

2026

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. MARIA MICHAŁOWSKA

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

Michałowska

Starczevska

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA



18.08.2026 r.



KANON
pracownia urbanistyczna



SPIS TREŚCI

1.	WIADOMOŚCI OGÓLNE.....	3
1.1.	Wstęp	3
1.2.	Zakres prognozy	4
	Zakres przedmiotowy.....	4
	Zakres powierzchniowy	4
1.3.	Metodyka	4
1.4.	Materiały wejściowe	5
2.	POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI	6
2.1.	Wprowadzenie.....	6
2.2.	Powiązania z innymi dokumentami	11
2.3.	Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu	15
2.4.	Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego planu	16
2.5.	Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu	18
3.	STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	18
3.1.	Elementy abiotyczne środowiska	18
	Położenie geograficzne.....	18
	Geomorfologia i rzeźba terenu	19
	Surowce mineralne	20
	Gleby.....	22
	Wody powierzchniowe.....	22
	Wody gruntowe i podziemne	23
	Powietrze	23
	Warunki klimatyczne.....	24
	Klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne	24
3.2.	Elementy biotyczne środowiska.....	24
	Flora	24
	Fauna	25
	Formy ochrony przyrody.....	25
	Walory krajobrazowe i kulturowe	25
4.	POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU.....	26
5.	PRZEWIDYWANE SKUTKI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO	27
5.1.	Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi	27
5.2.	Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę.....	29
5.3.	Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby.....	30
5.4.	Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne.....	31
5.5.	Wpływ na atmosferę.....	31
5.6.	Wpływ na stan bezpieczeństwa i poziom promieniowania elektromagnetycznego	32
5.7.	Wpływ na zabytki i dobra materialne	32
5.8.	Wpływ na krajobraz.....	33
5.9.	Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną	34
5.10.	Wpływ na Gospodarkę odpadami	34



6.	INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	35
7.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	35
8.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH	35
9.	TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE	36
10.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU	36
11.	STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	37
12.	WYKAZ TABEL I RYSUNKÓW	38
13.	OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM.....	38



1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. WSTĘP

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Biała Podlaska zgodnie z uchwałą nr LII/417/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska. Obszar opracowania o powierzchni 324,8 km², położony jest w województwie lubelskim, w powiecie bielskim. Obecnie około 10 % powierzchni gminy posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r.. Zgodnie z tą zmianą 1 stycznia 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan będzie określał podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazał gminne standardy urbanistyczne, w których szczegółowo zostaną określone profile funkcjonalne stref oraz wskaźniki urbanistyczne. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 oraz art. 51 ustawy. Na podstawie art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu: uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy; zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Projekt dokumentu, nie może zostać przyjęty (o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna być sporządzona w pełnym zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r., ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego oddziaływania na zdrowie i warunki życia ludzi oraz poszczególne komponenty środowiska. Prognoza powinna także przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym skutkom oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi.

Prognoza pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń planu ogólnego, a także jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze, ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana w celu określenia wpływu na środowisko wprowadzonego sposobu zagospodarowania obszaru objętego Planem Ogólnym Gminy Biała Podlaska.



1.2. ZAKRES PROGNOZY

ZAKRES PRZEDMIOTOWY

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Biała Podlaska określa art. 51 ust. 2 z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Natomiast zgodnie z wymogiem art. 53 stopień dokładności i zakres zawartych danych i informacji uzgodnione zostały z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58, tj.: Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Stopień szczegółowości prognozy powinien przedstawiać wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymieniona w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowania powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji i korytarzy ekologicznych oraz ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

ZAKRES POWIERZCHNIOWY

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Biała Podlaska przystąpiono na podstawie uchwały Nr LII/417/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024 roku. W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko obszaru planu ogólnego dotyczącego całej gminy Biała Podlaska z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Na terenie gminy Biała Podlaska występują tereny zamknięte wyznaczone decyzją Ministra Obrony Narodowej położone w miejscowościach: Roskosz, Hola oraz Wólka Plebańska.

1.3. METODYKA

Metodyka prognozy określona jest przez ustawę z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami. W trakcie pracy przyjmuje się, że przyjęte zapisy planu zostaną w pełni zrealizowane. Oznacza to z jednej strony maksymalizację oddziaływań powstałych na skutek realizacji planu – tych negatywnych i pozytywnych, a z drugiej realizację wszystkich ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków dokonywana jest na podstawie aktualnego stanu środowiska i planowanych zmian w zagospodarowaniu. Proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotnym jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie, ze szczególnym uwzględnieniem różnych form ochrony przyrody. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i ustalenie ewentualnych zmian, których wprowadzenie do projektu planu może skutkować zmniejszeniem presji.



1.4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) Kondracki Jerzy 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*. Warszawa: PWN. ISBN 83-01-11422-3.
- 2) Matuszkiewicz Jan Marek 2008 *Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*. Warszawa: IGiPZ PAN [w]: Zakład Geologii i Klimatologii, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN [online] www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html [dostęp: 21.01.2024].
- 3) Program ochrony środowiska dla Powiatu Bialskiego na lata 2018- 2021 z perspektywą na lata 2022-2025 wykonawca: HPC POLGEOL S.A. 2018
- 4) Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim, Raport wojewódzki za rok 2023, Departament Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, 2024 r.,
- 5) Stan środowiska w województwie lubelskim raport 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska, 2020 r.;
- 6) Ocena poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w roku 2023 w Województwie Lubelskim, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska, 2024 r.

Podstawę prawną stanowiło:

- 7) Uchwała Nr LII/416/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska
- 8) 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.
- 9) Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla obszaru gminy Biała Podlaska na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, KANON Sp. z o.o. 2024
- 10) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 11) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- 12) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- 13) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 14) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 15) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 16) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.
- 17) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., zwana dalej „ustawą o gruntach”
- 18) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.
- 19) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- 20) Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r.



- 21) 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)
- 22) 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) – zwany później „MRiT OUZ”

Korzystano również z materiałów kartograficznych i innych związanych z informacją przestrzenną:

- 23) Mapa obszarów objętych ochroną przyrodą [w:] Geoserwis GDOŚ [online] www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ [dostęp: 17.01.2024].
- 24) Mapa topograficzna [w:] Geoportal [online] www.mapy.geoportal.gov.pl/imap/ [dostęp: 23.10.2024].
- 25) Mapy udostępnione przez Państwowy Instytut Geologiczny <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/> [dostęp: 25.01.2024]
- 26) Mapy udostępniona na geoportalu gminy Biała Podlaska <https://bialapodlaska.e-mapa.net> [dostęp: 15.01.2024]
- 27) Mapa obszarów Natura 2000 pochodząca portalu <http://natura2000.gdos.gov.pl/>. [dostęp 23.01.2024]
- 28) Mapa geologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa,
- 29) Mapa hydrogeologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa,

2. POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI

2.1. WPROWADZENIE

Plan ogólny gminy Biała Podlaska został opracowany zgodnie z uchwałą nr LII/417/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska.

W oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wyznaczone strefy planistyczne. W Rozporządzeniu 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. poz. 2758) wskazano zamknięty katalog 13 stref funkcjonalnych oraz ich profil podstawowy i dodatkowy tj.:

1) SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;

Możliwe profile dodatkowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód;

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska: została wyznaczona w planie ogólnym na terenach zabudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach objętych planami miejscowymi. Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, maksymalna nadziemna



intensywność zabudowy: 3,0, Maksymalna wysokość zabudowy 15 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.

2) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Możliwe profile dodatkowe: Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska:

- 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 jednorodziną i usługi komercyjne,
- na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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).

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 20% do 60%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 15, Maksymalna wysokość zabudowy od 7 m do 15 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 30% do 70%.

3) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

Możliwe profile dodatkowe: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową wyznaczona została na terenie gminy Biała Podlaska m.in.:

- 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 jednorodziną, 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.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 30% do 40%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,5 do 0,8, Maksymalna wysokość zabudowy 7 - 12 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 30% do 60%.

4) SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Możliwe profile dodatkowe: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa usługowa wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 20% do 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,5, Maksymalna wysokość zabudowy od 8 m do 20 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 30% do 70%.

5) SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

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

Możliwe profile dodatkowe: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa handlu wielkopowierzchniowego na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- na terenie objętym wnioskiem o wyznaczenie strefy SH

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5, Maksymalna wysokość zabudowy 12m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%.

6) SP – STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Możliwe profile dodatkowe: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód



Strefa gospodarcza wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 10% do 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,6 do 2, Maksymalna wysokość zabudowy od 10m do 30m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 50% do 70%.

7) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

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

Możliwe profile dodatkowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa produkcji rolniczej wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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 zabudowa zagrodową,
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SR.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,8 do 1,5, maksymalna wysokość zabudowy 11 - 25m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 - 60%.

8) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji

Możliwe profile dodatkowe: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa infrastrukturalna wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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,

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% - 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5, maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%.

9) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI



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

Możliwe profile dodatkowe: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Strefa zieleni i rekreacji wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 20 do 90%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,0, maksymalna wysokość zabudowy od 6m do 12m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 5% do 60%.

10) SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Możliwe profile dodatkowe: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, wód

Strefa cmentarzy wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

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

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,3, maksymalna wysokość zabudowy 6m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%.

11) SG – STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;

Możliwe profile dodatkowe: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, wód

Strefa górnictwa wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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.

Nie ustalono wskaźników urbanistycznych dla tych stref.



12) SO- STREFA OTWARTA

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

Możliwe profile dodatkowe: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

Strefa otwarta wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 50% do 80%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5, Maksymalna wysokość zabudowy od 6m do 12m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 5% do 50%. Granicą strefy są granice działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz innych stref planistycznych.

13) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

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 infrastruktury technicznej;

Możliwe profile dodatkowe: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Strefa komunikacyjna wyznaczona na terenie gminy Biała Podlaska występuje:

- 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,

Nie ustalono wskaźników urbanistycznych dla tych stref.

Część stref w projekcie planu ogólnego posiada szeroki katalog profili dodatkowych, z uwagi na ogólny charakter opracowywanego dokumentu, szczegółowe decyzje o przeznaczeniu terenu zapadać będą na etapie sporządzania planów miejscowych, istniejące zadrzewienia czy ciekі będą mogły zostać wydzielone na tym etapie.

2.2. POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uchwalony Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu



Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego jest zgodny z dokumentem Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku.

Plan jest dokumentem o charakterze długookresowym, stanowiącym element krajowego systemu planowania przestrzennego. Określa on zasady i kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowiąc formalną i merytoryczną płaszczyznę odniesienia dla podejmowanych decyzji przestrzennych. Jest to dokument komplementarny i spójny ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 r.) stanowiący przestrzenne przełożenie określonych w niej celów i kierunków rozwoju województwa. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa. Przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego stwarzają ogólne warunki dla realizacji zadań inwestycyjnych formułowanych w programach rozwoju.

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, życiowska 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 życiowskiej 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 uciążliwość 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,
- Modernizacja i odbudowa obiektów stawowych – stawy Grabarka;

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego

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

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Biała Podlaska na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, KANON Sp. z o.o. 2024

- *Obszary pełniące funkcje przyrodnicze*

Południowa, południowo- wschodnia i zachodnia część obszaru opracowania znajduje się w zasięgu dwóch stref: strefy Korytarza Północno Centralnego (KPnC) obejmującego Lasy Chotyłowskie (KPnC-3D) oraz strefy Korytarza Wschodniego, obejmującego Polesie- Puszcza Mielnicka (GKW-3).

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody na obszarze gminy Biała Podlaska występują następujące formy ochrony przyrody: 52 obiektów jako pomników przyrody oraz 3 użytki ekologiczne.

Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska jest ich łącznie 3 i są to dwa torfowiska – obszaru torfowisk i łąk o powierzchni 17,97 ha oraz 23,48 ha oraz bagno- śródlądne powierzchnie zabagnione o powierzchni 4,18ha.

Na terenie gminy Biała Podlaska zlokalizowanych jest wiele pomników przyrody, które stanowią głównie pojedyncze obiekty punktowe. Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska jest to łącznie 52 obiekty, znaczna większość z nich to drzewa, ale również głązy narzutowe (7 obiektów), krzewy oraz grupy drzew i aleje. Jedną z grup drzew to aleja lipowa w Rozkoszy w północnej części opracowania. Większość obiektów uznano za pomnik przyrody w



latach 80 i 90. XX wieku. 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.

- *Ograniczenia wynikające z położenia w obrębie GZWP*

Brak ograniczeń na terenie gminy Biała Podlaska wynikających z położenia w obrębie GZWP.

- *Ograniczenia wynikające z występowania złóż kopalin*

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w planie ogólnym gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny.

Na terenie gminy Biała Podlaska znajdują się udokumentowane złoża kopalin tj. kredy, piaski i żwiry, piaski kwarcowe, które są zlokalizowane głównie we wschodniej i północnej części obszaru. Liczba udokumentowanych złóż na obszarze gminy to 62. Zlokalizowanych jest 26 terenów górniczych o rodzaju kopalin: piaski i żwiry głównie w północnej części gminy Biała Podlaska.

- *Ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego*

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego, na których zagrożenie wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz zagrożenie wynosi 1% (raz na 100 lat). Zagrożenia te znajdują się wzdłuż rzeki Krzny na obszarach położonych bezpośrednio przy cieku wodny. Brak jest dostępnych opracowań map zagrożenia powodziowego dla dopływów Krzny i innych cieków wodnych tj. Klukówka czy Rudka występujących na terenie gminy Biała Podlaska co uniemożliwia przedstawienie całego obrazu zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z art. 166 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne projekt planu ogólnego gminy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

- *Ograniczenia wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska konieczność zapobiegania masowym ruchom ziemi uwzględniana jest już na etapie planowania przestrzennego. Przepisy te nakładają obowiązek uwzględnienia potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom na etapie planu ogólnego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Osuwiska stanowią istotne niebezpieczeństwo i ograniczenie dla zabudowy. Osuwiska aktywne powinny zostać wyłączone spod zabudowy, natomiast nieaktywne – dopuszczone do zabudowy po odpowiednich badaniach geotechnicznych.

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

- *Ograniczenia wynikające z występowania gleb chronionych*

W granicach gminy Biała Podlaska znajdują się grunty klas bonitacyjnych III, które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Są one zaliczane



do wysokich klas bonitacyjnych i zlokalizowane są głównie w północno- zachodniej części obszaru. Występują m.in. na terenie wsi Cicibór Duży, Wilczyn, Woroniec, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Kamieniczne, Styrzyniec, Roskosz. Zgodnie z ustawą, w przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach należy uzyskać od odpowiedniego organu zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- Ograniczenia wynikające z występowania gruntów leśnych

W granicach gminy Biała Podlaska występują duże skupiska gruntów leśnych. Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach (na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) należy uzyskać od odpowiedniego organu zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

- Ograniczenia wynikające z niekorzystnych warunków budowlanych

Gmina Biała Podlaska charakteryzuje się łagodną rzeźbą terenu oraz niewielkimi nachyleniami obszaru przez co warunki budowlane pod względem rzeźby terenu są dobre. Obszary wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się występowaniem słabonośnych gruntów organicznych a w niektórych dolinach rzecznych mogą występować pojedyncze wydmy i piaski luźne. W lokalnych obniżeniach mogą znajdować się nieprzepuszczalne podłoże z glin zwałowych mogą tworzyć się zastoiska wody, a z czasem gleby organiczne, jak i torfy. Gleby organiczne charakteryzują się małą spoistością i nie nadają się do posadowienia budynków.

Ograniczenia wynikające z ochrony przyrody

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują punktowe formy ochrony przyrody oraz trzy użytki ekologiczne o niewielkiej powierzchni przez co ograniczenie wynikające z ochrony przyrody nie powinno występować na terenie gminy.

2.3. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU

Przystąpienie do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r.. Zgodnie z tą zmianą 1 stycznia 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan będzie określał podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazał gminne standardy urbanistyczne, w których szczegółowo zostaną określone profile funkcjonalne stref oraz wskaźniki urbanistyczne. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 oraz art. 51 ustawy. Na podstawie art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu: uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy; zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.



Rada gminy Biała Podlaska w dniu 14 marca 2024 roku przyjęła uchwałę Nr LII/416/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 15 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Biała Podlaska zgodnie z którą wyznaczyła następujące strefy planistyczne wraz z gminnymi standardami urbanistycznymi.

2.4. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO PLANU

Prognoza ma na celu identyfikację przewidywanych ewentualnych skutków wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko, ocenę zaproponowanych w nim rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, a także ich zgodność z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu ogólnego gminy ma na celu przede wszystkim w oparciu o istniejące uwarunkowania, określenie:

- stref planistycznych,
- gminnych standardów urbanistycznych,

oraz dodatkowo określenie:

- obszarów uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt planu ogólnego. Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.
2. Informację o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.
3. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.
4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
5. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.
6. Oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy.
7. Datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

1. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.



4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

5. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym należy, uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, a 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, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) Obszary pomników zakłady 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,
- 5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- 6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o którym 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.

2.5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SPOSOBY, W JAKICH ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU

Projekt planu jest powiązany z zapisami programów i planów takich jak:

- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego
- Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubelskiego o do 2030 roku
- Program ochrony środowiska dla powiatu bialskiego na lata 2018- 2022 z perspektywą do 2025 r.

3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

3.1. ELEMENTY ABIOTYCZNE ŚRODOWISKA

POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE

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.

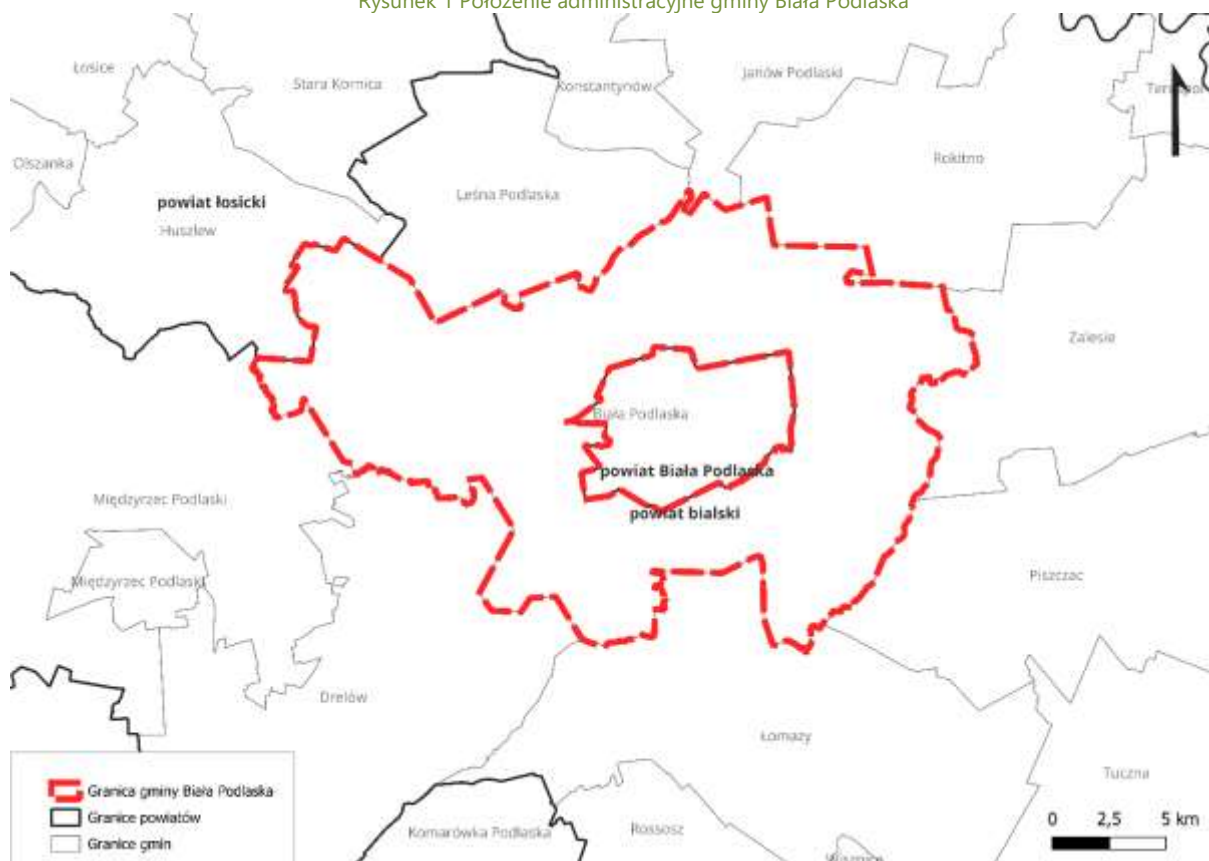
Na terenie gminy zlokalizowane są następujące miejscowości: Cełujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Czosnówka, Dokudów Drugi, Dokudów Pierwszy, Grabanów, Grabanów-Kolonia, Hola, Hrud, Husinka, Janówka, Jaźwiny, Julków-Zacisze, Kaliłów, Krzymowskie, Lisy, Łukowce, Michałówka, Młyniec, Ortel Książęcy Drugi-Ogrodniki, Ortel Książęcy Pierwszy, Perkowice, Pojelce, Porosiuki, Pólko, Rakowiska, Roskosz, Sitnik, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Styrzyniec, Surmacze, Swory, Sycyna, Terebela, Wilczyn-Kamieniczne, Woroniec, Woskrzenice Duże, Woskrzenice Małe, Wólka Plebańska, Zabłocie.

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

Przez teren gminy przebiegają: droga krajowa nr 2 relacji: Świecko- Poznań- Warszawa- Terespol, będąca polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN- T), E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja) przebiegająca przez obszar Gminy Biała Podlaska w układzie równoleżnikowym, droga wojewódzka nr 811 relacji Sarnaki- Konstantynów- Biała Podlaska, poprzez drogę krajową nr 19 łączącą Białą Podlaską z Białymstokiem, droga wojewódzka nr 812 relacji Biała Podlaska- Wisznice- Włodawa- Chełm, przebiega przez południową części gminy Biała Podlaska w układzie południkowym. oraz rzeki Krzna, Rudka, Klukówka i Danówka.



Rysunek 1 Położenie administracyjne gminy Biała Podlaska



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k

GEOMORFOLOGIA I RZEŻBA TERENU

Budowa geomorfologiczna obszaru opracowania jest wynikiem szeregu procesów zachodzących w przeszłości. Dla zagospodarowania terenu miejscowości najistotniejsze znacznie ma litologia utworów przypowierzchniowych. Według podziału fizyczno-geograficznego stworzonego przez Kondrackiego gmina Biała Podlaska położona jest na styku dwóch makroregionów – Niziny Południowopodlaskiej i Polesia Zachodniego. Obszar gminy leży na terenie trzech mezoregionów – Zakłęsłości Łomaskiej, Równiny Łukowskiej oraz niewielki fragment w północnej części Wysoczyzny Siedleckiej.

Rzeźba terenu gminy Biała Podlaska jest mało urozmaicona. Większość terenu gminy jest lekko pofalowaną równiną, poprzecinaną dolinami rzek, które stanowią jej główne urozmaicenie. Najniżej położone są fragmenty we wschodniej części gminy – Dolina Krzny (na wysokości około 130 m n.p.m.), najwyżej położone obszary znajdują się w północno- zachodniej części gminy w okolicach miejscowości Osina, Cełujki oraz Polejce, znajdują się na wysokości około 170 m n. p. m. Większość gminy stanowią tereny o spadkach poniżej 5%. Nieliczne formy morfologiczne o większych spadkach mają genezę antropogeniczną (wały przeciwpowodziowe, nasypy drogowe, kolejowe, miejsca wydobywania surowców). Rzeźba terenu uległa ponadto przekształceniu przez człowieka w rejonie stawów, kanałów i obszarów zabudowanych.

Na podstawie przeglądowej mapy geologiczno-inżynierskiej Polski (skala 1:300 000) na terenie gminy Biała Podlaska występują: obszary glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3% (głównie w północnej części gminy), obszary gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych – poniżej 4-6 m (przeważają w południowej części terenu), obszary gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3% (przeważają w północno- wschodniej i północno- zachodniej części gminy), obszary gruntów



piaszczysto-żwirowych tarasów wyższych – powyżej 4-6 m, obszary gruntów żwirowo-kamienistych moreny czołowej, obszary piasków wydmych, oraz obszary torfów i gruntów bagiennych.

SUROWCE MINERALNE

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.

W granicach gminy Biała Podlaska znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

Tabela 1 Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Biała Podlaska

nazwa złoża	kopalina
Cicibór Duży	piaski i żwiry
Cicibór Mały	piaski i żwiry
Cicibór Mały III	piaski i żwiry
Cicibór Mały IV	piaski i żwiry
Cicibór Mały V	piaski i żwiry
Czosnówka	piaski i żwiry
Dokudów II	piaski i żwiry
Grabanów Pole A	kredy
Grabanów Pole B	kredy
Hrud I	kredy
Hrud II	piaski i żwiry
Hrud III	piaski i żwiry
Jażwiny	piaski i żwiry
Jażwiny I	piaski i żwiry
Jażwiny II	piaski i żwiry
Łukowce	piaski i żwiry
Łukowce I	piaski i żwiry
Marianka	piaski i żwiry
Michałówka I	piaski i żwiry
Michałówka II-1	piaski i żwiry
Młyniec	piaski i żwiry
Ossówka	kredy
Porosiuki	piaski i żwiry
Pólko	piaski i żwiry
Pólko I	piaski i żwiry



Pólko II	piaski i żwiry
Rakowiska	piaski i żwiry
Roskosz	piaski i żwiry
Sitnik	piaski i żwiry
Sitnik I	piaski i żwiry
Styrzyniec	piaski i żwiry
Swory	piaski i żwiry
Sycyna	piaski i żwiry
Sycyna I	piaski i żwiry
Terebela	piaski i żwiry
Terebela II	piaski i żwiry
Terebela III	piaski i żwiry
Woroniec	piaski i żwiry
Woskrzenice Pole A	kredy
Woskrzenice Pole B Pole IV	kredy
Woskrzenice Pole B Pole III	kredy
Woskrzenice Pole B Pole 1	kredy
Woskrzenice Pole B Pole II	kredy
Woskrzenice Pole B Pole V	kredy
Woskrzenice Pole C Pole III	kredy
Woskrzenice Pole C Pole I	kredy
Woskrzenice Pole C Pole IV	kredy
Woskrzenice Pole C Pole II	kredy
Woskrzenice Duże	piaski i żwiry
Woskrzenice Duże II	piaski i żwiry
Woskrzenice Duże III	piaski i żwiry
Woskrzenice Duże IV	piaski i żwiry
Woskrzenice Duże V	piaski i żwiry
Woskrzenice I-p .A	piaski i żwiry
Woskrzenice I-p. B	piaski i żwiry
Woskrzenice II	piaski kwarcowe do produkcji cegły wapienno- piaskowej
Woskrzenice Małe	piaski i żwiry
Wólka Plebańska	piaski i żwiry
Wólka Plebańska I	piaski i żwiry
Wólka Plebańska IV	piaski i żwiry
Wólka Plebańska V	piaski i żwiry



Wólka Plebańska VI

piaski i żwiry

Źródło: <https://baza.pgi.gov.pl/>

GLEBY

Na podstawie mapy glebowo – rolniczej można stwierdzić, że na terenie opracowania – gminie Biała Podlaska występują kompleksy przydatności rolniczej gleb 1-9 i 14 oraz kompleksy użytków zielonych 2z i 3z.

W granicach gminy znajdują się grunty klas bonitacyjnych III, które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na terenie gminy Biała Podlaska występują niewielkie powierzchnie pokryte glebami chronionymi III klasy bonitacyjnej. Występują one w północnej i zachodniej części gminy na terenie wsi Cicibór Duży, Wilczyn, Woroniec, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Kamieniczne, Styrzyniec, Roskosz.

WODY POWIERZCHNIOWE

Teren opracowania znajdują się zgodnie z podziałem kraju na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) w obrębie Krzna od Klukówki do ujścia. Zlewnie JCWP rzeczne na obszarze to: Klukówka do Dopływu spod Walimia do ujścia, Krzna od Krzyny Południowej do ujścia, Rudka, Więzienny Rów, Krzywula.

Obszar gminy znajduje się całkowicie w obszarze zlewni rzeki Krzny oraz jej dopływów –lewobrzeżnych Żółtej Krzywuli i Klukówki oraz prawobrzeżnych Rudki i Zielawy. Przez teren gminy Biała Podlaska przepływają również cieki dalszego rzędu, są to: Leniwka, Danówka oraz Żarnica. Nad rzekami znajduje się kilkanaście obszarów bagiennych i podmokłych. Oprócz tego teren gminy pokryty jest siecią rowów melioracyjnych (pełniących funkcję zarówno nawadniającą jak i odwadniającą) – ok. 330 km obsługujących ok. 4250 ha gruntów, część z nich to starorzeczka.

Obszar opracowania w całości położony jest w dorzeczu Wisły oraz w zlewniach JCWP – Rzecznych: Rudka, Żarnica, Klukówka od Dopływu spod Walimia do ujścia, Krzyna od Krzyny Południowej do ujścia, Krzywula, Więzienny Rów.

Całkowita długość głównej rzeki gminy - Krzny od połączenia dwóch strumieni z Lasów Łukowskich do ujścia do Bugu to 120 km, przez terytorium gminy przepływa jej odcinek o długości 19 km. Jej średni przepływ wynosi 10m³/s. Jest to kręta rzeka o leniwym nurcie. Podobnie jak w przypadku reszty cieków na terenie gminy koryto Krzny na prawie całej swej długości jest uregulowane, a wielu miejscach znajdują się jazy i zastawki, wykorzystywane w celu nawodnienia.

Obszar objęty planem znajdują się częściowo w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obszary te występują wzdłuż rzeki Krzny.

W gminie Biała Podlaska zinwentaryzowano również progi wodne na ciekach w postaci jazów. Są to budowle hydrotechniczne, które pozwalają piętrzyć przepływającą wodę. Łącznie odnotowano 13 jazów na terenie gminy na rzekach: Klukówka (3 jazy), Danówka (3 jazy), Żarnica (2 jazy), Krzna (1 jaz), Rudka (1 jaz) oraz 3 jazy na mniejszych ciekach wodnych.



WODY GRUNTOWE I PODZIEMNE

Większość terenu gminy Biała Podlaska znajduje się w udokumentowanym GZWP nr 224 „Subzbiornik Podlasie”. Obecnie na terenie gminy wyróżniono 163 zbiorniki o łącznej powierzchni 174 284 km², z czego większość z nich (140) została udokumentowana i stanowi główne zbiorniki. Udokumentowano również 20 zbiorników lokalnych. Pozostałe 3 zbiorniki to takie, które zostały wstępnie rozpoznane, lecz ich nie udokumentowano.

Cały obszar opracowania znajduje się JCWPd nr 67. Według danych na dzień 2018 roku zasoby dostępne do zagospodarowania dla całej jednostki wynoszą równo 104 579.07 tys. m³/rok. W porównaniu z innymi JCWPd znajdującymi się w pobliżu jest ona mało zasobna. Obszar gminy Biała Podlaska jest obszarowo zagrożony na presję oddziaływującą na stan wód podziemnych związane z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Gmina zaopatruje się w wodę dwa piętra wodonośne – czwartorzędowe oraz trzeciorzędowe. Większość wód podziemnych w głównym użytkowym poziomie wodonośnym na terenie gminy wykazuje ogólnie średnią jakość. Woda wymaga prostego uzdatnienia. W gminie Biała Podlaska wydajność potencjalna studni wierconej jest duża. Najmniejsze wartości (0-10 m³/h) obserwuje się w okolicach miejscowości Zakrzyże oraz Rowy. Resztę terenu gminy obejmują studnie o dużej wydajności (50 – 70 < m³/h).

POWIETRZE

Zgodnie z art. 89 ustawy Prawo ochrony środowiska, Główny Inspektor Ochrony Środowiska co roku dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w poszczególnych strefach. W rozumieniu założeń do ustawy Prawo ochrony środowiska, przygotowywanych w związku z transpozycją do prawa polskiego Dyrektywy w sprawie jakości i czystszej powietrza dla Europy, przyjmuje się, że od stycznia 2010 r. dla wszystkich zanieczyszczeń uwzględnionych w ocenie odrębną strefę stanowi:

- aglomeracja o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy,
- miasto niebędące aglomeracją o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy,
- pozostały obszar województwa, niewchodzący w skład aglomeracji i miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Według *Raportu za rok 2023* dotyczącego rocznej oceny jakości powietrza w województwie lubelskim, wykonywanego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie, teren obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy lubelskiej.

Tabela 2 Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy												
		SO ₂	NO ₂	PM ₁₀	Pb	C ₆ H ₆	CO	O ₃	As	Cd	Ni	B/a/P	PM _{2.5}	
Strefa lubelska	PL1404	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1	

Na stan atmosfery na terenie opracowania, mają wpływ zanieczyszczenia ze źródeł lokalnych oraz oddziaływanie zanieczyszczeń z sąsiednich gmin, w niewielkim stopniu – z aglomeracji warszawskiej. W obszarze planu w zanieczyszczeniach powietrza największy udział mają zanieczyszczenia



antropogeniczne pochodzące z sektora bytowo- komunalnego – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej (emisja powierzchniowa), z sektora komunikacyjnego (emisja liniowa) oraz z działalności przemysłowej (emisja punktowa).

Łagodząco na jakość powietrza atmosferycznego wpływa wysoki udział na terenie opracowania oraz w okolicy obszarów zadrzewionych i zakrzewionych oraz terenów niezagospodarowanych, aktywnych biologicznie, które usprawniają przewietrzanie.

WARUNKI KLIMATYCZNE

Obszar gminy Biała Podlaska znajduje się w strefie klimatu przejściowego, kształtowanego głównie przez masy powietrza kontynentalnego i oceanicznego. Średnia roczna temperatura powietrza na analizowanym terenie wynosi 6,8°C; najcieplejszym miesiącem jest lipiec (18,4°C), a najchłodniejszym styczeń, bądź luty (- 4,1°C). Okres wegetacyjny z temperaturą powyżej 5°C trwa średnio 205 - 211 dni. Klimat omawianego terenu charakteryzuje się dużą amplitudą temperatury rocznej – 22,5°C (ostre zimy i ciepłe lata) oraz przewagą opadów letnich nad zimowymi. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez ok. 90 dni. Dominują wiatry zachodnie i południowo-zachodnie. Najwyższe opady dochodzą do 550 – 560 mm.

KLIMAT AKUSTYCZNY I PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują uciążliwości akustyczne wynikające: z przebiegu drogi krajowej nr 2 relacji: Świecko- Poznań- Warszawa- Terespol, będąca polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN- T), E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja) przebiegająca przez obszar Gminy Biała Podlaska w układzie równoleżnikowym, z przebiegu drogi wojewódzkiej nr 811 relacji Sarnaki- Konstantynów- Biała Podlaska, poprzez drogę krajową nr 19 łączącą Białą Podlaską z Białymstokiem, drogi wojewódzkiej nr 812 relacji Biała Podlaska- Wisznice- Włodawa- Chełm, przebiegającej przez południową części gminy Biała Podlaska w układzie południkowym. Przez obszar gminy przebiega również linia kolejowa nr relacji Warszawa Zachodnia- Terespol, która stanowi fragment międzynarodowej linii E20 jako część Paneuropejskiego Korytarza Transportowego Zachód- Wschód łączącego Berlin z Moskwą.

Zgodnie z Oceną Poziomów Pól Elektromagnetycznych w Środowisku w roku 2023 w Województwie Lubelskim prowadzoną przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska analiza pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie województwa lubelskiego wykazała, iż nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych pól elektromagnetycznych w środowisku. Najbliższe trzy stałe punkty pomiarowe PEM zlokalizowane zostały na terenie miasta Biała Podlaska. Wartość wskaźnika poziomu emisji pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności lub terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla składowej elektrycznej pola wyniósł 0,6 co oznacza dotrzymanie na obszarze pomiarowym dopuszczalnego poziomu PEM w środowisku.

3.2. ELEMENTY BIOTYCZNE ŚRODOWISKA

FLORA

Na obszarze opracowania – gminie Biała Podlaska występuję następująca roślinność potencjalna: zbiorowiska łąkowe niżowe: Olsy środkowoeuropejskie (łac. Carici elongatae-Alnetum) oraz 05 Niżowe łągi jesionowo- olszowe (łac. Fraxino-Alnetum (Circae-Alnetum)), zbiorowiska grądów



subkontynentalnych: grądy subkontynentalne, odmiana środkowopolska, seria uboga (łac. Tilio-Carpinetum, cent.Pol., poor) oraz 21 Grąd subkontynentalny, odmiana środkowopolska, seria żyzna (łac. Tilio-Carpinetum cent.Pol., rich) oraz Świetlista dąbrowa, postać niżowa (łac. Potentillo albae- Quercetum typicum), Kontynentalne bory mieszana sosnowo- dębowe (łac. Querco- Pinetum) i Suboceaniczny bór sosnowy (łac. Leucobryo-Pinetum).

FAUNA

Obszar opracowania od wielu lat podlega presji antropogenicznej, w szczególności na terenach zlokalizowanych najbliżej miasta Biała Podlaska. Takie procesy nie sprzyjają bytowaniu zwierząt. Królestwo zwierząt na terenie opracowania reprezentują gatunki typowe dla obszarów nizinnych wiejskich (tj. gryzonie polne) a także terenów sąsiadujących ze zbiorowiskami leśnymi (sarny, dziki).

FORMY OCHRONY PRZYRODY

W granicach objętych planem ogólnym występują następujące formy ochrony przyrody: 52 obiektów pomników przyrody; 3 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.

WALORY KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE

Na obszarze gminy Biała Podlaska znajdują się obiekty wpisane do Rejestru Zabytków: 19 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz jeden zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Na terenie gminy znajdują się 19 zabytków nieruchomości 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)
- Kalińów – pomnik (kapliczka) w lesie Hola, 2 poł XVIII w. (A/1658 z dn. 20.07.2017)
- Kozula (Obr. Grabanów) – 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 Świątopełk-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)

Ważnymi obiektami dla tożsamości obszaru gminy i poszczególnych miejscowości są kapliczki, krzyże przydrożne, miejsca pamięci i cmentarze. Są to m.in. cmentarz parafialny w Sworach, cmentarz parafialny w Łukowcach, cmentarz parafialny w Hrudzie, cmentarz parafialny w miejscowości Woskrzenice Duże, cmentarz parafialny w miejscowości Ortel Książęcy Pierwszy, cmentarz parafialny w miejscowości Dokudów Pierwszy oraz dawny cmentarz w Wólce Plebańskiej. Na obszarze gminy znajdują się również cmentarze wojskowe: cmentarz wojskowy 10 tys. jeńców obozu w Woskrzenicach Dużych, cmentarz wojenny 40 tys. jeńców obozu w Kaliłowie oraz mogiła- Kopiec Powstańców Styczniowych 1863 r. w miejscowości Woskrzenice Duże. Przy wielu drogach na terenie gminy Biała Podlaska zlokalizowane są krzyże przydrożne i kapliczki m.in. kapliczka przydrożna w miejscowości Krzymowskie, kapliczki przydrożne w miejscowości Swory, kapliczka przydrożna w Ogrodnikach, kapliczka przydrożna w Surmacze

Walory krajobrazowe obszaru opracowania są umiarkowane. Dominuje typowo wiejski krajobraz z zabudową mieszkaniową oraz mieszkaniowo- usługową a także tereny zadrzewione i zakrzewione.

4. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

W przypadku braku realizacji ustaleń planu ogólnego gminy Biała Podlaska obszar byłby użytkowany zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem gminy. Można zakładać, że na terenie gminy zachodziłyby prace nad poprawą jakości środowiska, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej: modernizacja sieci



wodociągowej i kanalizacyjnej, budowa i modernizacja oczyszczalni ścieków, rozwój sieci gazowej co spowoduje zmniejszenie emisji szkodliwych substancji ze spalania węgla i drewna, inwestycje w odnawialne źródła energii, w zakresie gospodarki odpadami poprzez zwiększenia poziomu recyklingu, eliminację dzikich wysypisk, budowę nowoczesnych instalacji przetwarzania odpadów, w zakresie gospodarki ściekowej poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, rozbudowę przydomowych oczyszczalni ścieków, monitoring nielegalnych zrzutów ścieków oraz poprzez wspieranie niskoemisyjnych technologii grzewczych m.in. wymianę pieców, rozwój ciepłownictwa systemowego, promowanie lepszej jakości paliw.

Analiza polityki przestrzennej gminy Biała Podlaska zawarta w dotychczasowych dokumentach planistycznych m.in. 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. oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, że kierunek zagospodarowania przestrzennego jest poprawny.

5. PRZEWIDYWANE SKUTKI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

5.1. WPŁYW NA WARUNKI ŻYCIA I ZDROWIE LUDZI

Plan ogólny gminy Biała Podlaska wpływa na warunki życia i zdrowia ludności poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, ograniczenie niekontrolowanego powstawania zabudowy szkodliwej dla ludności (rozlewania się zabudowy) oraz poprzez dążenia do rozwoju infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej. Ustalenia planu ogólnego odnoszą się do zasad ochrony środowiska i jako zasobów oraz kształtowania ładu przestrzennego, które mogą łączyć powstawania nowych terenów inwestycyjnych z ochroną środowiska naturalnego. Plan ogólny określa strefowanie obszaru gminy na poszczególne przeznaczenia i ustala nieprzekraczalne warunki realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnie z gminnym standardem urbanistycznym. W planie ogólnym określono parametry przestrzenne, takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, które mogą mieć kluczowe znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego i zapewnienia odpowiednich warunków życia mieszkańców.

W planie wyznaczono wartość maksymalną nadziemnej intensywności zabudowy, który to parametr określa stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki. Wysoka intensywność zabudowy może prowadzić do przeludnienia, braku dostępu do terenów rekreacyjnych oraz pogorszenia wentylacji przestrzeni miejskich. W związku z tym należy dążyć do zachowania zrównoważonej intensywności zabudowy, by zapewnić odpowiednie warunki do funkcjonowania infrastruktury technicznej i społecznej. W planie ogólnym wyznaczono następującą maksymalną intensywność zabudowy dla poszczególnych stref: dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 3,0, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: od 0,3 do 1,5, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową od 0,5 do 0,8, dla strefy usługowej od 0,4 do 1,5, dla strefy produkcji rolniczej: od 0,8 do 1,5, dla strefy cmentarzy: 0,3, dla strefy górnictwa – nie wyznaczono, dla strefy otwartej od 0,1 do 0,5, dla strefy handlu wielkopowierzchniowego 1,5, dla strefy zieleni i rekreacji od 0,1 do 1,0, a dla strefy gospodarczej od 0,6 do 2.



W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono maksymalne wysokości zabudowy. Określenie tego parametru ma kluczowe znaczenie dla estetyki krajobrazu, dostępie do naturalnego światła, odpowiedniego przewietrzania oraz komfortu życia mieszkańców. Nadmierna wysokość budynków może prowadzić do ograniczenia nasłonecznienia oraz problemów z cyrkulacją powietrza. W planie ogólnym wyznaczono następującą maksymalną wysokość zabudowy dla poszczególnych stref: dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 15m, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: od 7 do 15m, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową od 7 do 12m, dla strefy usługowej od 8 do 20 m, dla strefy produkcji rolniczej: od 11 m do 25m, dla strefy cmentarzy: 6m, dla strefy otwartej od 6m do 12m, dla strefy handlu wielkopowierzchniowego: 12m, dla strefy zieleni i rekreacji od 6 do 12m a dla strefy gospodarczej od 10 do 30m.

W planie ogólnym gminy wyznaczono maksymalny udział powierzchni zabudowy, który określa procentowy stosunek powierzchni zajętej przez budynki do całkowitej powierzchni działki. Nadmierna ilość zabudowań prowadzi do ograniczenia przestrzeni rekreacyjnych, prowadzi do utrudnionej retencji wód opadowych oraz wzrostu zanieczyszczenia powietrza. W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono następującą maksymalny udział powierzchni zabudowy dla poszczególnych stref: dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 60%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: od 30 do 70%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową od 30 do 60%, dla strefy usługowej od 30 do 70%, dla strefy produkcji rolniczej: od 50% do 60%, dla strefy cmentarzy: 70%, dla strefy otwartej od 5% do 50%, dla strefy handlu wielkopowierzchniowego 70%, dla strefy zieleni i rekreacji od 5 do 60% a dla strefy gospodarczej od 50% do 70%.

Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Przez obszar gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego ciśnienia w Hołowczycach do stacji redukcyjnej w Sławacinku. Na terenie gminy Biała Podlaska zlokalizowane są następujące elementy infrastruktury komunikacyjnej: 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 (część istniejąca i planowana) oraz linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol. Na terenie opracowania znajdują się liczne obiekty infrastruktury społecznej: kilka placówek oświaty tj. punkty przedszkolne i szkoły podstawowe, kilka świetlic wiejskich, biblioteki, kilka placówek gminnego ośrodka kultury, prywatny ośrodek zdrowia oraz kilkanaście oddziałów ochotniczej straży pożarnej.

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 drogi ponadlokalne tj. droga krajowa nr 2, droga wojewódzka nr 811, droga wojewódzka nr 812, autostrada 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 obszarze gminy zlokalizowanych jest kilkanaście obiektów kultu religijnego, kościołów, dawnych cerkwi, kapliczek i cmentarzy. Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Wokół cmentarzy wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi, nie rozszerzano obszaru uzupełniania zabudowy.

Większość stref produkcji rolnej SR wyznaczona została w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, aby nie uniemożliwić naturalnego rozwój lokalnych gospodarstw. Realizacja funkcji



wielkotowarowej produkcji rolnej (jednej z funkcji w profilu podstawowym stref SR) na tyłach zabudowy zagrodowej jest mało prawdopodobna, z uwagi na kształt stref i strukturę własnościową działek. Należy zakładać, że realizowane tam inwestycje polegać będą na budowie budynków gospodarczych na użytek istniejących obok (w strefach SZ) gospodarstw, co nie będzie wywoływało konfliktów przestrzennych oraz sprzeciwu społeczności lokalnej.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na warunki życia i zdrowia w zakresie m.in.: ochrony akustycznej, emisji zanieczyszczeń powietrza, oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokich napięć oraz lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub znaczącym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.2. WPŁYW NA BIORÓŻNORODNOŚĆ, FAUNĘ I FLORE

Każda nowa inwestycja wpływa na istniejące na danym obszarze rośliny i zwierzęta. Wprowadzane w omawianym dokumencie zmiany nie doprowadzą jednak do fragmentacji siedlisk, ponieważ nie mają charakteru wielkoskalowego, a rozwój zabudowy, po przyjęciu planu ogólnego, będzie przebiegał w sposób bardziej kontrolowany, głównie wzdłuż istniejących już struktur osadniczych.

Należy jednak mieć na uwadze, że zagospodarowanie terenów dotychczas niezainwestowanych przyczynia się do stopniowej degradacji lokalnych gatunków, istotnych dla zachowania bioróżnorodności. Z tego względu w kolejnych etapach planowania przestrzennego – zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i w decyzjach o warunkach zabudowy – powinny zostać uwzględnione zapisy mające na celu ochronę różnorodności biologicznej na terenie gminy Biała Podlaska. Do rekomendowanych działań należą: utrzymanie powierzchni biologicznie czynnych w obszarach zurbanizowanych poprzez tworzenie zielonych korytarzy, zachowanie odpowiednich odległości zabudowy od zbiorników wodnych, co umożliwi utrzymanie równowagi ekologicznej, zapewnienie ciągłości systemów terenów otwartych, ciągów ekologicznych, parków, terenów rekreacyjnych i rolniczych, ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych w południowej części gminy poprzez właściwe kształtowanie ich struktury przyrodniczej (np. rezygnacja z zadrzewiania i zalesiania łąk oraz pastwisk w celu ich dalszego użytkowania w dotychczasowej formie), zabezpieczenie przed erozją oraz ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, miedz, żywopłotów, pasów łąk, niewielkich płątów roślinności bagiennej, a także małych śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł, które stanowią istotne siedliska dla fauny i flory, zachowanie istniejących drzew przydrożnych w ramach projektowania, budowy i przebudowy dróg – po uprzedniej inwentaryzacji, bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych siedlisk naturalnych, ochrona zwartych kompleksów zieleni o charakterze parkowym, systematyczne uzupełnianie drzewostanu na terenach ogrodów prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej oraz na terenach parków i placów publicznych.

W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej jest kluczowym czynnikiem dla bioróżnorodności, rozwoju i utrzymania fauny i flory m.in. poprzez podtrzymywanie ekosystemów miejskich i podmiejskich, zapewnienie siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt, zapewnienie migracji oraz bytowania przy zachowaniu bioróżnorodności, ograniczeniu erozji i zatrzymywaniu wód opadowych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa minimalny procent powierzchni terenu, która powinna pozostać



niezabudowana i zagospodarowana w sposób sprzyjający infiltracji wód opadowych oraz poprawie jakości powietrza. W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono następującą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref: dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 30%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: od 20% do 60%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową od 30% do 40%, dla strefy usługowej od 20% do 30%, dla strefy produkcji rolniczej: 30%, dla strefy infrastruktury technicznej: od 20% do 30%, dla strefy zieleni i rekreacji od 20% do 90%, dla strefy cmentarzy: 30%, dla strefy gospodarczej: od 10% do 30%, dla strefy handlu wielkopowierzchniowego: 30%, dla strefy zieleni i rekreacji: od 20% do 90%, dla strefy infrastrukturalnej: od 20% do 30%, a dla strefy otwartej od 50% do 80%.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na bioróżnorodność, florę czy faunę.

5.3. WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I GLEBY

Na obszarze opracowania planu ogólnego nie przewiduje się większych zmian rzeźby terenu. Przekształceniom mogą ulec tereny, których obecne użytkowanie zostanie przekształcone na tereny inwestycyjne m.in. poprzez wprowadzenie nowych terenów zabudowanych i terenów komunikacyjnych. Przekształcenia terenów mogą w przyszłości spowodować powstanie nowych form antropogenicznych tj. powierzchnie niwelowane, zwałowiska. Jednakże ilość wyznaczonych w planie ogólnym stref, które umożliwiają wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych nie jest duża. Ograniczenie strefowe dopuszczonych zabudowań w planie ogólnym, jak również wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy powinien w znacznym stopniu ograniczyć przekształcanie nieracjonalne powierzchni ziemi.

Na obszarze gminy Biała Podlaska znajdują się gleby orne chronione- klasy bonitacyjnej III. 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.

W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej jest kluczowym czynnikiem wpływającym na stan i ochronę powierzchni ziemi i jakości gleb m.in. zatrzymywaniu wód opadowych, ogranicza erozję gleby, a także wpływa na poprawę jej struktury i zdolności retencyjnych. Powierzchnia biologicznie czynna pełni istotną funkcję w procesach infiltracji wód, przeciwdziałając stepowieniu oraz degradacji gleby spowodowanej nadmierną urbanizacją. W planie ogólnym gminy Biała Podlaska wyznaczono następującą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref: dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 30%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: od 20% do 60%, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową od 30% do 40%, dla strefy usługowej od 20% do 30%, dla strefy produkcji rolniczej: 30%, dla strefy infrastruktury technicznej: od 20% do 30%, dla strefy zieleni i rekreacji od 20% do 90%, dla strefy cmentarzy: 30%, dla strefy gospodarczej: od 10% do 30%, dla strefy handlu wielkopowierzchniowego: 30%, dla strefy zieleni i rekreacji: od 20% do 90%, dla strefy infrastrukturalnej: od 20% do 30%, a dla strefy otwartej od 50% do 80%.



Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na powierzchnię ziemi i gleby.

5.4. WPŁYW NA ŚRODOWISKO WODNO-GRUNTOWE, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Wprowadzone w planie ogólnym gminy Biała Podlaska ustalenia nie określają bezpośrednio wpływu planu na środowisko wodno-gruntowe i nie określają zasad ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Jednak poprzez wyznaczenie odpowiednich stref, dostosowanych do istniejących uwarunkowań hydrograficznych, powinny one w racjonalny sposób chronić zarówno zasoby wód powierzchniowych, jak i podziemnych.

W zakresie kanalizacji deszczowej i melioracji planuje się, aby odwodnienie ulic i placów na terenach intensywnej zabudowy następowało poprzez sieć kanalizacji deszczowej wyposażoną w separatory zgodne z obowiązującymi przepisami. Natomiast dla ulic w mniejszych miejscowościach, ciągów pieszo-rowerowych, dróg niepublicznych i małych ulic dojazdowych preferowane będzie odwodnienie niekonwencjonalne – m.in. poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych, rowów otwartych lub rynsztoków zależnie od warunków gruntowo-wodnych oraz zagospodarowania terenu.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych przeznaczonych na działalność usługową powinno następować do sieci kanalizacji deszczowej lub być realizowane w sposób indywidualny – np. poprzez ich infiltrację na własnym terenie, odprowadzenie do dołów chłonnych lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych. Natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej należy dążyć do maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz ich ponownego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych, co pozwoli ograniczyć odprowadzanie wód na rzecz ich naturalnego odparowania. Plan ogólny umożliwia realizację takich rozwiązań poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowanych.

Wprowadzenie powyższych zasad do dokumentów planistycznych niższego szczebla pozwoli uniknąć degradacji wód gruntowych na skutek potencjalnych zanieczyszczeń wynikających z urbanizacji obszaru.

Zwiększenie powierzchni terenów zabudowanych może wpłynąć na jakość wód powierzchniowych, zwłaszcza w obszarach o nieuregulowanej gospodarce wodno-ściekowej. Istnieje również ryzyko zmiany kierunku spływu wód opadowych w wyniku prac ziemnych oraz rozwoju infrastruktury na terenach utwardzonych. Dlatego wraz ze wzrostem obszaru zabudowy konieczne jest równoczesne rozwijanie sieci wodociągowej oraz systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne m.in. poprzez ustalenia dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

5.5. WPŁYW NA ATMOSFERĘ

Strefy planistyczne wraz z wskaźnikami urbanistycznymi w projekcie planu ogólnego gminy Biała Podlaska nie powinny spowodować znaczących negatywnych skutków na atmosferę. Proponowane zwiększenia obszarów zajętych pod zabudowę mieszkaniową (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową) może spowodować spadek powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zadrzewionych i



zmienić warunki topoklimatyczne. Zaproponowane w planie ogólnym strefy mogą wpłynąć na pogorszenie się jakości powietrza, negatywnie wpłynąć na klimat, stan atmosfery oraz spowodować wzrost temperatury. Jednakże wprowadzenie stref korzystnie wpłynie na stan środowiska i atmosferę poprzez zakaz wprowadzania zabudowy i funkcji przemysłowych.

Przez teren gminy Biała Podlaska przebiegają ciągi komunikacyjne: droga krajowa nr 2 (międzynarodowy szlak E30), droga wojewódzka nr 811 (Biała Podlaska – Sarnaki), droga wojewódzka nr 812 (Biała Podlaska – Krasnystaw), autostrada A2 (część istniejąca i projektowana) oraz linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol. Większość terenu gminy znajduje się w korytarzu SSL dot. linii kolejowej nr 631. Lokalizacja obszarów zajętych pod infrastrukturę komunikacyjną może wpływać negatywnie na atmosferę m.in. na poziom zanieczyszczeń oraz poziom hałasu. Należy dążyć do ograniczeń natężenia hałasu związanych z komunikacją poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjnej, ewentualnie poprzez lokalizację ekranów akustycznych, ronda oraz stosowanie „cichych nawierzchni” drogowych lub jeszcze innych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych niwelujących to negatywne oddziaływanie.

Aby poprawić jakość powietrza na obszarze gminy Biała Podlaska, należy ograniczać emisję zanieczyszczeń, stosując nowoczesne technologie grzewcze zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. uchwałą nr XXIII/388/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 19 lutego 2021 r. oraz uchwałą nr XLIX/716/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 czerwca 2023 r. Regulacje te dotyczą ograniczeń i zakazów eksploatacji instalacji spalających paliwa oraz aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm pyłu zawieszonego PM₁₀, PM_{2,5} i benzo(a)pirenu. Potencjalne uciążliwości związane z emisją pyłów i gazów mogą wystąpić w fazie budowy obiektów, głównie w wyniku prowadzonych prac ziemnych, konstrukcyjno-montażowych oraz wzmożonego ruchu pojazdów, szczególnie ciężarowych. Emisje te mogą także pojawić się w strefach gospodarczych, dlatego kluczowe jest uwzględnienie odpowiednich zapisów ograniczających ich wpływ w planach miejscowych. Dodatkowo plan ogólny przewiduje możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych instalacji OZE, w tym elektrowni słonecznych, na wybranych terenach stref otwartych i usługowych. Ich realizacja przyczyni się do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń wynikających ze spalania paliw konwencjonalnych. Projektowane i istniejące inwestycje objęte analizowanym Planem ogólnym powinny ograniczać swoje oddziaływanie wyłącznie do terenów, na których są realizowane, lub mieć jedynie niewielki wpływ lokalny.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na atmosferę.

5.6. WPLYW NA STAN BEZPIECZEŃSTWA I POZIOM PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO

Plan ogólny gminy Biała Podlaska nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych.

5.7. WPLYW NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE

Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Obejmują jednakże wyłącznie ustalenia wskaźników zabudowy i wyznaczają odpowiedni profil funkcjonalny stref planistycznych.



Na obszarze opracowania planu ogólnego gminy Biała Podlaska występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (19 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i 1 zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (152 zabytkowe obiekty budowlane lub zespoły zabytkowych obiektów budowlanych wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz 134 stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków). Obiekty te są chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece, które zapewniają ograniczenia oddziaływania i ich ochronę.

Na obszarze opracowania 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. Dodatkowo w otoczeniu obiektów i obszarów 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. Na terenach czynnych cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. 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. Jednocześnie realizacja ustaleń planu ogólnego powinna przyczynić się do poprawienia walorów krajobrazowych miejsca, a przez to do wzrostu jej atrakcyjności. Zapisane w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne nie powinny powodować uciążliwości i oddziaływać na nieruchomości sąsiednie, przez co zapewniony jest rozwój z poszanowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i wartości historycznych.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na zabytki i dobra materialne.

5.8. WPŁYW NA KRAJOBRAZ

Plan ogólny gminy Biała Podlaska w swoim zakresie może wpłynąć na krajobraz obszaru poprzez przekształcenie naturalnych terenów na zajęte pod zabudowę. Dotyczy to głównie terenów, które obecnie są zajęte pod działalność rolniczą, tereny zieleni i nieużytki, a w planie ogólnym ich przeznaczenie zostaje przekształcone na tereny zabudowane. W konsekwencji nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej obszarów i ograniczenie różnorodności biologicznej. Jednakże wyznaczenie terenów (strefy) pozwoli na przemyślane rozwój obszarów zabudowanych i jako uzupełnienie i poszerzenie już istniejących terenów zabudowanych. Ustalenie w dokumencie planu ogólnego parametrów zabudowy - wysokości i intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie walorów krajobrazowych i istniejącego zagospodarowania terenów.

Większość stref produkcji rolnej SR wyznaczona została w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, aby nie uniemożliwić naturalnego rozwoju lokalnych gospodarstw. Nie przewiduje się realizacji funkcji wielkotowarowej produkcji rolnej na tyłach zabudowy zagrodowej, jest mało prawdopodobna, z uwagi na kształt stref i strukturę własnościową działek. W planie ogólnym brak stref dopuszczających w przyszłości tereny elektrowni wiatrowych.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania



przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na krajobraz.

5.9. WPŁYW NA OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Na obszarze gminy Biała Podlaska występują surowce mineralne, udokumentowane złoża. Wyznaczono obszary i tereny górnicze, dla których plan ogólny wyznacza strefę SG strefa górnicza.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na obiekty i obszary objęte ochroną prawną.

5.10. WPŁYW NA GOSPODARKĘ ODPADAMI

Plan ogólny gminy Biała Podlaska nie wpłynie w znaczącym stopniu na gospodarkę odpadami. Jednakże wyznaczenie stref planistycznych m.in. SP- strefa gospodarcza, SH- strefa handlu wielkopowierzchniowego, SU- strefa usług, SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, może mieć wpływ na gospodarkę odpadami. Rodzaj zagospodarowania terenu może w istotny sposób wpływać na ilość, rodzaj oraz system zarządzania odpadami. W związku z tym, niezwykle istotnym jest wydzielenie odpowiednich zakładów przetwarzania odpadów, które będą dostępne dla mieszkańców i przedsiębiorstw, będą minimalizowały uciążliwości związane z gospodarką odpadami na środowisko, będą wprowadzały różne systemy segregacji odpadów i gospodarki odpadami w systemie zamkniętym oraz minimalizowały konflikty przestrzenne i społeczne, które wynikają z uciążliwości takich obiektów tj. hałas, emisje zapachowe czy zanieczyszczenie gruntów.

Na późniejszych etapach procesu planistycznego, czyli podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy, konieczne będzie określenie sposobu odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych dla poszczególnych terenów. Celem tych ustaleń będzie zapewnienie ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami. Ścieki bytowe i komunalne powinny być odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, przy jednoczesnym ograniczeniu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki przemysłowe muszą być również odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku zakładów generujących ścieki o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, obowiązkowe będzie wybudowanie podczyszczalni ścieków na terenie inwestora.

Wyznaczenie stref planistycznych z podstawowym i dodatkowym profilem zagospodarowania może wpłynąć na lepszą organizację gospodarki odpadami, zwiększyć efektywność systemów odbioru i przetwarzania odpadów oraz zminimalizować negatywny wpływ odpadów na otoczenie i środowisko przyrodnicze.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapadną szczegółowe decyzje odnośnie wyboru funkcji z katalogu profili podstawowych jak i dodatkowych, a także odnośnie oddziaływania na gospodarkę odpadami.



6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Realizacja planu ogólnego gminy Biała Podlaska nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko. Wyniki przeprowadzonych analiz i ocen wskazują, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą powody do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany w planie sposób zagospodarowania terenu oraz realizacja planu nie prowadzi do powstania oddziaływań transgranicznych. Ustalenia planu ogólnego dotyczą jedynie strefowania obszaru gminy oraz nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Dokument ma ogólny, kierunkowy charakter więc nie ma podstaw do prognozowania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

7. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W prowadzonych działaniach nad planem ogólnym gminy Biała Podlaska szczególny nacisk powinien być położony na ograniczenie inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, a także na zadrzewianie, dolesianie oraz ochronę obszarów chronionych. Aktualny stan środowiska przyrodniczego na obszarze objętym opracowaniem jest dobry, a zapisy Planu Ogólnego, omówione w rozdziale 5, zapewniają minimalizację ewentualnych negatywnych skutków istniejących i planowanych funkcji.

Planowany rozwój terenów zabudowanych uwzględnia rozbudowę infrastruktury technicznej, która umożliwi zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej na terenach zurbanizowanych. Jednocześnie zapisy dotyczące ochrony zasobów środowiska są na tyle restrykcyjne, by skutecznie przeciwdziałać potencjalnym negatywnym skutkom nowej zabudowy.

Dodatkowo, w Planie Ogólnym przewidziano możliwość realizacji wielkopowierzchniowych instalacji OZE, takich jak elektrownie słoneczne i biogazownie, na wyznaczonych terenach, co przyczyni się do redukcji emisji zanieczyszczeń wynikających ze spalania paliw kopalnych.

Realizacja zapisów Planu Ogólnego, przy odpowiednim procesie planistycznym na kolejnych etapach, nie powinna powodować istotnego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary chronione objęte ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W przypadku inwestycji drogowych w sąsiedztwie opracowywanego terenu, dla ochrony przed hałasem może być konieczne zastosowanie ekranów akustycznych w rejonach wymagających takiej ochrony. Pozwoli to także ograniczyć negatywny wpływ hałasu na zwierzęta migrujące w pobliżu obszarów chronionych.

Plan Ogólny zawiera również wytyczne dla projektantów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz organów wydających decyzje o warunkach zabudowy, określające dopuszczalny zakres i ograniczenia dotyczące zmian przeznaczenia terenów.

8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

W projekcie planu ogólnego gminy Biała Podlaska zaproponowano strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, które mogą wpływać na sąsiadujące obszary i nieść pewne skutki dla środowiska przyrodniczego. Jednakże, zaproponowane rozwiązania dążą do ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko.



Podstawowe zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego i ochrony środowiska zostały w niniejszym projekcie planu ogólnego gminy Biała Podlaska uwzględnione. Opierają się one na uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego gminy, w tym uwarunkowaniach przestrzennych i środowiskowych oraz z uwzględnieniem wniosków interesariuszy. Możliwe alternatywne rozwiązania zostały skrupulatnie przeanalizowane na etapie przygotowania projektu dokumentu. Plan ogólny uwzględnia najbardziej korzystny wariant pod względem środowiskowym, przestrzennym i ekonomicznym.

Jednocześnie należy zauważyć, iż projekt planu ogólnego został sporządzony na bazie obowiązujących kierunków rozwoju wynikających ze Studium. Plan ogólny stanowi zatem alternatywę dla już istniejącego dokumentu. Analizowany plan ogólny uwzględnia wnioski władz gminy, instytucji oraz mieszkańców i przyjmuje rozwiązania optymalne.

9. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji planu.

10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Przewidywane skutki realizacji postanowień planu miejscowego m.in. zgodność z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z określonymi strefami planistycznymi oraz gminnymi standardami urbanistycznymi będzie w przyszłości prowadzona przez Radę Gminy Biała Podlaska podczas procedury sporządzania i uchwalania miejscowych planów.

Analiza skutków realizacji zapisów Planu Ogólnego w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydaniu pierwszych decyzji ustalających warunki zabudowy, które powstaną w oparciu o opracowywany dokument. Wynika to z faktu, iż plan ogólny stanowi dokument prawa miejscowego – jednak wyłącznie na jego podstawie nie mogą być wydawania pozwolenia na budowę.

Analiza skutków wdrożenia zapisów Planu Ogólnego dotyczących funkcji i sposobu zagospodarowania zostanie przeprowadzona już po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydaniu pierwszych decyzji o warunkach zabudowy, opartych na opracowywanym dokumencie. Wynika to z faktu, że Plan Ogólny, choć stanowi akt prawa miejscowego, nie jest samodzielną podstawą do wydawania pozwoleń na budowę.

Monitorowanie zamierzeń inwestycyjnych będzie miało miejsce na etapie składania wniosków o pozwolenie na budowę, a także w ramach corocznej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska. W obszarze ochrony środowiska funkcjonuje system monitoringu realizowany przez odpowiednie służby, takie jak Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki i Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz wydziały ochrony środowiska na szczeblu wojewódzkim, powiatowym i gminnym. Monitoring ten obejmuje coroczną ocenę stanu środowiska na podstawie danych z państwowego systemu monitoringu, w szczególności dotyczących jakości wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, klimatu akustycznego oraz gleb.

W zakresie gospodarki ściekowej, na terenie gminy przewiduje się okresowe kontrole dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości ze zbiorników bezodpływowych, w tym ich częstotliwość opróżniania.



W przypadku indywidualnych oczyszczalni ścieków kontrolowane będą częstotliwość i sposób utylizacji osadów ściekowych.

Biorąc pod uwagę możliwość częściowej ekspansji zabudowy na terenach rolniczych, należy przestrzegać wytycznych Planu Ogólnego dotyczących minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz zachowania odpowiednich odległości zabudowy od lasów, szczególnie w sąsiedztwie obszarów chronionych i terenów leśnych. Oprócz aspektów środowiskowych istotne są także społeczne skutki realizacji Planu Ogólnego, do których należy analiza oceny, którą można przeprowadzać za pomocą ankiety lub poprzez konsultacje społeczne, np. podczas rozpatrywania wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

11. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Biała Podlaska została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa – przede wszystkim o ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z nią w prognozie dokonano oceny oddziaływań na środowisko, które mogą powstać w wyniku z ustaleń planu ogólnego, tj. stref planistycznych oraz określonych gminnych standardów urbanistycznych.

W ramach planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie na ich podstawie, zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy

W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko został scharakteryzowany stan istniejący środowiska przyrodniczego poprzez opis elementów abiotycznych: budowę geologiczną, ukształtowanie terenu, gleby, wody gruntowe i podziemne, klimat, powietrze oraz hałas i promieniowanie elektroenergetyczne, a także poprzez opis elementów biotycznych: szaty roślinnej, fauny, walorów krajobrazowych oraz form ochrony przyrody. Rozpoznano istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska. Omówiono potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu. W efekcie analiz scharakteryzowano przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym na: warunki życia i zdrowie ludzi, bioróżnorodność, faunę i florę, powierzchnię ziemi i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody podziemne, atmosferę, klimat akustyczny, krajobraz, obiekty i obszary objęte ochroną prawną oraz gospodarkę odpadami.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową jako strefy wiodące na podstawie istniejących uwarunkowań.

Zapisy planu ogólnego gminy Biała Podlaska będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza ustaleń planu ogólnego, dotycząca jedynie strefowania obszaru gminy oraz nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych, wykazała, że projekt planu ogólnego sporządzono z myślą o zapewnieniu ochrony zasobów naturalnych, obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych, zabytków i dóbr materialnych oraz bezpieczeństwa ludzi.



12. WYKAZ TABEL I RYSUNKÓW

Spis rysunków:

Rysunek 1 Położenie administracyjne gminy Biała Podlaska	19
--	----

Spis tabel:

Tabela 1 Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Biała Podlaska	20
Tabela 2 Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia	23

13. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM

Otrębusy, 25.05.2025 r.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

oświadczam, że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

podpis autora