mały, Porosiuki, Styrzyniec, Sycyna, Krzymowskie, Cełujki, Cicibór Duży i Roskosz.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji zostały wyznaczone w oparciu o zaproponowany katalog wskaźników, które odnoszą się do pięciu sfer wskazanych w ustawie o rewitalizacji – społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Na obszarze gminy wyróżniono trzynaście obszarów zdegradowanych: Cełujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Dokudów Drugi, Grabanów Kolonia i Wieś, Husinka, Janówka, Krzymowskie, Michałówka, Młyniec, Porosiuki, Sycyna i Strzyniec. Obszar zdegradowany stanowi 24,21 % powierzchni gminy i jest zamieszkały przez 28,89 % ludności ogółem. Obszary zostały wskazane z uwagi na występowanie wskaźnika degradacji w sferze społecznej czyli wysokiego natężenia i koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz występowaniem co najmniej 3 problemów o wysokim natężeniu ze strefy poza społecznej.

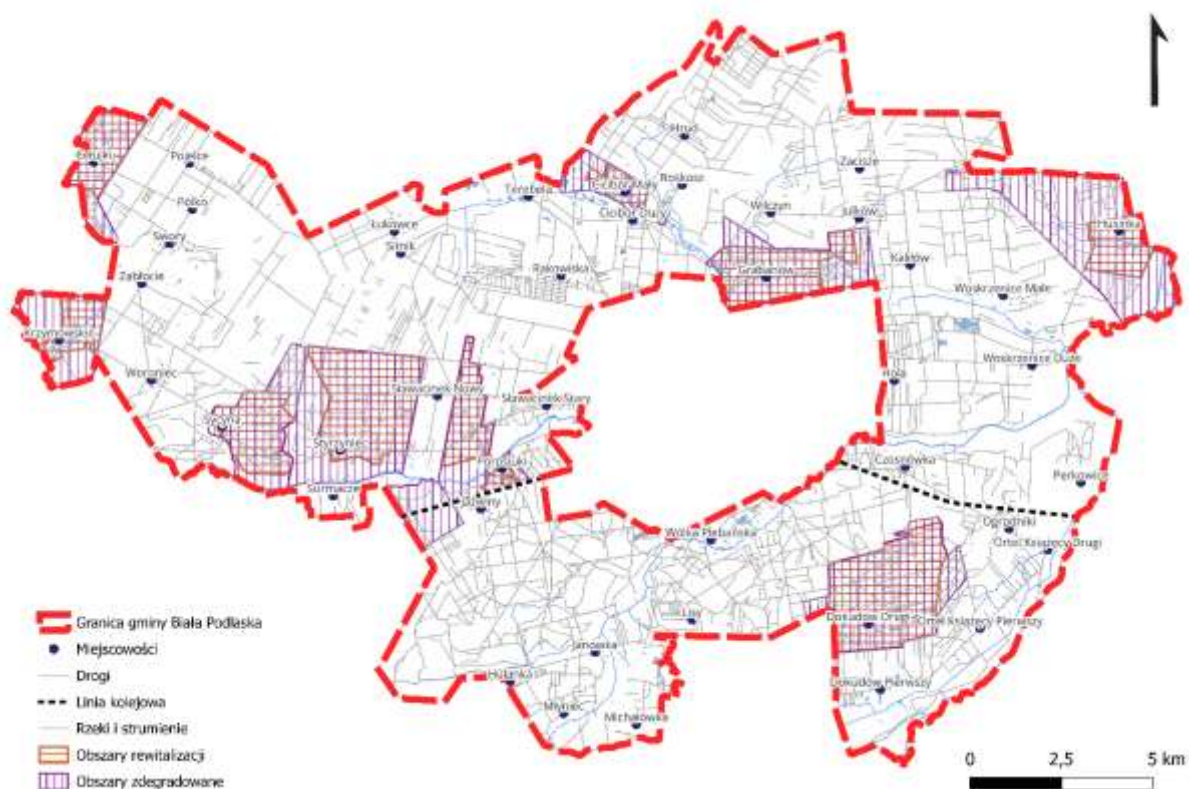
Obszary rewitalizacji w gminie Biała Podlaska wybrano z obszarów zdegradowanych w sołectwach, w których występowała zła sytuacja społeczna, na którą nawarstwia się największa liczba innych zdiagnozowanych problemów, przy czym z uwagi na wymóg łączna powierzchnia wybranych sołectw nie może przekroczyć 20% powierzchni gminy, a ich ludność nie może stanowić więcej niż 30% liczby jej mieszkańców. Łączna powierzchnia obszarów do rewitalizacji stanowi 19,89% powierzchni gminy. Miejscowości objęte obszarem rewitalizacji to: Cełujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Dokudów Drugi, Grabanów Kolonia i Wieś, Husinka, Krzymowskie, Porosiuki, Styrzyniec, Sycyna. Miejscowości na których znajdują się obszary zdegradowane zamieszkuje łącznie 3787 osób (26,50 % populacji gminy). Poniżej wskazano pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji:

- Obszar Rewitalizacji Cełujki – liczne problemy społeczne m.in. zwiększony poziom bezrobocia, w tym długotrwałego (5,8 osoby na 100 mieszkańców), duża liczba osób korzystająca z usług pomocy społecznej (11,3 osoby na 100 mieszkańców), ponadnormatywna liczba przestępstw kryminalnych, niski poziom edukacji oraz niski poziom kapitału społecznego (liczba zarejestrowanych organizacji NGO na terenie sołectwa – 1) oraz problemy komunikacyjne i brak przestrzeni publicznych;
- Obszar Rewitalizacji Cicibór Duży – liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-6,16), zwiększony poziom bezrobocia, w tym długotrwałego (5,86 osoby na 100 mieszkańców), zwiększona liczba osób korzystająca z usług pomocy społecznej z powodu ubóstwa, bezrobocia oraz niezdolności do pracy spowodowanej chorobami, jeden z najwyższych wskaźników przestępczości, niski poziom edukacji, zawyżona ilość odpadów zawierających wyroby azbestowe w przeliczeniu na powierzchnię sołectwa [76,34 Mg/km²], niski poziom przedsiębiorczości oraz problemy komunikacyjne;

- Obszar Rewitalizacji Cicibór Mały – liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-28,17), wysokie natężenie zjawisk negatywnych związanych z przemocą w rodzinie, niski poziom edukacji, niski poziom przedsiębiorczości oraz problemy komunikacyjne i brak przestrzeni publicznych;
- Obszar Rewitalizacji Dokudów Drugi – liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-6,16), zwiększony poziom bezrobocia, w tym długotrwałego, starzejące się społeczeństwo, duża liczba osób korzystająca z usług pomocy społecznej z powodu ubóstwa oraz bezrobocia, wysoki wskaźnik przestępstw kryminalnych (0,68 na 100 mieszkańców), niski poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, brak aktywności gospodarczej, zawyżona ilość odpadów zawierających wyroby azbestowe w przeliczeniu na powierzchnię sołectwa [91,97 Mg/km²] oraz problemy komunikacyjne i brak przestrzeni publicznych;
- Obszar Rewitalizacji Grabanów Kolonia i Wieś - liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-8,86), wysoki wskaźnik przestępstw (1,38 na 100 mieszkańców), wysokie natężenie zjawisk negatywnych związanych z przemocą w rodzinie, niski poziom edukacji, niska aktywność gospodarcza, zawyżona ilość odpadów zawierających wyroby azbestowe w przeliczeniu na powierzchnię sołectwa [81,67 Mg/km²] oraz problemy komunikacyjne i brak przestrzeni publicznych;
- Obszar Husinka - liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-18,02), zwiększona liczba osób korzystających z usług pomocy społecznej z powodu ubóstwa, ciężkiej choroby oraz alkoholizmu, wysoki wskaźnik przestępstw kryminalnych (0,90 na 100 mieszkańców), niski poziom kapitału społecznego, zawyżona ilość odpadów zawierających wyroby azbestowe w przeliczeniu na powierzchnię sołectwa [111,47 Mg/km²] oraz problemy komunikacyjne, w tym niewystarczające skomunikowanie sołectwa;
- Obszar Rewitalizacji Krzymowskie - liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-11,49), zwiększony poziom bezrobocia, w tym długotrwałego, zwiększona liczba osób korzystających z usług pomocy społecznej z powodu ciężkiej choroby oraz bezradności w sprawach opiekuńczo- wychowawczych, wysoki wskaźnik przestępstw kryminalnych (1,15 na 100 mieszkańców), niski poziom edukacji, niski wskaźnik aktywności gospodarczej, zawyżona ilość odpadów zawierających wyroby azbestowe w przeliczeniu na powierzchnię sołectwa [97,48 Mg/km²] oraz problemy komunikacyjne, w tym niewystarczające skomunikowanie sołectwa;
- Obszar Rewitalizacji Porosiuki - liczne problemy społeczne m.in. zwiększony poziom bezrobocia (6,03 osoby na 100 mieszkańców), zwiększona liczba osób korzystających z usług pomocy społecznej z powodu ubóstwa, a także alkoholizmu, wysoki wskaźnik przestępstw kryminalnych (0,75 na 100 mieszkańców), niski poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz niski poziom kapitału społecznego, oraz problemy komunikacyjne, w tym niewystarczające skomunikowanie sołectwa i brak przestrzeni publicznych;

- Obszar Rewitalizacji Styrzyniec liczne problemy społeczne m.in. zwiększona liczba osób korzystających z usług pomocy społecznej z powodu ubóstwa, ciężkiej choroby, wielodzietności a także alkoholizm, wysoki wskaźnik przestępstw kryminalnych (0,71 na 100 mieszkańców), niski poziom edukacji, niska aktywność gospodarcza, niski poziom kapitału społecznego, oraz problemy komunikacyjne, w tym niewystarczające skomunikowanie sołectwa i brak przestrzeni publicznych;
- Obszar Rewitalizacji Sycyna liczne problemy społeczne m.in. ujemny przyrost naturalny (-7,41), zwiększony poziom bezrobocia, w tym długotrwałego, zwiększona liczba osób korzystających z usług pomocy społecznej z powodu pomocy społecznej z powodu bezradności w sprawach opiekuńczo – wychowawczych, wysoki wskaźnik przestępstw (1,48 na 100 mieszkańców), niski poziom edukacji, niska aktywność gospodarcza, niski poziom kapitału społecznego, oraz problemy komunikacyjne, w tym niewystarczające skomunikowanie sołectwa i brak przestrzeni publicznych.

Rysunek 13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na obszarze gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji dla gminy Biała Podlaska na lata 2023- 2030

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji wpływają na poprawę warunków w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych obszarów celów środowiskowych, gospodarczych a przede wszystkim społecznych.

4.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy nie zostały wyznaczone obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

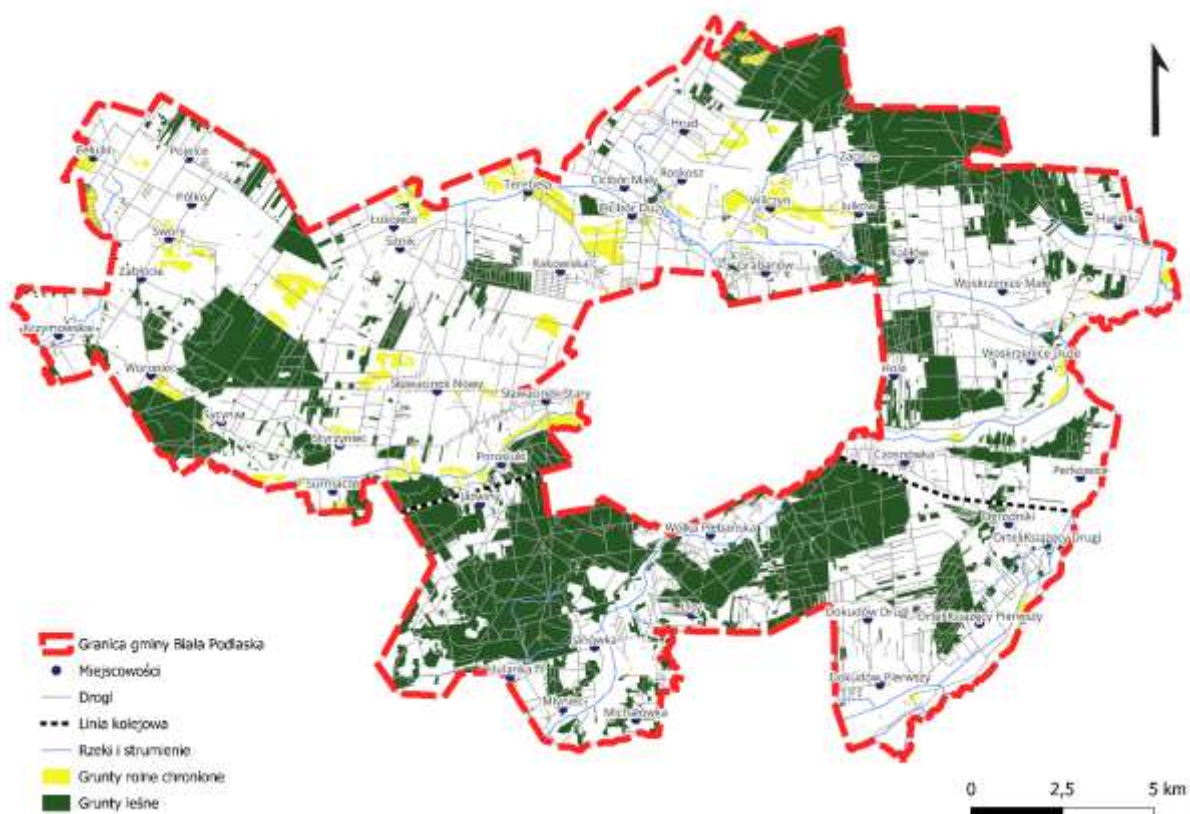
4.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy znajdują się grunty leśne oraz użytki rolne klas bonitacyjnych III i II, które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Lasy stanowią ok 30% powierzchni gminy, natomiast użytki rolne chronione – ok. 3 %.

Na terenie gminy Biała Podlaska występują powierzchnie pokryte glebami chronionymi III klasy bonitacyjnej, które występują w północnej i zachodniej części gminy na terenie wsi Cicibór Duży, Wilczyn, Woroniec, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Kamieniczne, Styrzyniec, Roskosz oraz niewielki obszar gleb II klasy bonitacyjnej na terenie wsi Wilczyn. Na terenie opracowania brak jest gleb I klasy bonitacyjnej.

Rysunek 14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas chronionych oraz grunty leśne na terenie gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EGIB

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Większość gruntów leśnych oraz użytków rolnych klasy bonitacyjnej II i III znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej SO. Wyjątkami są obszary, na których obowiązują plany miejscowe przeznaczające tereny na inne cele.

Część obszarów użytków rolnych klasy bonitacyjnej II i III znalazła się w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ i strefie produkcji rolniczej SR.

4.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o którym mowa w art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska nie występują na terenie gminy Biała Podlaska.

4.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Biała Podlaska nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Przez teren gminy przebiegają następujące obiekty i elementy infrastruktury technicznej: linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego ciśnienia w Hołowczycach do stacji redukcyjnej w Sławacinku, drogi ponadlokalne tj. droga krajowa nr 2 (międzynarodowy szlak E30), droga wojewódzka nr 811 (Biała Podlaska – Sarnaki), droga wojewódzka nr 812 (Biała Podlaska – Krasnystaw), autostrada A2 i jej projektowana część oraz linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol. Planowaną inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym na terenie gminy Biała Podlaska jest projektowany ropociąg surowcowy relacji Brody-Płock. Większość terenu gminy znajduje się w korytarzu SSL dot. linii kolejowej nr 631.

Ograniczenia w sposobie użytkowania terenu związane z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w związku z przebiegiem napowietrznych linii wysokich napięć dotyczą pasów technologicznych o szerokości: dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii).

Art.10. ust. 1. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640): *Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych m.in.: nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.*

Na obszarze gminy Biała Podlaska znajduje się: kilka placówek oświaty. Należą do nich szkoły podstawowe zlokalizowane w miejscowościach: Cicibór Duży, Grabanów, Hrud, Ortel Książęcy Drugi, Sitnik, Sławacinek Stary, Styrzyniec, Swory, Woskrzenice Duże, i Dokudów Pierwszy, Samorządowe Przedszkole w Rakowisku i liczne punkty przedszkolne oraz kilka świetlic wiejskich, m.in. w obrębach: Sycyna, Pojelce, Swory, Łukowce, Styrzyniec, Porosiuki, Wólka

Plebańska, Dokudów Pierwszy, Woskrzenice Małe, Cicibór Duży, Hrud, Terebela. Przy placówkach oświaty zlokalizowane są dwie hale pełnowymiarowe hale sportowe w Zespole Szkół w Ciciborze Dużym i Sworach, liczne boiska sportowe oraz place zabaw.

Na terenie gminy nie funkcjonują publiczne ośrodki zdrowia. W miejscowości Swory funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Zdrowia w Sworach oraz Dom Pomocy Społecznej w Kozuli. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zlokalizowany jest na terenie gminy Biała Podlaska z siedzibą w mieście Biała Podlaska. Na terenie gminy znajdują się osiem placówek Gminnego Ośrodka Kultury z siecią klubów kultury, bibliotek lub punktów bibliotecznych w miejscowościach: Dokudów, Hrud, Perkowice, Sitnik, Styrzyniec, Swory, Woroniec i Woskrzenice Duże. Funkcję Gminnej Biblioteki Publicznej pełni placówka w Sitniku.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 12 oddziałów Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach: Cełujki, Cicibór Duży, Dokudów Pierwszy, Hrud, Husinka, Ortel Książęcy Pierwszy, Sitnik, Sławacinek Stary, Swory, Sycyna, Woskrzenice Małe i Wólka Plebańska. Nadzór nad bezpieczeństwem gminy sprawuje Komenda Powiatowa Policji w mieście Biała Podlaska.

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest kilkanaście obiektów kultu religijnego, kościołów, dawnych cerkwi, kapliczek i cmentarzy. Są to m.in. Kościół Rzymskokatolicki pw. Św. Michała Archanioła w miejscowości Woskrzenice Duże, Kościół Rzymskokatolicki pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny w Ortel Książęcy Pierwszy, Kościół św. Praksedy w Dokudów Pierwszy, Kaplica Rzymskokatolicka pw. Matki Bożej Dobrej Rady w Łomazach, Kościół Rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Sworach, Kościół Rzymskokatolicki pw. Zwiastowania Najświętszej Maryi Panny w miejscowości Hrud, Parafia Rzymskokatolicka pw. Św. Ojca Pio w Rakowiskach. W gminie Biała Podlaska znajdują się liczne funkcjonujące i niefunkcjonujące cmentarze m.in. cmentarz w miejscowości Wólka Plebańska, dawny cmentarz w miejscowości Sycyna, cmentarz parafialny w Sworach, cmentarz parafialny w miejscowości Łukowce i cmentarz grekokatolicki w Łukowcach, cmentarz parafialny w Hrudzie, zabytkowy cmentarz unicki w Cicibór Duży, cmentarz parafialny w miejscowości Ortel Książęcy Pierwszy.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Zakład Komunalny w Czosnówce przy którym funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Gminny Zakład Komunalny zajmują się również odprowadzaniem kanalizacji i obsługą oczyszczalni ścieków w Woroncu oraz obsługuje sieci kanalizacyjne w Sławacinku Starym, Porosiukach, Ciciborze Dużym, Rakowiskach, Roskoszy, Czosnówce.

Woda dostarczana jest dla mieszkańców gminy poprzez własne ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach Roskosz, Swory, Woroniec oraz zakup wody z Bialskich Wodociągów i Kanalizacji „Wod-Kan” w Białej Podlaskiej oraz Eko-Nowa w Piszczacu. Na terenie gminy funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Woroniec i funkcjonuje kilkaset przydomowych oczyszczalni ścieków, głównie szamb bezodpływowych.

Na obszarze gminy zlokalizowane są również stacje benzynowe oraz okręgowa stacja kontroli pojazdów.

Sposób uwzględnienia:

Na działkach ewidencyjnych, na których zlokalizowane są szkoły, żłobki, ośrodki zdrowia, obiekty kultu religijnego, wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU.

Na obszarach, na których zlokalizowane są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego ciśnienia wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą SO, z wyjątkiem terenów już zabudowanych oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi ponadlokalne tj. droga krajowa nr 2, droga wojewódzka nr 811, droga wojewódzka nr 812, autostrada oraz jej projektowana część oraz inne drogi zbiorcze, w tym wyznaczone w planach miejscowych, oraz linia kolejowa nr 2 wyznaczono w planie ogólnym strefy komunikacyjne SK.

Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi niższej klasy wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI lub włączono je do sąsiednich stref planistycznych.

Na terenach oczyszczalni ścieków wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI.

Na terenach czynnych cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Wokół cmentarzy wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi, nie rozszerzano obszaru uzupełniania zabudowy.

Obszar inwestycji związanej z projektowanym ropociągiem surowcowym relacji Brody-Płock (oś dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z granicą strefy bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego) jest objęty obowiązującym planem miejscowym i w planie ogólnym znajduje się w strefie SO z wyjątkiem przecięcia w dwóch miejscach stref SK (1SK i 2SK) oraz fragmentu strefy 132SJ w granicy strefy bezpieczeństwa, która wynika z ustaleń mpzp i istniejącej zabudowy.

W planie dążono do rozwoju zabudowy na terenach o znajdujących się w strefach pieszego dojścia do infrastruktury społecznej.

4.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy stanowi dokument opracowywany dla obszaru województwa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym identyfikuje się, charakteryzuje i waloryzuje, a także wskazuje się sposoby kształtowania i ochrony krajobrazów. W ramach przeprowadzonego audytu w granicach obszaru województwa wyznacza się krajobrazy priorytetowe, tj. krajobrazy szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

Na obszarze województwa lubelskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy. Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego znajduje się na zaawansowanym etapie procedury - zgodnie z informacją opublikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego, Zarząd Województwa Lubelskiego uchwałą nr CCLIII/5014/2026 z dnia 9 czerwca 2026 r. przyjął projekt audytu krajobrazowego województwa lubelskiego po konsultacjach społecznych oraz skierował dokument do uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego. Zgodnie z opublikowaną dokumentacją projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego, na terenie gminy Biała Podlaska nie wskazano krajobrazów priorytetowych, a przeważającymi typami krajobrazu w gminie są krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo dostarczonych użytków rolnych, tworzących małe pola oraz krajobrazy leśne z przewagą siedlisk lasowych.

Sposób uwzględnienia:

Krajobrazy wskazane w projekcie audytu krajobrazowego województwa lubelskiego zostały przeanalizowane w ramach rozpoznania uwarunkowań przestrzennych i krajobrazowych gminy. Należy jednak podkreślić, że na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie stanowi obowiązującego audytu krajobrazowego, a zawarte w projekcie rekomendacje i wnioski nie mają charakteru wiążącego dla ustaleń planu ogólnego.

4.23. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Biała Podlaska zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska na potrzeby planu ogólnego.

Opracowanie ekofizjograficzne to dokument, który należy sporządzić w celu sformułowania uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, w tym krajobrazowych oraz rekomendacji do rozwoju lub przekształcania struktury przestrzennej gminy. Opracowanie stanowi podstawę do określania w planie ogólnym gminy lub planach miejscowych takich wymagań jak:

- Utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
- Ustalenie proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia,
- W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) - sposoby zagospodarowania tych obszarów.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym to m.in.:

- *Tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych na obszarze gminy Biała Podlaska to obszary takie jak lasy i doliny rzeczne, które powinny pełnić wyłącznie funkcje przyrodnicze oraz tereny wyznaczone jako korytarze ekologiczne. Inne tereny otwarte ze znacznym udziałem roślinności, zadrzewień, zieleń urządzona, predysponowane są do pełnienia funkcji wspomagającej podstawowy system przyrodniczy i powinny cechować się zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zagospodarowaniem roślinnością o rozbudowanej strukturze, a zwłaszcza drzewami i krzewami*
- *Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju obok ochrony obszarów cennych przyrodniczo należy także umożliwiać rozwój funkcji osadniczych, zgodnie z potrzebami ludzi. Pierwszeństwo w przeznaczeniu na cele budowlane mają przede wszystkim tereny:*
 - o *już zabudowane, z możliwością dogęszczenia zabudowy (na działkach niezabudowanych położonych w bezpośredniej relacji przestrzennej z istniejącą zabudową;*
 - o *posiadających dostęp komunikacyjny z dróg publicznych, położone w terenie uzbrojonym - wskazane jako preferowane dla budownictwa, celem zminimalizowania kosztów urządzania terenu;*
 - o *sąsiadujące z istniejącą zabudową - wskazane jako preferowane dla budownictwa, celem przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy.*
- *W oparciu o analizy i oceny uwarunkowań środowiska podaje się następujące rekomendacje dotyczące rozwoju przestrzeni w obszarze opracowania:*
 - o *wskazane jest zachowanie istniejącej zabudowy;*
 - o *wskazane jest zagęszczanie zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracja na terenach już zainwestowanych, głównie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych;*
 - o *w przypadku wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę zaleca się lokalizowanie ich w pobliżu istniejących obszarów zainwestowanych;*

- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych na terenie gminy Biała Podlaska ze względu na rosnące zapotrzebowanie na tego typu zabudowę w tej lokalizacji,
 - uwzględnienie przy zagospodarowaniu cennych kulturowo, zabytkowych obszarów i obiektów wraz z przeprowadzeniem weryfikacji ich występowania i stanu ochrony
 - wprowadzenie obiektów turystyki krajobrazowej i możliwości sportu i rekreacji na obszarach leśnych i podmokłych na obszarze gminy,
 - lokalizowanie budynków produkcyjnych i przemysłowych w skoncentrowanej zabudowie,
- Do terenów, które wskazano do wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ochrony zasobów przyrodniczo-kulturowych zaliczono podstawowy system przyrodniczy – grunty leśne, chronione grunty rolne, korytarze ekologiczne, obiekty wpisane do Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obszary płytkiego występowania wód podziemnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym wyznaczono strefy związane z funkcją mieszkalną – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ – tylko na terenach objętych planami miejscowymi o takim przeznaczeniu na obszarach uzupełniania zabudowy oraz w zasięgu istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Obszar uzupełniania zabudowy rozszerzano na terenach posiadających m.in. dostęp do dróg. Na obszarach otwartych wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO.

4.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Liczba ludności:

w 2025 r.	15859
prognozowana w 2045 r.	18564
w 2045 r. powiększona o 5%	19492

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Biała Podlaska:

w 2025 r.	37,6 m ²
w 2015 r.	31,5 m ²
w 2005 r.	25,2 m ²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Biała Podlaska w 2025 r.: 596 298,4 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

wg wzoru 1 – 49,8 m²

wg wzoru 2 – 50 m²

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 19492 - \frac{596298,4}{49,8} \quad \text{lub} \quad ZAP = 19492 - \frac{596298,4}{50}$$

$$ZAP = 7518 \quad \text{lub} \quad ZAP = 7566$$

Zapotrzebowanie wynosi zatem maksymalnie **7566**.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

5. Chłonność terenów niezabudowanych

Wyznaczono luki w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych oraz wewnątrz obszarów uzupełniania zabudowy.

Na potrzeby opracowania poprzez luki w istniejącej zabudowie rozumie się całe działki ewidencyjne, na których nie znajdują się budynki oraz fragmenty większych działek, które nie zostały zainwestowane i możliwa jest na nich realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, gdzie planuje się strefy z zabudową mieszkaniową.

5.1. W obowiązujących planach miejscowych

W obrębie obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowano tereny niezabudowane tzw. luki, przeznaczone pod zabudowę zgodnie z ustaleniami tych planów.

W treści planów miejscowych planach miejscowych brak jest określenia wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Taka sytuacja wynika z faktu, że zdecydowana większość obowiązujących miejscowych planów została uchwalona w latach 2001–2003, kiedy to w dokumentach tych nie określano szczegółowych wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W tamtym okresie praktyka planistyczna nie przewidywała jeszcze wprowadzenia takich szczegółowych regulacji, co powoduje, że obecnie, w analizach planistycznych, konieczne jest posługiwanie się wskaźnikami wyliczonymi na podstawie dostępnych danych średnich dla obszaru gminy.

Powierzchnia ww. luk w zabudowie, w których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa, wynosi: 10 653 762 m²

Zaproponowano przydział do strefy planistycznych: SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową. Na podstawie zapisów planów miejscowych i wniosków do planu ogólnego.

Luki wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy przydzielone do strefy SJ mają powierzchnię 6 000 617 m², a do strefy SZ – 4 653 145 m².

Powierzchnię całkowitą budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez nadziemną intensywność dla istniejącej zabudowy, odpowiednio: jednorodzinnej i zagrodowej, w sąsiedztwie luk, ponieważ zdecydowana większość luk nie ma określonej intensywności w obowiązujących planach miejscowych):

$$SJ: 6\,000\,617\text{ m}^2 \times 0,17 = 1\,020\,105\text{ m}^2$$

$$SZ: 4\,653\,145\text{ m}^2 \times 0,17 = 791\,035\text{ m}^2$$

Przyjęto że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku:

$$SJ: 1\,020\,105\text{ m}^2 \times 0,7 = 714\,074\text{ m}^2$$

$$SZ: 791\,035\text{ m}^2 \times 0,7 = 553\,725\text{ m}^2$$

Strefy SJ i SZ są strefami wielofunkcyjnymi, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy innej niż mieszkaniowa i zagrodowa – zgodnie z profilami podstawowymi i dodatkowymi dla poszczególnych terenów. W związku z możliwością przeznaczenia części terenów z ww. stref m.in. pod: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren produkcji w gospodarstwach rolnych; przyjęto że zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa stanowić będzie 60% powierzchni ww. stref.

$$SJ: 714\,074\text{ m}^2 \times 0,6 = 428\,444\text{ m}^2$$

$$SZ: 553\,725\text{ m}^2 \times 0,6 = 332\,235\text{ m}^2$$

Zakładając że powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca to 37,6 m², wyliczono, że na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych zamieszkać może:

$$SJ: 428\,444\text{ m}^2 / 37,6 = 11\,395$$

$$SZ: 332\,235\text{ m}^2 / 37,6 = 8\,836$$

W sumie w lukach obrębie obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zamieszkać może 20 231 osób.

5.2. W obszarze uzupełniania zabudowy

Wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy oznaczono luki w zabudowie, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono użytków: dr, W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Is,
- nie uwzględniono terenów objętych planami miejscowymi,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni mniejszej niż umożliwiająca realizację zabudowy o powierzchni użytkowej mieszkania 37,6 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Biała Podlaska w 2025 r. – 37,6 m²)

Powierzchnia luk w obszarze uzupełniania zabudowy wynosi: 1 269 720 m².

Zaproponowano przydział do strefy planistycznych: SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną i SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową. Podział na podstawie wniosków do planu ogólnego i sąsiadującej zabudowy.

Luki wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy przydzielone do strefy SJ mają powierzchnię 872 917 m², a do strefy SZ – 396 803 m².

Powierzchnię całkowitą budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez nadziemną intensywność dla istniejącej zabudowy, odpowiednio: jednorodzinnej i zagrodowej, w sąsiedztwie luk:

$$SJ: 872\,917\text{ m}^2 \times 0,17 = 148\,396\text{ m}^2$$

$$SZ: 396\,803\text{ m}^2 \times 0,17 = 67\,457\text{ m}^2$$

Przyjęto że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku:

$$SJ: 148\,396\text{ m}^2 \times 0,7 = 103\,877\text{ m}^2$$

$$SZ: 67\,457\text{ m}^2 \times 0,7 = 47\,220\text{ m}^2$$

Strefy SJ i SZ są strefami wielofunkcyjnymi, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy innej niż mieszkaniowa i zagrodowa – zgodnie z profilami podstawowymi i dodatkowymi dla poszczególnych terenów. W związku z możliwością przeznaczenia części terenów z ww. stref m.in. pod: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren produkcji w gospodarstwach rolnych; przyjęto że zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa stanowić będzie 60% powierzchni ww. stref.

$$SJ: 103\,877\text{ m}^2 \times 0,6 = 62\,326\text{ m}^2$$

$$SZ: 47\,220\text{ m}^2 \times 0,6 = 28\,332\text{ m}^2$$

Zakładając że powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca to 37,6 m², wyliczono, że na terenie luk w zabudowie w obszarze uzupełniania zabudowy zamieszkać może:

$$SJ: 62\,326\text{ m}^2 / 37,6 = 1\,658$$

$$SZ: 28\,332\text{ m}^2 / 37,6 = 754$$

W sumie w lukach wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy zamieszkać może 2 412 osób.

5.3. Łącznie

Na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarze uzupełniania zabudowy zamieszkać może: 20 231 + 2 412 = **22 643 osób**.

Wartość ta stanowi ok. 299% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i przekracza górną granicę 130% określoną w art. 13d ust. 1 ustawy.

Nie ma zatem możliwości wyznaczenia stref z zabudową mieszkaniową poza obszarem uzupełniania zabudowy.

6. Sposób uwzględnienia wniosków

Wnioski do planu ogólnego gminy Biała Podlaska zbierane były od 13.08.2024 r. do 30.09.2024r. Przez ten okres wpłynęły 594 wnioski od mieszkańców i inwestorów. 10 wniosków wpłynęło po terminie, 3 – przed terminem.

Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wyznaczenia strefy SJ i możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część z nich nie mogła zostać uwzględniona z powodu znacznej odległości terenu, którego dotyczył wniosek, od obszaru uzupełniania zabudowy. Pojedyncze wnioski dotyczyły ustalenia strefy otwartej, strefy górnictwa, strefy usługowej czy strefy gospodarczej, a także umożliwienia realizacji inwestycji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł.

Poza wnioskami o konkretne przeznaczenie terenu dla konkretnej działki, wpłynęły jeszcze wnioski dotyczące:

- całej gminy - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, regulacja wielkości hodowli do 40 DJP i ferm do 210DJP, lub do 40 DJP 200 m od zabudowy, od 40 do 210 DJP 1000 m od zabudowy, katalog inwestycji wykluczonych,
- całej gminy 400 m od dróg, od zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usług oświaty zakaz powstawania elektrowni wiatrowych, instalacji radiokomunikacyjnych,
- obrębu Sycyna i obrębu Woroniec - zakaz powstawania i rozbudowy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, m.in. ferm przemysłowych, biogazownie, wysypiska, spalarnie, składowiska, ubojnie 2000 m od zabudowy mieszkaniowej,
- obrębu Kamieniczne - strefa SO, poza terenami wskazanymi jako SJ, SZ, SU, SP,
- części obrębu Hola - strefa SJ i obszar uzupełniania zabudowy,
- części obrębu Woskrzenice Małe - zakaz lokalizacji ferm.

Dodatkowo w trybie odpowiedzi na zawiadomienia wpłynęły wnioski Prezydenta Miasta Biała Podlaska i Nadleśnictwa Miedzyrzec - dotyczące działek będących w ich władaniu.

Wnioski rozpatrywano w sposób kompleksowy i zgodnie z przepisami poprzez analizę uwarunkowań lokalnych oraz ograniczeń wynikających z zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy.

7. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne prowadzono w formie: spotkań otwartych, dyżurów projektanta, ankiety oraz zbierania uwag. Szczegółowe informacje zawarto w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego Gminy Biała Podlaska udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Biała Podlaska. Uwagi do planu ogólnego zbierane były od 7.07.2026 r. do 3.08.2026 r.

Spis rysunków:

Rysunek 1 Położenie administracyjne gminy Biała Podlaska	7
Rysunek 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	9
Rysunek 3 Obowiązujące MPZP w 2025 roku w gminie Biała Podlaska	10
Rysunek 4 Obszar uzupełnienia zabudowy podstawowy i rozszerzony wraz z zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
Rysunek 5 Formy ochrony przyrody w gminie Biała Podlaska	27
Rysunek 6 Obszary występowania szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Biała Podlaska	29
Rysunek 7 Występowanie rowów melioracyjnych na terenie gminy Biała Podlaska	30
Rysunek 8 Tereny ujęć wód na terenie gminy Biała Podlaska	31
Rysunek 9 Tereny i obszary górnicze na terenie gminy Biała Podlaska	33
Rysunek 10 Obszar występowania złóż kopalin na terenie gminy Biała Podlaska	36
Rysunek 11 Obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego - zabytki na terenie gminy Biała Podlaska	38
Rysunek 12 Mapa terenów zamkniętych na terenie gminy Biała Podlaska	40
Rysunek 13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na obszarze gminy Biała Podlaska	43
Rysunek 14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas chronionych oraz grunty leśne na terenie gminy Biała Podlaska	44

Spis tabel:

Tabela 1 Tereny górnicze na obszarze gminy Biała Podlaska	32
Tabela 2 Tabela udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Biała Podlaska	34

Załączniki:

Załącznik nr 1 Tabele zbiorcza z podsumowaniem ustaleń dla poszczególnych stref planistycznych