

2026

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

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
MGR ADAM OLEWNICZAK
MGR INŻ. NATALIA ZDZIESZYŃSKA

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA

- CZĘŚĆ TEKSTOWA



SIERPIEŃ 2026 R.

 **KANON**
pracownia urbanistyczna

Spis treści

1. WSTĘP	4
1.1. Plan ogólny	5
1.2. Podstawowe informacje o gminie	9
1.3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w mieście	10
2. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	14
2.1. Podstawowy obszar uzupełniania zabudowy	15
2.2. Rozszerzony obszar uzupełniania zabudowy	19
2.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej	22
3. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	24
3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	32
3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	35
3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ	38
3.4. Strefa usługowa - SU	40
3.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego - SH	44
3.6. Strefa gospodarcza - SP	45
3.7. Strefa produkcji rolniczej - SR	47
3.8. Strefa infrastrukturalna - SI	48
3.9. Strefa zieleni i rekreacji - SN	50
3.10. Strefa cmentarzy - SC	51
3.11. Strefa górnictwa - SG	51
3.12. Strefa otwarta - SO	52
3.13. Strefa komunikacji - SK	53
4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA	54
4.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	54
4.2. Ustalenia Zintegrowanej Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska	58
4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	63
4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	65
4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	69
4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	70
4.7. Strefy ochronne ujęć wody	71
4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	73
4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	74
4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	75

4.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	78
4.12.	Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	78
4.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	83
4.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	83
4.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	86
4.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	87
4.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	88
4.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	92
4.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	92
4.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	95
4.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	95
4.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	96
4.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	104
4.24.	Opracowanie ekofizjograficzne	106
4.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie miasta.....	109
5.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	111
5.1.	W obowiązujących planach miejscowych	111
5.2.	W obszarze uzupełniania zabudowy	112
5.3.	Łącznie.....	113
6.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	114
7.	KONSULTACJE SPOŁECZNE	115

1. Wstęp

Podstawą formalną do podjęcia prac nad planem ogólnym stanowi uchwała Nr LXIV/25/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 roku o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego miasta Biała Podlaska.

Podstawę prawną stanowi:

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

oraz szereg innych aktów prawnych, w tym:

- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, ze zm.), zwana dalej „ustawą o gruntach”,
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.),
- Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 242),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem”,
- 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) – zwanym później „MRiT OUZ”,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

Zgodnie z art. 13h ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie, składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa zawiera wyjaśnienie:

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

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy,
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

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

Część graficzną uzasadnienia stanowi prezentacja danych przestrzennych, sporządzona w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa.

1.1. Plan ogólny

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została poddana istotnej reformie, która weszła w życie 24 września 2023 r., na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Nowelizacja wprowadziła szereg nowych narzędzi i dokumentów planistycznych, w tym plan ogólny gminy (dalej: „POG”), rejestr urbanistyczny oraz zintegrowany plan inwestycyjny, a także ograniczyła stosowanie decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Dokument ten będzie aktem prawa miejscowego, który docelowo zastąpi obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowe studia utraciły zdolność do skutecznego pełnienia swojej funkcji, między innymi ze względu na dużą dowolność w sposobie ich opracowywania. Dokumenty te różniły się znacząco pod względem stosowanych oznaczeń, stopnia szczegółowości ustaleń, używanej terminologii czy też układu treści. W konsekwencji każdy dokument wymagał odrębnej interpretacji, a integracja danych planistycznych na poziomie krajowym była w praktyce niemożliwa.

Wprowadzając plany ogólne, ustawodawca ustanowił jednolite, rygorystyczne zasady ich sporządzania. Wszystkie gminy mają za zadanie opracować POG według tożsamej struktury i zakresu, opartego na wspólnym katalogu rozwiązań planistycznych, co docelowo umożliwi harmonizację dokumentów oraz usprawni prowadzenie polityki przestrzennej na poziomie lokalnym i krajowym.

Nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą musiały zachować pełną zgodność z planem ogólnym gminy. Ponadto, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu – z nielicznymi wyjątkami określonymi w ustawie – będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszarów wskazanych w POG jako dopuszczonych do takiej zabudowy. POG, zgodnie z założeniami ustawodawcy, ma charakteryzować się zwięzłą formą oraz ograniczonym zakresem ustaleń, co ma przełożyć się na większą przejrzystość i przystępność dokumentu. Reforma ta stanowi istotny etap przebudowy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, odpowiadając na aktualne wyzwania związane z koniecznością ograniczania niekontrolowanej zabudowy oraz ochroną środowiska przyrodniczego. Uchwalenie POG ma przeciwdziałać zjawisku rozlewania się zabudowy i powstawaniu osiedli w znacznej odległości od istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. POG ma również eliminować ryzyko tworzenia się terenów konfliktowych, wynikających z sąsiedztwa funkcji wzajemnie niekompatybilnych lub potencjalnie uciążliwych dla otoczenia.

Zgodnie z art. 13a pkt 4 ustawy w tym dokumencie określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywne są natomiast obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

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

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SG – strefa górnictwa,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej dotyczą zasad zapewnienia terenom mieszkaniowym dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Zasady te warunkują możliwość wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa. W POG miasta Biała Podlaska odstąpiono od ustalania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil podstawowy stref planistycznych oraz wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zakres ustalanych wskaźników urbanistycznych jest zróżnicowany w zależności od rodzaju strefy planistycznej, a określenie poszczególnych wartości, nie jest obligatoryjne dla każdej ze stref, co definiują przepisy ustawy. Ponadto, w ramach gminnego katalogu stref planistycznych, dla poszczególnych stref planistycznych może zostać określony profil dodatkowy, wybierany z zamkniętego katalogu profili przypisanych do danego profilu podstawowego, zgodnie z rozporządzeniem.

Obszar uzupełnienia zabudowy (dalej nazywany też OUZ) to obszar gminy już zainwestowany wraz z najbliższym otoczeniem. Zgodnie z przepisami ustawy obszary uzupełnienia zabudowy nie są obligatoryjnym elementem ustaleń planu ogólnego. Ich wyznaczenie jest szczególnie zasadne dla obszarów nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy, położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy stanowi warunek wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy nowego obiektu budowlanego. Wymóg ten nie dotyczy odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz inwestycji wymienionych w art. 61 ust. 1a–3 ustawy (m.in. obiektów infrastruktury technicznej, instalacji OZE, dróg i linii kolejowych).

Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym wykorzystuje się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

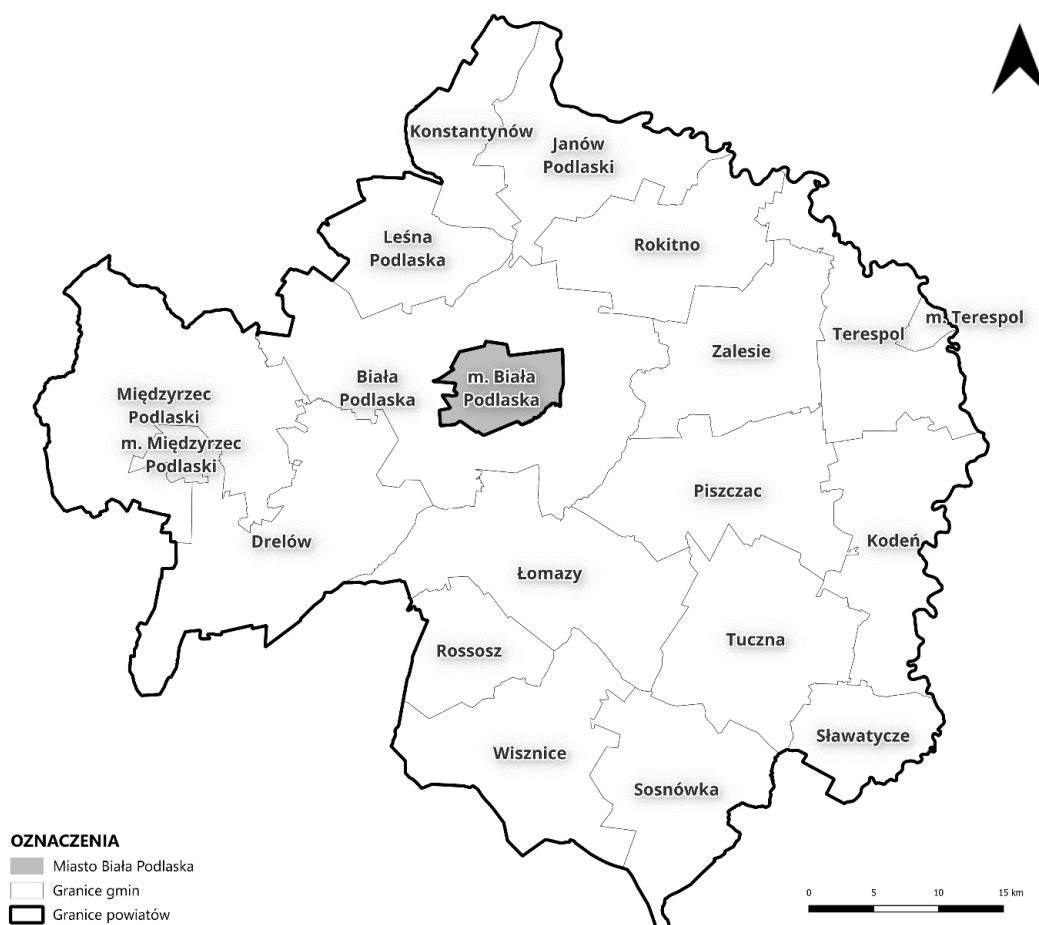
Obszar zabudowy śródmiejskiej (dalej nazywany też OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Podobnie jak OUZ jego wyznaczenie jest nieobligatoryjne. Do czasu wejścia w życie planu ogólnego obszarami zabudowy śródmiejskiej są obszary zabudowy śródmiejskiej określone w planach miejscowych, a w przypadku braku planu miejscowego, w dotychczasowym studium.

1.2. Podstawowe informacje o gminie

Biała Podlaska jest miastem na prawach powiatu w województwie lubelskim. Stanowi siedzibę powiatu bialskiego oraz gminy miejskiej Biała Podlaska i gminy wiejskiej Biała Podlaska. Gmina miejska ze wszystkich stron otoczona jest gminą wiejską Biała Podlaska (Rysunek 1.). Administracyjnie miasto podzielone jest na sześć obrębów ewidencyjnych.

Miasto Biała Podlaska znajduje się w odległości 94 km w linii prostej od stolicy województwa lubelskiego - Lublina, 145 km od stolicy kraju - Warszawy i 33 km od Terespoła (przejście graniczne z Białorusią). Najbliższym miastem, w odległości około 26 km, jest Międzyrzec Podlaski.

Rysunek 1. Położenie administracyjne miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Państwowego Rejestru Granic.

Zgodnie z danymi opublikowanymi w portalu Bank Danych Lokalnych GUS, na dzień 31 grudnia 2024 roku, populacja miasta wynosiła 53 470 osoby. Analiza trendów z poprzednich lat wskazuje na stały spadek liczby mieszkańców.

Powierzchnia całkowita miasta wynosi ok. 49,4 km². Gęstość zaludnienia dla całej gminy wynosi zatem ok. 1 082 os/ km².¹

¹ bdl.stat.gov.pl (dostęp na 10.08.2026 r.)

1.3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w mieście

Dokumentem (do czasu uchwalenia planu ogólnego) określającym politykę przestrzenną miasta Biała Podlaska jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjęte uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 roku (Rysunek 2.). Dokument ten zastąpił poprzednie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjęte uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: Nr XXIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r., Nr XXXVII/364/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014 r. oraz Nr XII/89/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r.

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

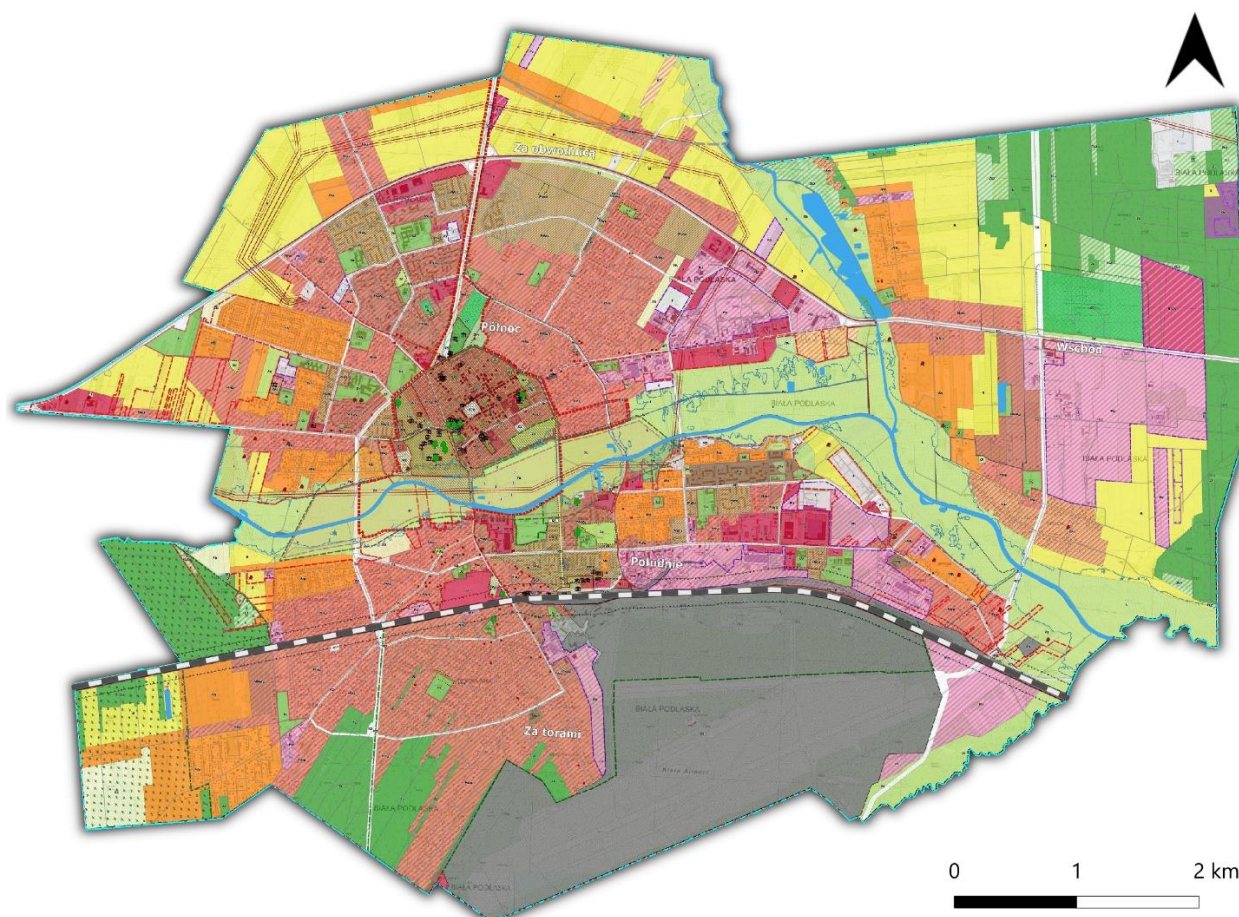
Według danych z wykazu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 2) w mieście Biała Podlaska obowiązują 82 plany miejscowe (stan na dzień 30 czerwca 2026 r.). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar o łącznej powierzchni ok. 3400 ha, co stanowi ok. 70% całkowitej powierzchni miasta (Rysunek 3.).

Istotną część planów miejscowych obejmuje tereny dolin rzecznych, co jest bardzo pozytywną tendencją, która zapewnia ochronę przed zabudową, zachowanie ciągłości ekologicznej i wartości przyrodniczych. Obszary te stanowią kluczowe elementy systemu przyrodniczego miasta i ich ochrona planistyczna jest uzasadniona. Obszary na północ od obwodnicy miasta, znajdującej się w ciągu drogi krajowej nr 2, również są objęte MPZP. Ich głównym przeznaczeniem są tereny rolnicze, co pokazuje dążenie do ochrony funkcji rolniczej oraz przeciwdziałania niekontrolowanej suburbanizacji. Istotną z punktu widzenia planowanie przestrzennego jest także najstarsza część miasta, obejmująca historyczną tkankę miejską, w tym obszary wpisane do rejestru zabytków, które w przeważającej części objęte są MPZP. Zapewnia to właściwą ochronę dziedzictwa kulturowego oraz umożliwia prowadzenie spójnej polityki przestrzennej w obszarach o szczególnych wartościach historycznych.

Tereny położone na południe od linii kolejowej są w dużym stopniu pokryte MPZP o zróżnicowanym przeznaczeniu, obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej, jak i tereny leśne. Najmniejszy udział terenów objętych MPZP występuje we wschodniej części miasta (obwód 6). Jednocześnie obowiązujące tam plany w znacznej części przeznaczają tereny pod funkcje usługowo-przemysłowe, co wskazuje na kierunek rozwoju tej części miasta jako zaplecza gospodarczego. Z kolei w obrębie 1, położonym przy zachodniej granicy miasta, ustalenia MPZP przewidują rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami, przy jednoczesnym

zachowaniu istniejących terenów otwartych, w szczególności łąk z dopuszczeniem upraw rolnych.

Rysunek 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego.



Oznaczenia na rysunku

Granice

- Granica opracowania Studium
- Granice działek ewidencyjnych
- Granice obszarów geodezyjnych

Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

- Strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej
- Tereny zamknięte
- Strefa ochronna ustalona dla kompleksu wojskowego nr 969 Roskosz (3 km)
- Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy (150 m)
- Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy (50 m)
- Linie wysokiego napięcia (WN)
- Strefa ochronna od linii energetycznej wysokiego napięcia (WN)

Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

- Pomniki przyrody
- Złóża
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Gleby klasy III
- Fragment miasta w zasięgu projektowanego białoskopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu

Kierunki ochrony środowiska kulturowego

- Układ urbanistyczny miasta Białe Podlaska wpisany do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- Strefy ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- Planowany zasięg Parku Kulturowego
- Strefa Ochrony Ekspozycji
- Strefa Ochrony Krajobrazu

Polityka dotycząca terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania

Kierunki polityki przestrzennej miasta

- Granice obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych
- Obszar rewitalizacji
- Obszar zdegradowany
- Obszar przestrzeni publicznej

Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów

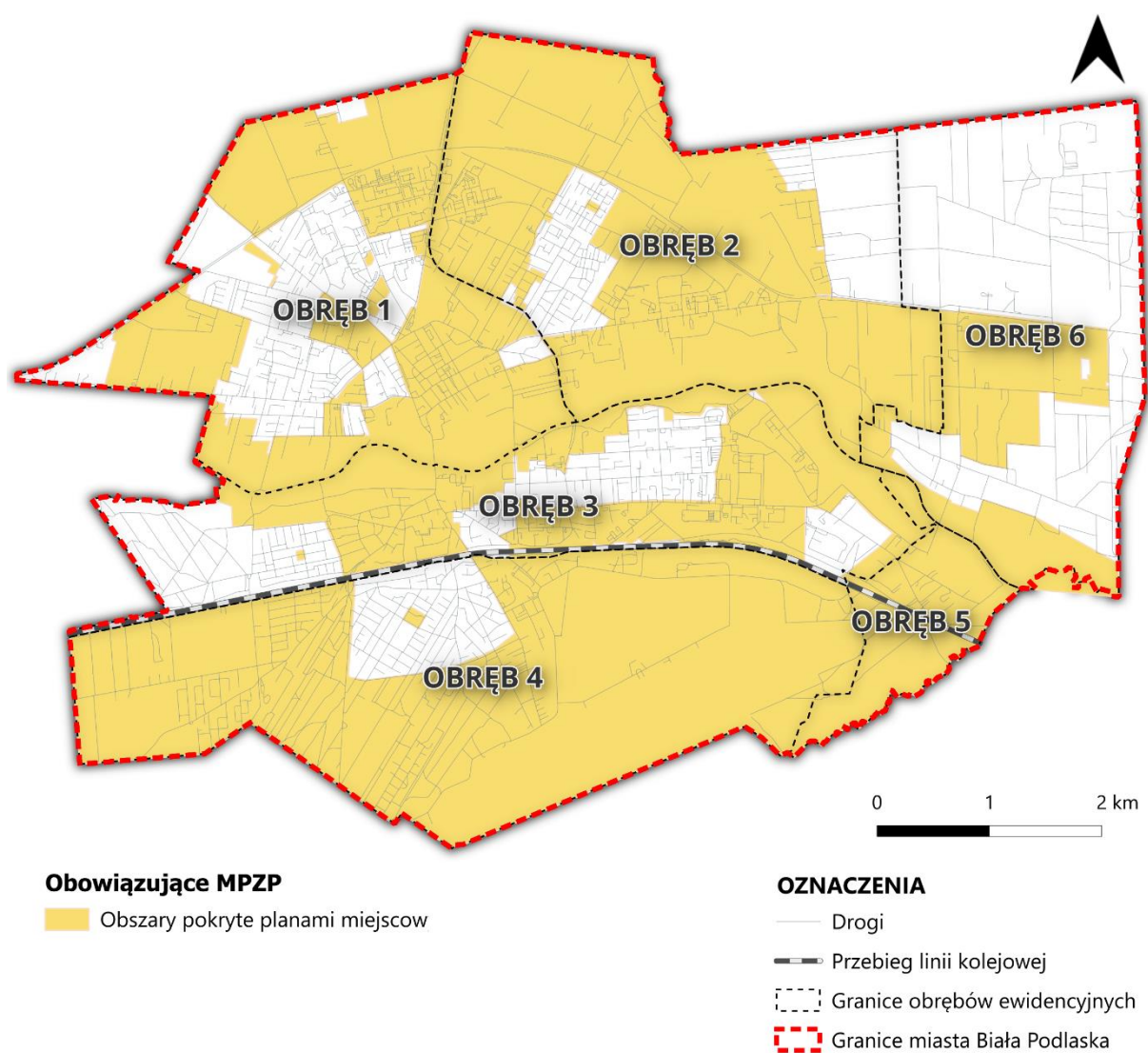
Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i usług w centrum (M/U)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU)
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami (MNWU)
- Tereny przeznaczone dla gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących (RM)
- Tereny przeznaczone dla usług (U)
- Tereny przeznaczone dla usług w zieleni (Uz)
- Tereny przeznaczone dla usług z dopuszczeniem działalności produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii (U/Po)
- Tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-składowo-usługowej (PU)
- Tereny przeznaczone dla działalności produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii (Po)
- Tereny przeznaczone dla gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz usług towarzyszących (RU)
- Tereny przeznaczone pod wydobycie kopalin (PG)
- Tereny kolejowe (TK)
- Tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia transportu kolejowego, przemysłu oraz usług (TK/PU)
- Tereny komunikacyjne (KD)
- Tereny placów publicznych (KPP)
- Tereny parkingów (KS)
- Tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej (I)
- Tereny specjalne (IS)
- Tereny specjalne z dopuszczeniem terenów lotniska (IS/TL)
- Tereny przeznaczone na ogrody działkowe (ZD)
- Tereny rolne (R)
- Tereny leśne (ZL)
- Tereny przeznaczone pod zalesienie (ZLZ)
- Tereny łąk (L)
- Tereny zieleni urządzonej (ZP)
- Tereny zieleni urządzonej dawnych cmentarzy (ZPc)
- Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZPU)
- Tereny zieleni rekreacyjnej (ZR)
- Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)
- Tereny cmentarzy (ZC)
- Tereny wód powierzchniowych (W)

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białe Podlaska.

Rysunek 3. Obowiązujące MPZP w 2026 roku w mieście Biała Podlaska (wg stanu na 30 czerwca 2026 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportalu miasta Biała Podlaska.²

² bialapodlaska.geoportal2.pl (dostęp na 30.06.2026 r.)

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) - zgodnie z przepisami ustawy ustalenie ww. obszarów nie jest obligatoryjnym elementem ustaleń planu ogólnego.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) w planie ogólnym stanowi istotny instrument kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, ukierunkowany na wzmacnianiu roli centrum jako obszaru o najwyższej intensywności zagospodarowania oraz koncentracji funkcji mieszkaniowych, usługowych i publicznych. Wprowadzenie OZS umożliwia realizację zabudowy o większej intensywności i zwartości, co jest uzasadnione zarówno istniejącym stopniem zainwestowania, jak i dostępnością rozwiniętej infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu) oraz społecznej (usługi publiczne, transport zbiorowy). Jednocześnie OZS tworzy ramy dla kształtowania bardziej elastycznych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. W obszarach śródmiejskich, charakteryzujących się wysokim stopniem uszczelnienia powierzchni oraz historycznie ukształtowaną, zwartą strukturą zabudowy, stosowanie standardowych, wyższych wartości tego wskaźnika byłoby często niemożliwe lub prowadziłoby do nieuzasadnionych ograniczeń inwestycyjnych. Dostosowanie wymagań w tym zakresie pozwala na zachowanie ciągłości pierzei, uzupełnianie zabudowy oraz rewitalizację terenów już zagospodarowanych, bez naruszania ich miejskiego charakteru. W konsekwencji wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej należy uznać za działanie sprzyjające zrównoważonemu rozwojowi miasta Biała Podlaska, łączące cele przestrzenne, ekonomiczne i środowiskowe, a także zapewniające spójność polityki planistycznej na poziomie planu ogólnego i planów miejscowych.

Z kolei wyznaczenie OUZ jest szczególnie zasadne dla terenów nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na tych terenach budowa nowych obiektów budowlanych wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy, a ta z kolei – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy – może być wydana wyłącznie dla terenu położonego na OUZ. Obszar miasta Biała Podlaska objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 67,4%, co oznacza, że na pozostałym obszarze realizacja nowej zabudowy odbywać się będzie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, a tym samym w granicach wyznaczonego OUZ. Dodatkowo w przypadku, gdy suma chłonności luk w istniejącej zabudowie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW. Niewyznaczenie OUZ uniemożliwiłoby wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych obiektów budowlanych na terenach nieobjętych planami miejscowymi, co prowadziłoby do istotnego ograniczenia procesów inwestycyjnych w mieście, w szczególności w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze konieczność zapewnienia ciągłości procesów inwestycyjnych oraz utrzymania zrównoważonego rozwoju przestrzennego, w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, zapobiegając potencjalnemu zahamowaniu rozwoju miasta.

2.1. Podstawowy obszar uzupełniania zabudowy

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, przy wyznaczaniu zgrupowań budynków uwzględnia się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). Są to budynki o kodach KŚT:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia MRiT OUZ informacje o budynkach pozyskuje się z następujących baz danych, przy czym dane z baz wymienionych w kolejnych punktach wykorzystuje się wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach wymienionych w punktach wcześniejszych:

1. ewidencji gruntów i budynków,
2. bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500),
3. bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k).

Przepis ten ustanawia hierarchię źródeł danych, w której ewidencja gruntów i budynków stanowi źródło podstawowe, natomiast pozostałe bazy mają charakter uzupełniający.

Stosownie do § 1 ust. 3 rozporządzenia MRiT OUZ do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego miasta Biała Podlaska została podjęta w dniu 27 marca 2024 r. (uchwała Nr LXIV/25/24 Rady Miasta Biała Podlaska). Dane ewidencyjne wykorzystane w niniejszym opracowaniu zostały pozyskane w lutym 2026 r., tj. po dacie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego, spełniając tym samym wymóg aktualności określony w rozporządzeniu.

W toku prac nad wyznaczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dwa pliki GML z danymi z ewidencji gruntów i budynków pozyskane w lutym 2026 r. (z dnia 12 lutego oraz 17 lutego 2026 r.). Oba pliki zawierały identyczny zbiór 17 437 budynków, posiadających te same identyfikatory obiektów oraz geometrię, co oznacza, że pomiędzy zbiorami nie występowały różnice w zakresie liczby ani lokalizacji budynków. Różnice dotyczyły wyłącznie stopnia uzupełnienia atrybutów określających rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

W pierwszej dostawie danych (12 lutego 2026 r.) stosunkowo wysoki poziom uzupełnienia kodów KŚT odnotowano w obrębach ewidencyjnych 0001 i 0003 (ok. 80% budynków), natomiast w obrębach 0002 i 0006 stopień uzupełnienia tych danych był znacznie niższy (ok. 40–65%). W drugiej dostawie danych (17 lutego 2026 r.) sytuacja była odwrotna – w obrębach 0002 i 0006 oznaczenia KŚT zostały uzupełnione niemal w całości, natomiast w obrębach 0001 i 0003 większość budynków nie posiadała przypisanego kodu KŚT (Rysunek 4). Rozbieżność ta potwierdziła, że braki w danych ewidencyjnych dotyczą różnych obszarów w zależności od daty wygenerowania zbioru, co uzasadniło konieczność scalenia obu plików.

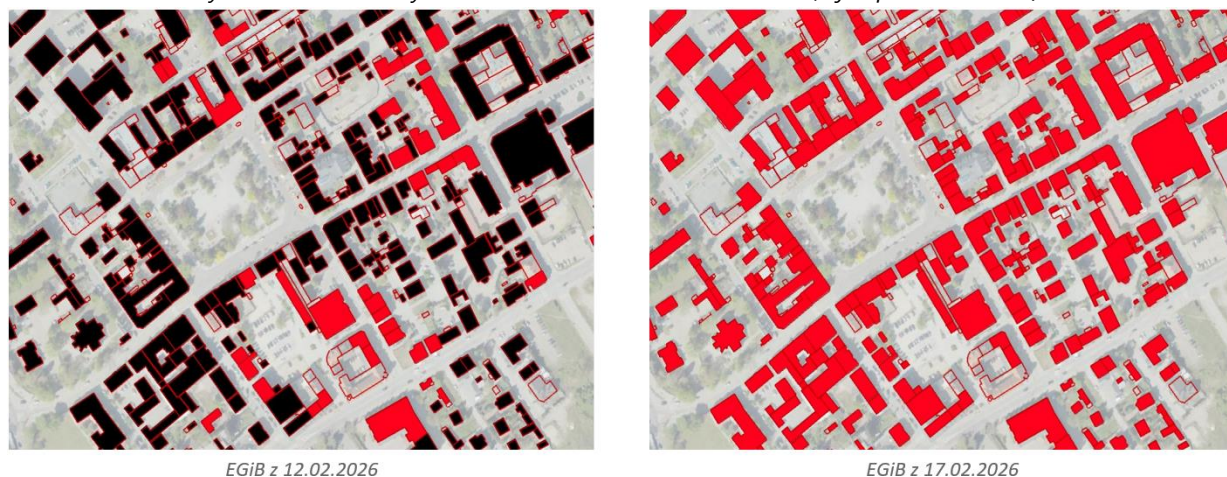
Rysunek 4. Zabudowa mieszkaniowa w obrębie 0002 - braki w danych ewidencyjnych dotyczą różnych obszarów w zależności od daty wygenerowania zbioru.



Czarny — budynki z kodem KŚT; czerwony — budynki bez kodu KŚT.

Ponadto porównanie danych z pliku GML z usługą przeglądania WMS udostępnianą w ramach miejskiego systemu informacji przestrzennej wykazało, że część budynków posiadających obrysy ewidencyjne nie została ujęta w wygenerowanym zbiorze danych – np. przy placu Wolności brakuje budynków z pierzei rynku (Rysunek 5). Organ prowadzący ewidencje poinformował o pracach aktualizacyjnych bazy ewidencyjnej w kilku obrębach na terenie miasta, co może powodować problemy z dostępnością danych w wygenerowanych plikach. Dla sprawdzenia pozyskano warstwę w formacie DXF z obrysami budynków i ich oznaczeniami.

Rysunek 5. Braki budynków i kodów KŚT w centrum miasta (rejon placu Wolności).



Czarny — budynki z kodem KŚT; czerwony (wypełnienie) — budynki bez kodu KŚT; czerwony (obrys) — budynki widoczne w WMS geoportalu, lecz nieujęte w GML.

W celu uzyskania możliwie pełnego i wiarygodnego obrazu zabudowy przyjęto następującą metodologię opracowania warstwy budynków:

- dokonano scalenia dwóch dostaw danych ewidencyjnych z lutego 2026 r., identyfikując budynki wspólne na podstawie unikalnych identyfikatorów budynków;
- brakujące oznaczenia rodzaju budynku według KŚT uzupełniono na podstawie danych BDOT10k (w pierwszej kolejności poprzez dopasowanie po identyfikatorze budynku, a w przypadku braku zgodności identyfikatorów — poprzez przestrzenne dopasowanie obrysów budynków);
- przeprowadzono analizę porównawczą danych EGiB z danymi BDOT500 oraz BDOT10k w celu identyfikacji budynków istniejących w terenie, lecz niewykazanych w ewidencji;
- przy integracji danych zachowano hierarchię źródeł wynikającą z rozporządzenia OUZ: EGiB → BDOT500 → BDOT10k.

Utrudnieniem w procesie integracji danych był odmienny stopień szczegółowości oraz sposób odwzorowania geometrii budynków w poszczególnych źródłach danych. W ewidencji gruntów i budynków pojedynczy budynek fizyczny bywa reprezentowany jako kilka odrębnych obiektów. W bazie BDOT10k ten sam budynek ujmowany jest natomiast jako jeden poligon obejmujący cały obrys.

Rysunek 6. Różnice w odwzorowaniu geometrii budynków (BDOT10k vs EGiB).



BDOT10k — budynek jako jeden poligon



EGiB — ten sam budynek podzielony na części

Żółty — obrys budynku wg BDOT10k; zielony — obrys budynku wg EGiB.

W konsekwencji, po wyłączeniu z geometrii BDOT10k obszarów pokrywających się z obiektami ewidencyjnymi, powstawały fragmenty poligonów odpowiadające częściom budynku, które faktycznie istnieją w terenie, lecz w ewidencji gruntów i budynków zostały odwzorowane w inny sposób. Fragmenty te nie zostały włączone do wynikowej warstwy budynków, ponieważ ich dodanie prowadziłoby do sztucznego zwiększenia liczby obiektów budowlanych.

Rozporządzenie MRiT OUZ posługuje się pojęciem „obrysu budynku”, a nie jego fragmentu, a algorytm wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy oparty jest m.in. na kryterium minimalnej liczby budynków w zgrupowaniu. Z tego względu eliminacja fragmentów

poligonów stanowiła świadomą decyzję metodologiczną, podyktowaną dążeniem do zachowania wiarygodności analizy przestrzennej.

W wyniku przeprowadzonych prac uzyskano kompletną warstwę obejmującą 18 529 budynki, z których 17 436 pochodzi z ewidencji gruntów i budynków, 874 z BDOT10k oraz 219 z BDOT500. Z czego 13 161 budynków o kodach KŚT kwalifikujących się do OUZ.

W analizie uwzględniono również budynki zlokalizowane w sąsiedztwie granicy administracyjnej miasta. Budynki położone na terenie otaczającej miasto gminy Biała Podlaska mogą bowiem - zgodnie z kryterium odległości pomiędzy obrysami budynków określonym w rozporządzeniu MRiT OUZ - tworzyć zgrupowania wspólnie z budynkami położonymi na terenie miasta, a tym samym wpływać na wynik wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. W celu zapewnienia prawidłowego przebiegu analizy przestrzennej uwzględniono budynki położone w pasie o szerokości 300 m od granicy administracyjnej miasta, spełniające kryteria kwalifikacji określone w rozporządzeniu MRiT OUZ. Ze względu na brak dostępu do danych ewidencji gruntów i budynków dla terenów położonych poza granicami miasta wykorzystano dane z BDOT10k.

Na podstawie przepisów rozporządzenia MRiT OUZ wyznaczono podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy. Analiza została przeprowadzona w środowisku GIS z wykorzystaniem wtyczki APP2, implementującej algorytm określony w rozporządzeniu. W wyniku przeprowadzenia powyższych operacji przestrzennych uzyskano podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący podstawę do dalszego określenia ostatecznego zasięgu OUZ w planie ogólnym.

Łączna powierzchnia „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy: **1 418,79 ha.**

Przyjętą metodykę opracowania obrazu budynków oraz wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy należy uznać za prawidłową i uzasadnioną zarówno w świetle obowiązujących przepisów, jak i zasad poprawnej analizy przestrzennej. W szczególności zastosowane podejście:

- respektuje hierarchię źródeł danych określoną w § 1 ust. 2 rozporządzenia MRiT, przyjmując ewidencję gruntów i budynków jako podstawowe źródło informacji, a bazy BDOT500 i BDOT10k jako uzupełniające;
- zapewnia spełnienie wymogu aktualności danych, o którym mowa w § 1 ust. 3 rozporządzenia, poprzez wykorzystanie materiałów pozyskanych po dacie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego;
- w sposób racjonalny i kontrolowany eliminuje zidentyfikowane braki oraz niespójności danych ewidencyjnych, poprzez scalenie zbiorów GML oraz uzupełnienie atrybutów KŚT na podstawie innych referencyjnych baz danych;
- uwzględnia rzeczywisty stan zagospodarowania przestrzennego, w tym budynki niewykazane w EGiB, lecz istniejące w terenie, co ma istotne znaczenie dla prawidłowego działania algorytmu wyznaczania OUZ;

- zachowuje spójność metodologiczną poprzez świadome pominięcie fragmentów obiektów wynikających z różnic w generalizacji danych, co zapobiega sztucznemu zawyżeniu liczby budynków i zniekształceniu wyników analizy;
- uwzględnia powiązania funkcjonalno-przestrzenne wykraczające poza granice administracyjne miasta Biała Podlaska, co jest zgodne z charakterem analiz opartych na kryteriach odległościowych.

W konsekwencji przyjęta metodyka pozwoliła na możliwie pełne i wiarygodne odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi kluczowy czynnik determinujący zasięg oraz powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzyskany wynik należy zatem uznać za reprezentatywny i adekwatny do rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych.

2.2. Rozszerzony obszar uzupełniania zabudowy

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

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

gdzie:

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

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

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

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 (P_b): 1 885,13 ha.

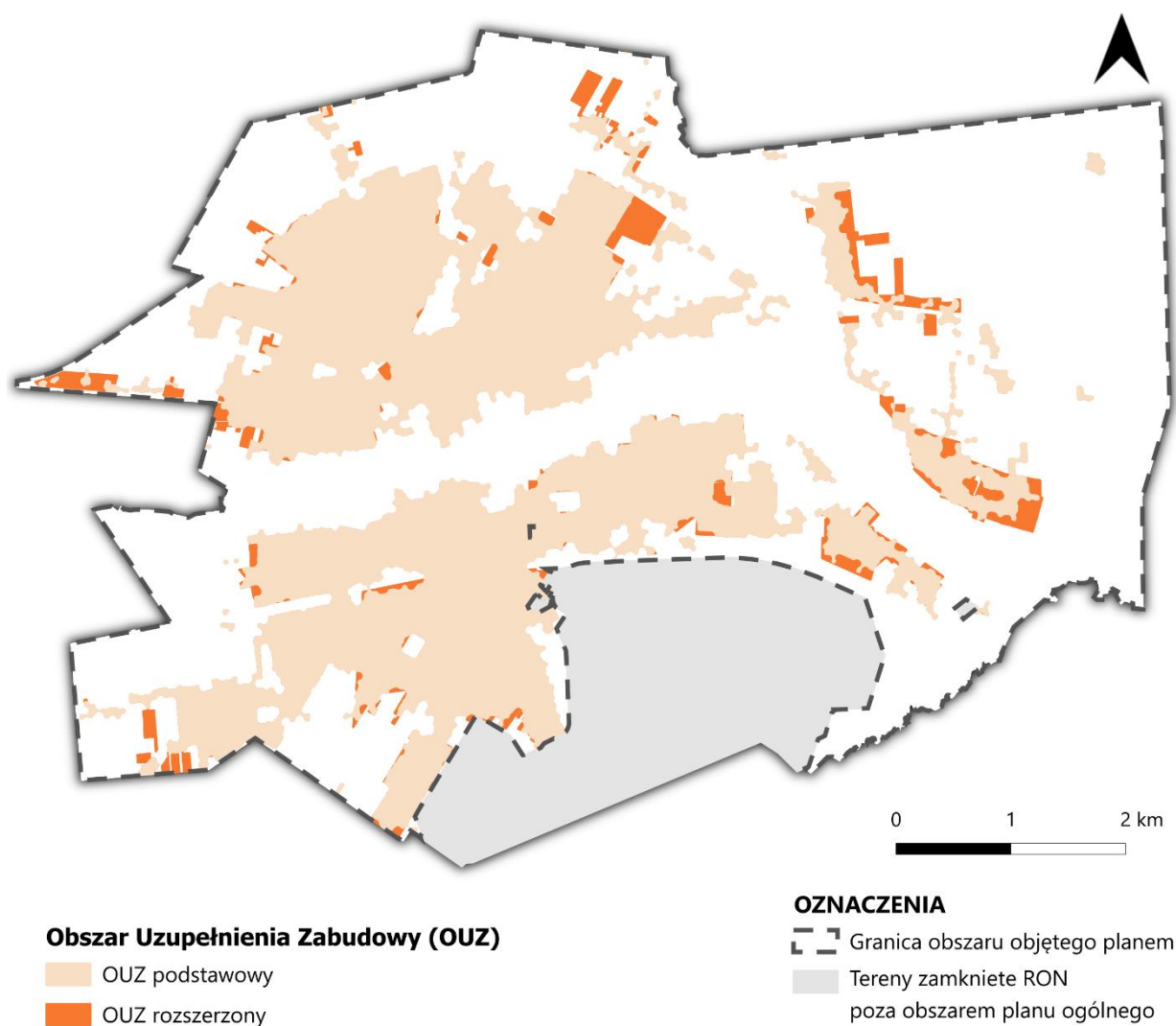
Łączna powierzchnia „podstawowego” obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (P_u): 1 418,79 ha.

$$P_p = 25 \% * (1\,885,13 - 1\,418,79)$$

$$\mathbf{P_p = 116,59\ ha}$$

OUZ rozszerzono tak, aby ograniczać niepożądane zjawisko rozproszenia zabudowy i dążyć tym samym do tworzenia zwartych, optymalnych terenów zabudowanych (Rysunek 7).

Rysunek 7. Obszar uzupełnienia zabudowy.



Źródło: Opracowanie własne.

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

- rozwijająca się jednostka wojskowa w Białej Podlaskiej – zlokalizowana przy południowo-wschodniej granicy miasta, generująca zwiększoną liczbę żołnierzy, a co za tym idzie, rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w mieście Biała Podlaska;
- rozwój szkolnictwa wyższego i instytucji edukacyjnych – miasto Biała Podlaska posiada uczelnie, co sprzyja napływowi studentów i kadry dydaktycznej, a tym samym zwiększa potrzebę nowych terenów mieszkaniowych i usługowych;
- pozycja miasta Biała Podlaska jako subregionalnego ośrodka miejskiego;
- wzrost atrakcyjności miasta związany z rozwojem infrastruktury, m. in. budowa autostrady łączącej Warszawę ze wschodnią granicą państwa oraz modernizacja infrastruktury kolejowej (linia kolejowa E20).

Wskazane jest poszerzenie „podstawowego” obszaru na podstawie kryteriów, takich jak m.in.:

- sąsiedztwo terenów zabudowanych,
- pasy do ok. 50 m od dróg, co sprzyja wykorzystaniu istniejącej infrastruktury transportowej,
- z wykluczeniem użytków: W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Is, E-Is, E-N,
- z wykluczeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- z wykluczeniem stref ochronnych terenów zamkniętych RON,
- dostosowanie granic OUZ do granic działek ewidencyjnych i użytków, co umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni,
- uwzględnienie części wniosków i uwag interesariuszy (w szczególności mieszkańców i inwestorów) oraz potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co ogranicza koszty i czas realizacji nowych inwestycji,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi,
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium.

Obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony na:

- obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- czynnych i nieczynnych cmentarzach,
- terenach zamkniętych kolejowych,
- strefach otwartych (SO) (z wyjątkami).

2.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy w planie ogólnym można określić obszar zabudowy śródmiejskiej - OZS. W myśl ustawowej definicji, obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Jednocześnie zgodnie z § 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zdefiniowano pojęcie „zabudowy śródmiejskiej” jako „zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Zabudowa śródmiejska, z uwagi na specyfikę tych terenów, wiąże się z odmiennymi standardami urbanistycznymi wpływającymi na jakość warunków zamieszkania w związku z możliwością:

- zmniejszenia czasu nasłonecznienia placów zabaw dla dzieci (zgodnie z przepisami art. 40 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- zmniejszenia odległości między budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wynikających z potrzeby naturalnego oświetlenia pomieszczeń (zgodnie z przepisami § 13 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- zmniejszenia wymaganego minimalnego czasu nasłonecznienia budynków (zgodnie z przepisami art. 60 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) w planie ogólnym ma istotne znaczenie dla ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy. Dla terenów objętych OZS dopuszcza się określenie wskaźnika PBC (powierzchni biologicznie czynnej) na poziomie nie niższym niż 2/3 wartości przewidzianej dla danej strefy w planie ogólnym.

W mieście Biała Podlaska występuje zabudowa spełniająca wskazane wyżej kryteria zabudowy śródmiejskiej, w związku z czym w planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Jego wyznaczenie wynika z potrzeby uporządkowania i wzmocnienia funkcjonalno-przestrzennej struktury centralnej części miasta, pełniącej kluczową rolę administracyjną, usługową, handlową, kulturową oraz społeczną w skali lokalnej i ponadlokalnej. Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej zostały wyznaczone z uwzględnieniem faktycznego zasięgu zwartej, intensywnej zabudowy miejskiej oraz ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej terenów centralnych. Wyznaczając zasięg tej zabudowy uwzględniono ustalenia dokumentów strategicznych i planistycznych miasta (w szczególności studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania) oraz potrzebę zachowania spójności z dotychczasowym kierunkiem rozwoju przestrzennego Białej Podlaskiej. OZS ma powierzchnię ponad 64 ha (ok. 1,5% obszaru objętego planem ogólnym) i obejmuje swoim zasięgiem strefy planistyczne w centralnej części miasta.

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

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

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

Symbol	Nazwa strefy	Liczba terenów	Udział [%]
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	107	6,0
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	203	24,8
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	12	0,9
SU	Strefa usługowa	191	10,5
SH	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	11	1,1
SP	Strefa gospodarcza	44	8,5
SR	Strefa produkcji rolniczej	3	0,1
SI	Strefa infrastrukturalna	48	2,2
SN	Strefa zieleni i rekreacji	69	13,5
SC	Strefa cmentarzy	10	1,2
SG	Strefa górnictwa	1	0,3
SO	Strefa otwarta	51	24,8
SK	Strefa komunikacyjna	42	6,3
Podsumowanie:		792	100%

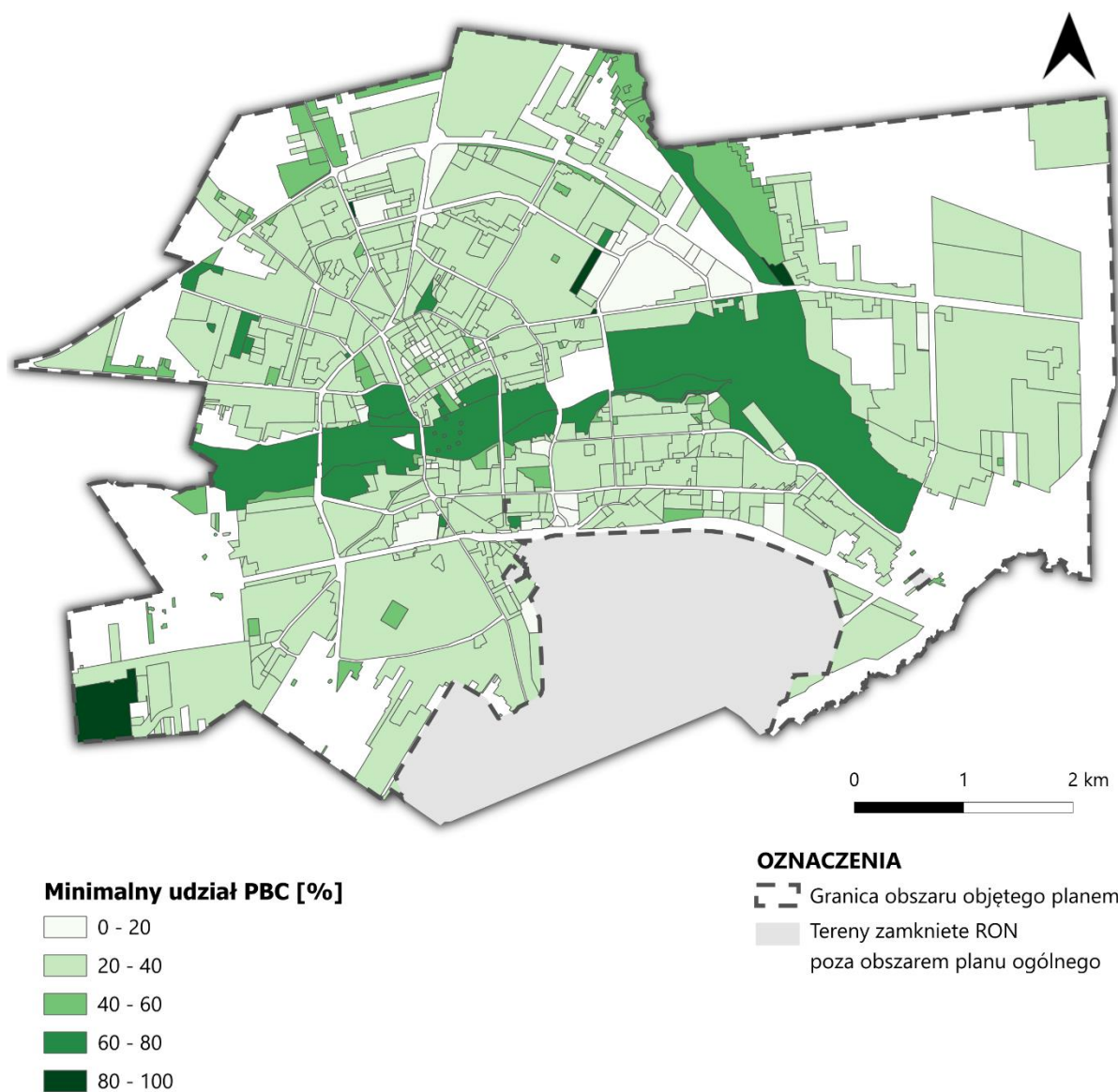
Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) wyznacza się obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla stref wymienionych w lit. od h) do j) wyznacza się obowiązkowo wartości maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie pozostałych wskaźników ma charakter fakultatywny. Wartości wskaźników przedstawiają rysunki od 8 do 11. W każdej ze stref ustalono wartości wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wynikającym z przepisów ustawy, a także z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących na danym obszarze planów miejscowych. Przy ustalaniu wskaźników w miarę możliwości dążono do maksymalnego dla każdego z rodzajów stref ujednolicenia wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Przyjęte odstępstwa dla pojedynczych stref wynikały ze szczególnych ustaleń zawartych w miejscowych planach.

Przyjęte w planie ogólnym wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone z zachowaniem zasady zgodności z przepisami wykonawczymi, a jednocześnie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z obowiązujących aktów prawa miejscowego. Co do zasady, wartości wskaźnika przyjęto na poziomie nie niższym niż określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, co zapewnia spełnienie standardów kształtowania ładu przestrzennego, w tym zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami zabudowanymi i biologicznie czynnymi, a także realizację celów środowiskowych, w szczególności w zakresie retencji wód, ochrony gleb oraz kształtowania warunków mikroklimatycznych. Dopuszczenie obniżenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach stanowi natomiast świadome i uzasadnione odstępstwo od wartości referencyjnych, wynikające z obowiązujących przepisów. W strefach tych obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają intensywniejsze zagospodarowanie, w tym niższy udział powierzchni biologicznie czynnej, co w wielu przypadkach znalazło już odzwierciedlenie w faktycznym sposobie zagospodarowania terenów. Jednocześnie należy podkreślić, że obniżone wartości wskaźnika zostały przyjęte wyłącznie w granicach wynikających z obowiązujących planów miejscowych i nie stanowią podstawy do dalszego intensyfikowania zabudowy ponad już ustalone parametry. Wprowadzone rozwiązanie ma zatem charakter porządkujący, a nie kreujący nowe kierunki zagospodarowania. Wskazanie w podrozdziałach 3.1–3.13 konkretnych stref oraz powiązanych z nimi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapewnia przejrzystość przyjętych rozwiązań oraz umożliwia jednoznaczną identyfikację źródeł przyjętych wartości wskaźnika.

W uzupełnieniu przyjętych założeń dotyczących kształtowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zasadne jest doprecyzowanie sposobu postępowania w przypadkach, w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie regulują tego wskaźnika wprost lub wyłączają jego stosowanie. W sytuacji, gdy ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają jednoznaczny zapis, iż minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,

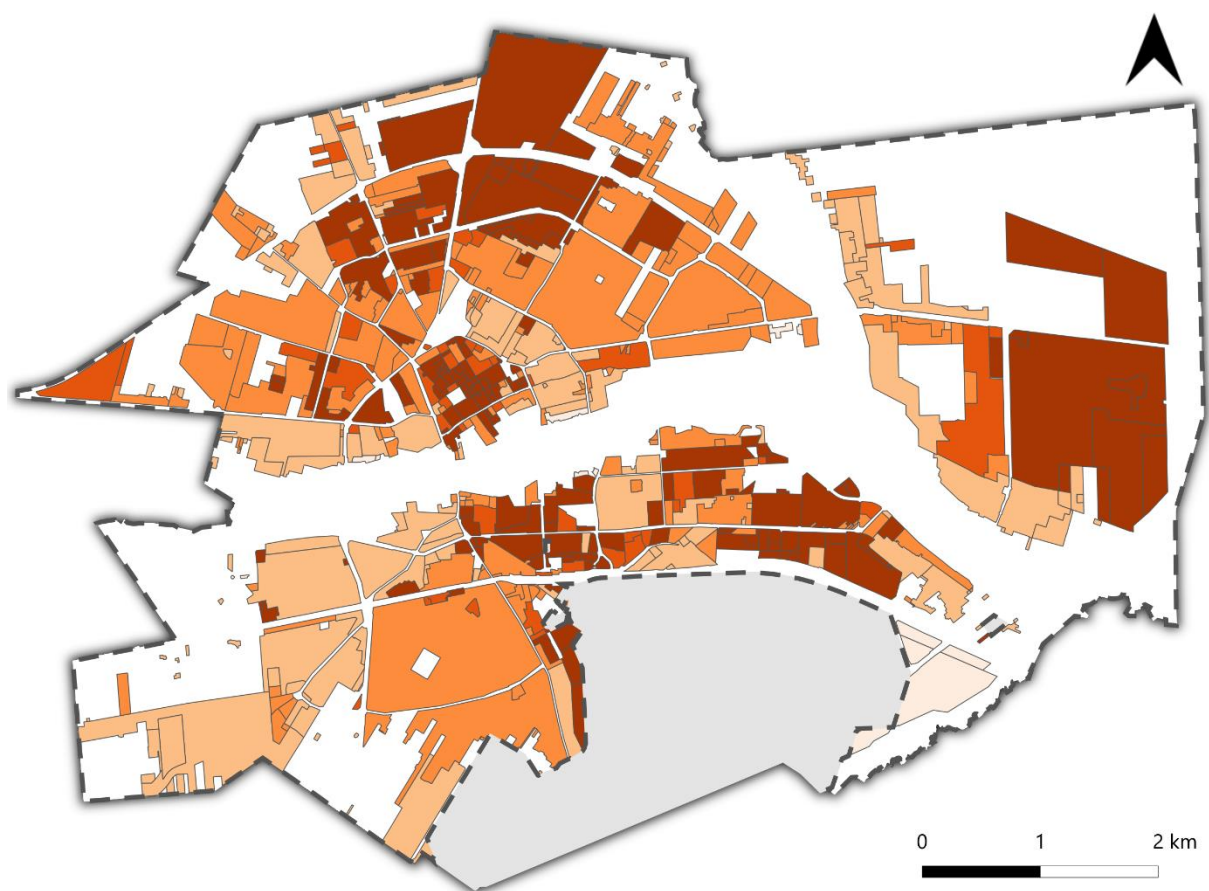
przyjęcie w planie ogólnym wartości na poziomie 0% należy uznać za rozwiązanie odzwierciedlające stan prawny. Tego rodzaju zapis w planie miejscowym oznacza bowiem dopuszczenie pełnego zagospodarowania terenu, bez obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie wartości 0% w planie ogólnym nie stanowi w tym przypadku nowego ustalenia planistycznego, lecz ma charakter porządkujący i eliminujący potencjalne wątpliwości interpretacyjne na etapie jego stosowania. Odmienne należy traktować sytuacje, w których obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera żadnych ustaleń w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W takich przypadkach przyjęto wartości tego wskaźnika w oparciu o wartości minimalne zgodnie z przepisami. Jednocześnie, w odniesieniu do terenów o wysokim stopniu zainwestowania, w szczególności w obszarach historycznej, zwartej tkanki miejskiej, przyjęto podejście uwzględniające specyfikę istniejącej struktury przestrzennej. W obszarach tych, charakteryzujących się zabudową pierzejową oraz znacznym udziałem powierzchni utwardzonych, określono wartości wskaźników w sposób odzwierciedlający stan istniejący, co w niektórych przypadkach skutkuje sytuacją, w której suma udziału powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej przekracza 100%. Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności pogodzenia wymogów z rozporządzenia z rzeczywistym stanem zagospodarowania oraz charakterem śródmiejskiej struktury urbanistycznej. Dotyczy to w szczególności stref w obszarze zabudowy śródmiejskiej, w których dopuszcza się kształtowanie bardziej elastycznych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy. Są to strefy obejmujące m.in. tereny koncentracji funkcji publicznych i usługowych, takich jak rejon siedziby urzędu miasta czy placówki pocztowej. Przyjęte podejście pozwala na zachowanie ciągłości pierzei, uzupełnianie zabudowy oraz prowadzenie procesów rewitalizacyjnych, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz bez naruszania zasad określonych w przepisach.

Rysunek 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.



Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 9. Maksymalna intensywność zabudowy.



Maksymalna intensywność zabudowy

- 0 - 0,5
- 0,5 - 1,0
- 1,0 - 1,5
- 1,5 - 2,0
- 2,0 - 3,6

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Tereny zamknięte RON
poza obszarem planu ogólnego

Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 10. Maksymalna wysokość zabudowy.



Maksymalna wysokość zabudowy [m]

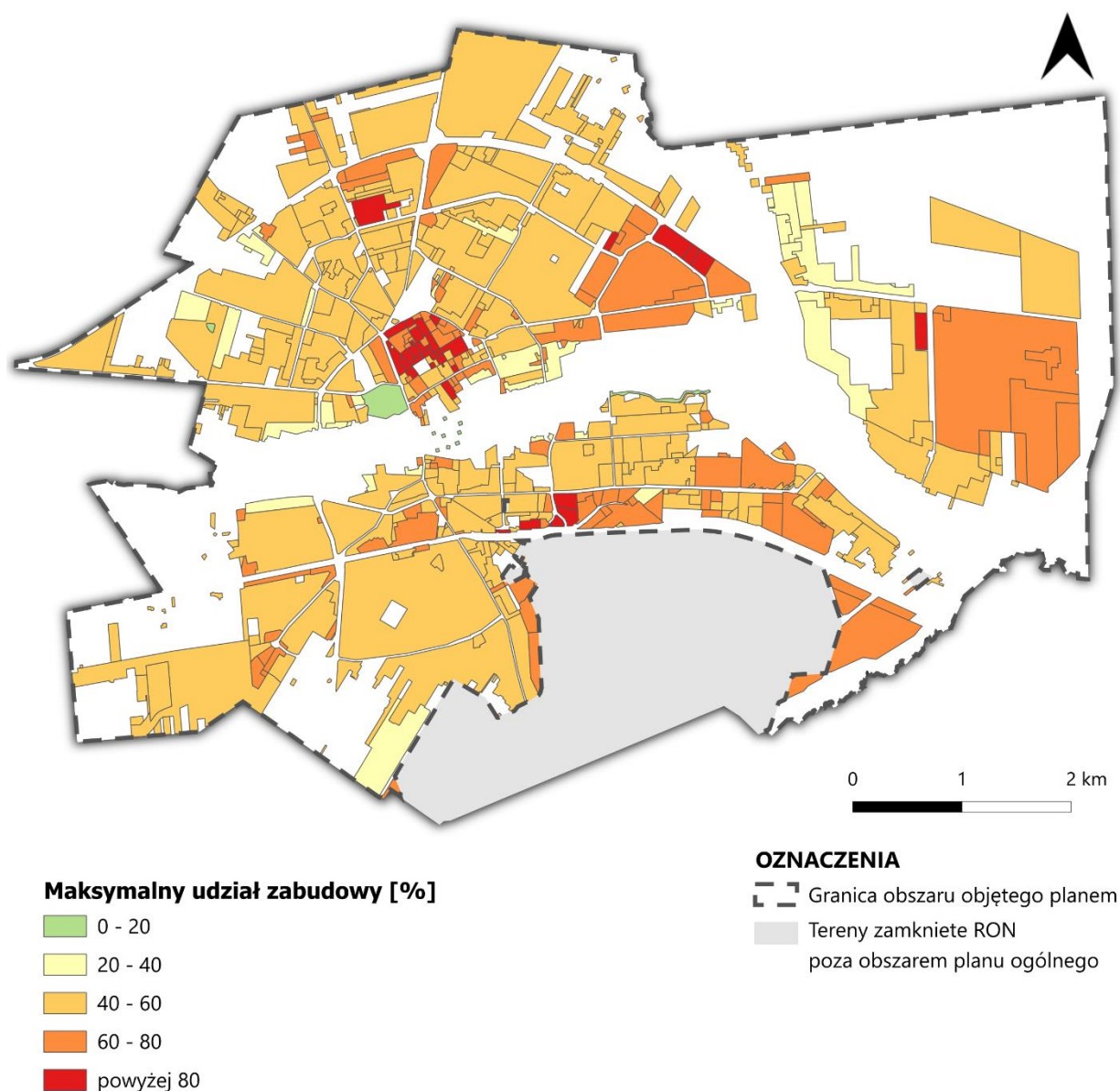
- 0 - 10 m
- 10 - 15 m
- 15 - 20 m
- 20 - 25 m
- 25 - 50 m

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Tereny zamknięte RON
poza obszarem planu ogólnego

Źródło: Opracowanie własne.

Rysunek 11. Maksymalny udział powierzchni zabudowy.



Źródło: Opracowanie własne.

Wyznaczenie stref planistycznych przeprowadzono w oparciu o analizę stanu istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne, funkcjonalne i środowiskowe. Przyjęta delimitacja stref stanowi wynik syntetycznej oceny aktualnych procesów urbanizacyjnych oraz możliwości dalszego rozwoju zabudowy w ramach ukształtowanej struktury osadniczej miasta.

Zasięg poszczególnych stref planistycznych determinowany był w pierwszej kolejności przez granice terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, a także przez zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), określonych na podstawie analizy ciągłości i intensywności istniejącej zabudowy. Przyjęto założenie, że nowe ustalenia planistyczne powinny w możliwie największym stopniu respektować dotychczasowy porządek przestrzenny

oraz utrwalone kierunki zagospodarowania, zapewniając jednocześnie warunki dla racjonalnego i zrównoważonego rozwoju.

W toku przeprowadzonych analiz stwierdzono przekroczenie chłonności przestrzennej luk w zabudowie, co uniemożliwiło wyznaczenie nowych stref planistycznych związanych z lokalizacją zabudowy – stref SW, SJ oraz SZ. Dalsze ich wyznaczanie prowadziłoby do nadmiernego rozproszenia zabudowy oraz pozostawałoby w sprzeczności z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią takimi jak ograniczanie presji urbanizacyjnej na terenach otwartych i niezainwestowanych.

W konsekwencji, w ramach rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczono strefy o charakterze mieszkaniowym, których granice zostały dostosowane do zasięgu OUZ. Takie rozwiązanie pozwala na uporządkowanie i domknięcie istniejących struktur osadniczych, sprzyja efektywnemu wykorzystaniu terenów już częściowo zurbanizowanych oraz umożliwia prowadzenie dalszych działań planistycznych w sposób spójny z obowiązującymi uwarunkowaniami przestrzennymi i prawnymi.

Załącznik nr 1 stanowi zestawienie zbiorcze ustaleń przyjętych dla poszczególnych stref planistycznych określonych w planie ogólnym. Dokument został podzielony na 13 tabel, odpowiadających 13 strefom planistycznym. W tabelach przedstawiono oznaczenia stref planistycznych, profil podstawowy oraz - w uzasadnionych przypadkach - profil dodatkowy, a także przyjęte wskaźniki urbanistyczne, obejmujące maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy (wyrażoną w metrach) oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

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

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (m.in. MW, MWU);
- na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, które zostały wcześniej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.in. MC/U, U/MC);
- na terenach znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy, dla których została wydana decyzja WZ na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SW;
- na terenach istniejącej zabudowy mieszanej - wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako funkcję uzupełniającą lub dopuszczalną, mimo że nie stanowi ona przeznaczenia podstawowego terenu;
- na terenach położonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, w których, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta, przewidziano możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pomimo odmiennego przeznaczenia określonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczono łącznie 107 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli Tabela 1, przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 30% PBC). Przyjęcie obniżonych wartości wskaźnika wynika bezpośrednio z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które – jako akty prawa miejscowego – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Obniżone wartości wskaźnika dotyczą również terenów, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają zapisy wskazujące, iż minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się. Należy podkreślić, że tego rodzaju regulacje wynikają ze stanu prawnego obowiązującego w okresie sporządzania tych planów, kiedy przepisy ustawowe nie nakładały obowiązku określania tego wskaźnika. W konsekwencji brak jego ustalenia w planie miejscowym należy interpretować jako dopuszczenie pełnego zagospodarowania terenu. Z tego względu w planie ogólnym przyjęto w takich przypadkach wartość wskaźnika na poziomie 0%. Zakres zastosowania obniżonych wartości ma charakter ograniczony i dotyczy wyłącznie terenów o jednoznacznie ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co oznacza, że nie stanowi on podstawy do dalszego obniżania standardów zagospodarowania w innych częściach miasta. Zachowanie parametrów w nich określonych zapewnia ciągłość ustaleń planistycznych.

Tabela 1. Tereny SW z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Uchwała	Tereny
1	Uchwała Nr XXXVII/138/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA"	101SW
2	Uchwała Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	73SW
3	Uchwała Nr XXXIV/311/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II"	59SW, 65SW
4	Uchwała Nr LII/47/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM "ETAP I	38SW, 40SW, 41SW, 43SW, 46SW, 47SW, 51SW, 52SW, 53SW, 54SW, 56SW, 60SW, 64SW, 108SW
5	Uchwała Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren "CENTRUM"	5SW, 7SW, 8SW, 9SW, 10SW, 11SW, 37SW, 45SW, 50SW, 55SW, 61SW
6	Uchwała Nr III/22/05 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 4 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia II etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren "CENTRUM"	6SW
7	Uchwała Nr XXX/91/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „JANOWSKA "	19SW
8	Uchwała Nr X/72/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 października 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	58SW, 62SW
9	Uchwała Nr XLVIII/16/23 Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	74SW
10	Uchwała Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "ZIELONA"	76SW
11	Uchwała Nr LX/123/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B	98SW
12	Uchwała Nr XXXVII/365/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM"	110SW

Wyznaczono następujące grupy stref SW w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 2):

- Grupa 1: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Grupa 2: brak profilu dodatkowego;
- Grupa 3: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 4: teren handlu wielkopowierzchniowego;

Tabela 2. Charakterystyka grup stref SW według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa			
	1	2	3	4
Tereny	1SW-2SW, 5SW-14SW, 35SW, 37SW-65SW, 72SW-78SW, 80SW-84SW, 107SW-108SW, 111SW	15SW-31SW, 66SW-70SW, 85SW-86SW, 88SW-102SW, 109SW	32SW-34SW, 71SW, 103SW-106SW, 110SW	36SW
Liczba terenów	57	40	9	1
Maks. intensywność zabudowy	0,8-2,5	0,6-3,0	1,5-2,0	1,0
Maks. udział pow. zabudowy	50%-90%	40%-100%	55%	40%
Maks. wysokość zabudowy	12 m-20 m	12 m-26 m	12 m-18 m	15 m
Min. udział pow. biol. czynnej	0%-30%	20%-30%	20%-30%	30%

3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ

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

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej itp., które zostały wcześniej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (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 planach miejscowych zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne;
- na terenach, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z garażami, zielenią, terenami niezabudowanymi i drogami;
- częściowo na terenach objętych wnioskami i uwagami dotyczącymi wyznaczenia strefy SJ;
- na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako funkcję uzupełniającą lub dopuszczalną, mimo że nie stanowi ona przeznaczenia podstawowego terenu;
- na terenach położonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, w których, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta, przewidziano możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo odmiennego przeznaczenia określonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych. Granice tej strefy zostały wyznaczone również poprzez ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych tj.: tereny zamknięte, strefy ochronne od nich, tereny zagrożone powodziowo. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczono łącznie 203 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli Tabela 3, przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 30% PBC). Przyjęcie obniżonych wartości wskaźnika wynika bezpośrednio z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które – jako akty prawa miejscowego – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Tabela 3. Tereny SJ z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Uchwała	Tereny
1	Uchwała Nr XX/179/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "WITOSA"	26SJ
2	Uchwała Nr VII/28/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIENKI- GRZYBOWA”	110SJ, 111SJ, 112SJ, 117SJ, 119SJ, 121SJ

Wyznaczono następujące grupy stref SJ w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 4):

- Grupa 1: brak profilu dodatkowego;
- Grupa 2: teren zieleni naturalnej;
- Grupa 3: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 4: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 5: teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 6: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Tabela 4. Charakterystyka grup stref SJ według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa					
	1	2	3	4	5	6
Tereny	1SJ-29SJ, 56SJ-62SJ, 64SJ-65SJ, 67SJ-83SJ, 110SJ- 141SJ, 164SJ- 168SJ, 170SJ, 198SJ, 205SJ	30SJ-35SJ, 66SJ, 84SJ- 90SJ, 142SJ- 149SJ, 151SJ, 176SJ, 187SJ- 188SJ, 199SJ	42SJ-50SJ, 100SJ, 102SJ-103SJ, 155SJ-160SJ, 171SJ, 178SJ, 180SJ, 190SJ, 200SJ-201SJ, 203SJ-204SJ	36SJ, 38SJ- 41SJ, 91SJ- 99SJ, 101SJ, 150SJ, 152SJ, 154SJ, 174SJ- 175SJ, 177SJ, 179SJ, 181SJ, 185SJ- 186SJ, 191SJ- 197SJ, 202SJ, 206SJ	51SJ-55SJ, 104SJ- 108SJ, 161SJ- 163SJ, 172SJ- 173SJ, 182SJ- 184SJ, 189SJ	109SJ, 169SJ
Liczba terenów	95	27	26	34	19	2
Maks. intensywność zabudowy	0,4-1,2	0,5-2,5	0,4-1,2	0,5-1,2	0,5-1,2	0,5-1,2
Maks. udział pow. zabudowy	25%-65%	35%-50%	30%-55%	30%-55%	40%-50%	40%-70%
Maks. wysokość zabudowy	8 m-12,5 m	8 m-12 m	9 m-12,5 m	9 m-12 m	9 m-10 m	12 m-15 m
Min. udział pow. biol. czynnej	20%-40%	30%-40%	30%-40%	30%-40%	30%-40%	30%-40%

3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach zabudowy zagrodowej, które zostały wcześniej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 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 uwagami dotyczącymi wyznaczenia strefy SZ;
- na terenach oznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne, w których ustalenia planu dopuszczają lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży oraz zabudowy związanej z produkcją rolniczą w obrębie istniejących gospodarstw rolnych;
- na terenach, na których klasyfikacja użytków gruntowych z ewidencji gruntów i budynków – w szczególności użytek Br (grunty rolne zabudowane) – oraz faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy wskazują na występowanie zabudowy o charakterze zagrodowym.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych. Granice tej strefy zostały wyznaczone również poprzez ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych tj.: tereny zamknięte, strefy ochronne od nich, tereny zagrożone powodziowo. W przypadkach, w których powyższe kryteria nie pozwalały na jednoznaczne określenie zasięgu strefy, uwzględniono przebieg granicy obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczono łącznie 12 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), przy czym należy podkreślić, że tego rodzaju zabudowa na terenie miasta Biała Podlaska występuje w ograniczonym zakresie i ma charakter marginalny. Zasadniczy obszar koncentracji zabudowy zagrodowej stanowi rejon ul. Sielczyk, który jest jedynym obszarem na terenie miasta, gdzie zachował się większy, zwarty układ zabudowy o tym charakterze. Pozostałe strefy obejmują pojedyncze lub niewielkie zespoły zabudowy o charakterze zagrodowym, występujące punktowo w strukturze miasta, w tym w formie tzw. zabudowy kolonijnej, a także tereny przy ul. Brzeskiej, gdzie funkcja zagrodowa została utrzymana na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wydzielone strefy SZ odzwierciedlają zarówno istniejące, utrwalone formy zagospodarowania, jak i ustalenia planistyczne.

Wyznaczono następujące grupy stref SZ w oparciu o różnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 5):

- Grupa 1: teren zieleni naturalnej,
- Grupa 2: teren usług, teren zieleni naturalnej.

Tabela 5. Charakterystyka grup stref SZ według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa	
	1	2
Tereny	1SZ-11SZ	12SZ
Liczba terenów	11	1
Maks. intensywność zabudowy	0,1-0,5	1,0
Maks. udział pow. zabudowy	35%-50%	40%
Maks. wysokość zabudowy	8 m-15 m	12 m
Min. udział pow. biol. czynnej	30%-40%	30%

3.4. Strefa usługowa – SU

Strefa usługowa została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji usługowej, np. sklep, szkoła, ośrodek zdrowia, kościół, urząd, szpital;
- 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);
- na terenach objętych wnioskami i uwagami dotyczącymi wyznaczenia strefy SU;
- na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych o istotnym znaczeniu dla obsługi transportowej miasta, gdzie lokalizacja funkcji usługowo-magazynowej znajduje uzasadnienie w zapewnionej dostępności komunikacyjnej;
- na terenach o mieszanym przeznaczeniu produkcyjno-usługowym w obowiązujących planach miejscowych (np. oznaczenia U/P, PU) – strefę SU lub strefę SP przypisywano z uwzględnieniem dominującej funkcji terenu oraz ustaleń podjętych z organami miasta w ramach prowadzonej polityki przestrzennej miasta.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych.

Wyznaczono łącznie 191 stref usługowych, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli (Tabela 6), przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 30% PBC). Przyjęcie obniżonych wartości wskaźnika wynika bezpośrednio z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które – jako akty prawa miejscowego – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Obniżone wartości wskaźnika dotyczą również terenów, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają zapisy wskazujące, iż minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się. Należy podkreślić, że tego rodzaju regulacje wynikają ze stanu prawnego obowiązującego w okresie sporządzania tych planów, kiedy przepisy ustawowe nie nakładały obowiązku określania tego wskaźnika. W konsekwencji brak jego ustalenia w planie miejscowym należy interpretować jako dopuszczenie pełnego zagospodarowania terenu. Z tego względu w planie ogólnym przyjęto w takich przypadkach wartość wskaźnika na poziomie 0%. Zakres zastosowania obniżonych wartości ma charakter ograniczony i dotyczy wyłącznie terenów o jednoznacznie ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co oznacza, że nie stanowi on podstawy do dalszego obniżania standardów zagospodarowania w innych częściach miasta. Zachowanie parametrów w nich określonych zapewnia ciągłość ustaleń planistycznych.

Tabela 6. Tereny SU z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Uchwała	Tereny
-----	---------	--------

Lp.	Uchwała	Tereny
1	Uchwała Nr XXI/64/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 5 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ARMII KRAJOWEJ”	26SU
2	Uchwała Nr XXII/73/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA"	112SU
3	Uchwała Nr XXXVII/138/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA"	185SU
4	Uchwała Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	58SU, 84SU, 85SU, 103SU, 158SU
5	Uchwała Nr XXXIV/311/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II"	92SU, 100SU, 102SU, 115SU, 129SU
7	Uchwała Nr XXX/91/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „JANOWSKA ”.	18SU, 19SU
8	Uchwała Nr XII/119/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "MIESZCZAŃSKA"	127SU
9	Uchwała Nr XIII/18/25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA”	130SU, 133SU
10	Uchwała Nr XX/179/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "WITOSA"	39SU
11	Uchwała Nr XXII/206/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP	143SU, 146SU, 160SU, 161SU, 162SU
12	Uchwała Nr I/69/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „MŁYŃSKA”	163SU, 164SU, 166SU, 167SU
13	Uchwała Nr II/79/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 18 marca 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „SŁAWACIŃSKA”	114SU
14	Uchwała Nr XXII/6/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 13 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”	15SU
15	Uchwała Nr XXV/54/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „MŁYŃSKA”	177SU
16	Uchwała Nr VII/28/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIENKI- GRZYBOWA”	124SU, 156SU, 157SU
17	Uchwała Nr VI/57/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "RZEŻNIANIA"	25SU, 28SU, 32SU, 37SU, 47SU
18	Uchwała nr XXV/30/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”	151SU
19	Uchwała Nr XXIV/100/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”	149SU, 150SU, 152SU, 175SU, 179SU, 180SU
20	Uchwała Nr XIII/134/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska	7SU

Lp.	Uchwała	Tereny
	pod nazwą "SOBIESKIEGO"	
21	Uchwała Nr XXXVII/365/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM”	10SU, 13SU
22	Uchwała Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓŁNOCNA"	38SU, 41SU, 48SU
23	Uchwała Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru "PODMIEJSKA"	23SU
24	Uchwała Nr XXXIX/37/18 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 6 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	73SU, 118SU
25	Uchwała Nr XXX/55/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II"	116SU
26	Uchwała Nr XXI/12/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”	128SU
27	Uchwała Nr LX/123/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B	147SU

Wyznaczono następujące grupy stref SU w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 7):

- Grupa 1: brak profilu dodatkowego;
- Grupa 2: teren składów i magazynów;
- Grupa 3: teren zieleni naturalnej;
- Grupa 4: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- Grupa 5: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej;
- Grupa 6: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 7: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 8: teren elektrowni słonecznej;
- Grupa 9: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 10: teren składów i magazynów, teren wód;
- Grupa 11: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 12: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- Grupa 13: teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 14: teren zieleni naturalnej, teren wód.

Tabela 7. Charakterystyka grup stref SU według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa						
	1	2	3	4	5	6	7
Tereny	1SU-24SU, 26SU-39SU, 41SU-45SU, 62SU-102SU, 104SU-109SU, 111SU-112SU, 123SU-125SU, 127SU-139SU, 141SU-153SU, 187SU	25SU, 46SU-49SU, 103SU, 113SU-117SU, 154SU-157SU, 159SU-169SU, 199SU-200SU	52SU-54SU, 118SU-120SU, 171SU-174SU, 183SU, 186SU, 189SU-191SU, 201SU	55SU-56SU, 61SU, 180SU, 192SU, 197SU	58SU, 122SU, 177SU	57SU, 184SU, 193SU, 196SU	121SU, 175SU, 194SU, 195SU
Liczba terenów	122	28	16	6	3	4	4
Maks. intensywność zabudowy	0,3-3,6	0,6-2	0,5-2,4	2-2,1	1,2-2,6	1-2	1,0-2,7
Maks. udział pow. zabudowy	30%-85%	50%-80%	50%-55%	55%-60%	55%-65%	55%	50%-70%
Maks. wysokość zabudowy	4 m-45 m	6 m-15 m	8 m-20 m	15 m-18 m	10 m-15 m	12 m-18 m	10 m-16 m
Min. udział pow. biol. czynnej	0%-50%	5%-30%	15%-40%	20%-30%	20%-30%	30%	10%-30%

Parametr	Grupa						
	8	9	10	11	12	13	14
Tereny	185SU	178SU	176SU	179SU	60SU	188SU, 198SU	59SU
Liczba terenów	1	1	1	1	1	2	1
Maks. intensywność zabudowy	2,4	1	1	2,1	2	1	0,6
Maks. udział pow. zabudowy	60%	60%	55%	60%	55%	40%-50%	50%
Maks. wysokość zabudowy	15 m	12 m	10 m	15 m	18 m	12 m-18 m	10 m
Min. udział pow. biol. czynnej	10%-30%	30%	30%	20%	30%	30%	30%

3.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty handlu wielkopowierzchniowego, które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP oraz studium, jako tereny usługowe z dopuszczeniem usług z zakresu handlu wielkopowierzchniowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- częściowo na terenach objętych uwagami dotyczącymi wyznaczenia strefy SH.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych.

Wyznaczono łącznie 11 stref handlu wielkopowierzchniowego, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli (Tabela 8), przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 30% PBC). Przyjęcie tych wartości wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 8. Tereny SH z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Nazwa MPZP	Tereny
1	Uchwała Nr XXII/73/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA"	8SH
2	Uchwała Nr XXXIV/311/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II"	4SH
3	Uchwała Nr XXII/207/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "KAUFLAND"	7SH
4	Uchwała Nr X/71/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą 'ALEJA SOLIDARNOŚCI'	9SH
5	Uchwała Nr XXII/7/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 13 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓŁNOCNA” – Etap I	10SH
6	Uchwała Nr XIII/134/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "SOBIESKIEGO"	1SH
7	Uchwała Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "ZIELONA"	6SH
8	Uchwała Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓŁNOCNA"	11SH

Wyznaczono następujące grupy stref SH w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 9):

- Grupa 1: teren usług;
- Grupa 2: teren usług, teren składów i magazynów.

Tabela 9. Charakterystyka grup stref SH według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa	
	1	2
Tereny	1SH-4SH, 6SH-7SH, 11SH	5SH, 8SH-10SH
Liczba terenów	7	4
Maks. intensywność zabudowy	1-2	1,2-2
Maks. udział pow. zabudowy	65%-80%	55%-80%
Maks. wysokość zabudowy	12 m-25 m	12 m-20 m
Min. udział pow. biol. czynnej	10%-30%	15%-30%

3.6. Strefa gospodarcza – SP

Strefa gospodarcza została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki;
- na terenach zabudowy usługowo-składowo-produkcyjnej, działalności produkcyjnej, rzemieślniczej i usług komercyjnych itp. które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in.: PU, P/U);
- na terenach objętych wnioskami i uwagami dotyczącymi wyznaczenia strefy SP;
- na terenach przylegających do obszarów, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują funkcje produkcyjne, usługowo-składowe lub przemysłowe, w celu zachowania ciągłości funkcjonalnej, koncentracji jednorodnych funkcji oraz ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych z terenami o funkcji mieszkaniowej;
- na terenach o mieszanym przeznaczeniu produkcyjno-usługowym w obowiązujących planach miejscowych (np. oznaczenia P/U, PU) – strefę SP lub strefę SU przypisywano z uwzględnieniem dominującej funkcji terenu oraz ustaleń podjętych z organem gminy w ramach prowadzonej polityki przestrzennej miasta.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych.

Wyznaczono łącznie 44 strefy gospodarcze, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli (Tabela 10), przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 20% PBC). Przyjęcie tych wartości wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 10. Tereny SP z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Nazwa MPZP	Tereny
1	Uchwała Nr XXII/206/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP	14SP
2	Uchwała Nr XXII/7/26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 13 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓŁNOCNA” – Etap I	38SP
3	Uchwała Nr XXIV/100/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”	25SP
4	Uchwała Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓŁNOCNA"	1SP, 3SP, 37SP, 40SP, 41SP
5	Uchwała Nr XII/5/25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA”	35SP
6	Uchwała Nr XLIII/103/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”	16SP, 19SP

Wyznaczono następujące grupy stref SP w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 11):

- Grupa 1: teren usług;
- Grupa 2: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 3: teren usług, teren zieleni naturalnej.

Tabela 11. Charakterystyka grup stref SP według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa		
	1	2	3
Tereny	1SP-22SP, 28SP-29SP, 34SP-38SP, 40SP-41SP, 48SP	23SP, 26SP, 30SP, 33SP, 43SP-46SP	31SP, 32SP, 42SP, 47SP
Liczba terenów	32	4	4
Maks. intensywność zabudowy	0,6-3	0,4-3,5	2,0-2,5
Maks. udział pow. zabudowy	50%-80%	65%	65%-70%
Maks. wysokość zabudowy	9 m-20 m	12 m-20 m	15 m-20 m
Min. udział pow. biol. czynnej	5%-30%	20%	20%

3.7. Strefa produkcji rolniczej – SR

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, np. szklarnie, pieczarkarnie itp.

Granice stref wyznaczono w oparciu o przebieg granic działek ewidencyjnych, granice terenów funkcjonalnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także faktyczny sposób zagospodarowania terenu zidentyfikowany na podstawie ortofotomapy oraz danych ewidencji gruntów i budynków. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również czytelne w terenie elementy zagospodarowania oraz przebieg istniejących układów komunikacyjnych.

Wyznaczono łącznie 3 strefy produkcji rolniczej (SR), podzielone na następujące grupy w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 12):

- Grupa 1: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 2: teren zieleni naturalnej;
- Grupa 3: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Tabela 12. Charakterystyka grup stref SR według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa	
	1	3
Tereny	2SR-3SR	4SR
Liczba terenów	2	1
Maks. intensywność zabudowy	0,8	0,8
Maks. udział pow. zabudowy	55%	55%
Maks. wysokość zabudowy	15 m	15 m
Min. udział pow. biol. czynnej	30%	30%

3.8. Strefa infrastrukturalna – SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa, oczyszczalni ścieków, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, ujęcia wody, wyznaczonych w MPZP (m.in.: IC, IE);
- na terenach przeznaczonych na cele bezpieczeństwa i obronności państwa, wyznaczonych wcześniej w MPZP;
- na terenach komunikacji i dróg wyznaczonych w MPZP, (m.in.: KDW, KDD, KS, Pt);
- na terenie inwestycji drogowej związanej z budową I etapu wschodniej obwodnicy miasta stanowiącej połączenie kompleksu wojskowego nr 8737 z drogą krajową nr 2;
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SI, złożonymi m.in. przez spółki miejskie.

Wyznaczono łącznie 48 stref infrastrukturalnych, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli (Tabela 13), przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 20% PBC). Przyjęcie tych wartości wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 13. Tereny SI z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Uchwała	Tereny
1	Uchwała Nr XXXVII/138/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "BRZEGOWA"	40SI
2	Uchwała Nr XXX/89/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO – STREFA GOSPODARCZA” ETAP I	28SI
3	Uchwała Nr I/5/06 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "OKOPOWA"	3SI
4	Uchwała Nr XXXIX/37/18 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 6 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"	14SI

Wyznaczono następujące grupy stref SI w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 14):

- Grupa 1: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej;
- Grupa 2: teren usług, teren zieleni urządzonej;
- Grupa 3: teren zieleni urządzonej;
- Grupa 4: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 5: teren usług, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 6: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Tabela 14. Charakterystyka grup stref SI według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa					
	1	2	3	4	5	6
Tereny	1SI-4SI, 7SI-10SI, 15SI-21SI, 24SI-30SI, 33SI-36SI, 38SI-41SI, 43SI-45SI, 48SI	5SI, 12SI, 14SI, 31SI, 32SI	6SI, 11SI, 13SI, 22SI, 23SI	37SI, 42SI	46SI	47SI
Liczba terenów	34	5	5	2	1	1
Maks. intensywność zabudowy	5%	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. udział pow. zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. wysokość zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Min. udział pow. biol. czynnej	10%–70%	15%-20%	20%	20%	20%	20%

3.9. Strefa zieleni i rekreacji – SN

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach zieleni urządzonej (parków, placów) oraz ogródków działkowych;
- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji rekreacyjnej (np. place zabaw, boisko sportowe), które nie są częścią kompleksu rekreacyjno-sportowego związanego z funkcjonowaniem szkoły, przedszkola lub uczelni wyższej;
- na terenach zabytkowego zespołu parkowego;
- na terenach zieleni urządzonej, ogródków działkowych, usług sportu i rekreacji, wyznaczonych w MPZP (m.in.: ZP/U, ZP, ZD, US);
- na terenach objętych wnioskami i uwagami o wyznaczenie strefy SN.

Wyznaczono łącznie 69 stref zieleni i rekreacji, z czego dla stref, wymienionych w poniższej tabeli (Tabela 15), przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż wartość określona w przepisach (poniżej 50% PBC). Przyjęcie tych wartości wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 15. Tereny SN z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.

Lp.	Uchwała	Tereny
1	Uchwała Nr XII/127/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza	1SN
2	Uchwała Nr VII/28/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIENKI- GRZYBOWA”	64SN

Wyznaczone strefy SN charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem przyjętych profili dodatkowych (łącznie 31 grup). W związku z tym w celu zachowania czytelności uzasadnienia zastosowano uproszczony sposób prezentacji, polegający na podziale na cztery grupy różnicowane według minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przedstawiony w poniższej tabeli (Tabela 16).

Tabela 16. Charakterystyka grup stref SN według PBC.

Parametr	Grupa			
	1	2	3	4
Tereny	1SN, 64SN	2SN–12SN, 22SN–26SN, 32SN–34SN, 42SN, 45SN, 47SN–49SN, 51SN–52SN, 55SN–59SN, 66SN, 68SN–74SN, 59SN, 66SN, 68SN	37SN–38SN, 53SN	13SN–15SN, 17SN–21SN, 30SN–31SN, 36SN, 39SN–41SN, 43SN–44SN, 46SN, 50SN, 54SN, 60SN–63SN, 65SN, 67SN
Liczba terenów	2	39	3	25
Maks. inten. zab.	0,6	nie wyznaczono	0,5	0,5
Maks. udział pow. zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	5%	5%
Maks. wysokość zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	8 m
Min. udział PBC	30%-40%	50%	60%	70%-90%

3.10. Strefa cmentarzy – SC

Strefa cmentarzy została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się istniejące czynne cmentarze;
- na terenach przeznaczonych pod rozwój cmentarza komunalnego przy ul. Cmentarnej;
- na terenach cmentarzy, które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in. ZC);
- na terenach dawnych, nieczynnych cmentarzy (obecnie już nieużytkowanych);
- na terenach dawnych (nieczynnych) cmentarzy wyznaczonych w MPZP (m.in. ZPc).

Wyznaczono 10 stref cmentarzy, podzielone na grupy w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 17):

- Grupa 1: teren zieleni naturalnej;
- Grupa 2: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 3: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- Grupa 4: teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Tabela 17. Charakterystyka grup stref SC według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa			
	1	2	3	4
Tereny	5SC, 6SC, 8SC, 9SC, 10SC	1SC, 2SC, 3SC	4SC	7SC
Liczba terenów	5	3	1	1
Maks. intensywność zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. udział pow. zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. wysokość zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Min. udział pow. biol. czynnej	50-70%	30%	30%	70%

3.11. Strefa górnictwa – SG

Strefa górnictwa została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się tereny górnicze i obszary górnicze;
- na terenie sąsiadującym z terenem górniczym, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w studium.

Wyznaczono strefę górnictwa o profilach dodatkowych teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Nie ustalono wskaźników urbanistycznych dla tej strefy. Granicą są części działek znajdujące się w bliskim otoczeniu złoża, terenu lub obszaru.

3.12. Strefa otwarta – SO

Strefa otwarta została wyznaczona w następujący sposób:

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

Wyznaczono 51 stref otwartych, które podzielono na następujące grupy w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 18):

- Grupa 1: teren zieleni urządzonej;
- Grupa 2: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

Tabela 18. Charakterystyka grup stref SO według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa	
	1	2
Tereny	1SO-5SO, 7SO, 10SO-29SO, 31SO-33SO, 35SO-55SO	6SO
Liczba terenów	50	1
Maks. intensywność zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. udział pow. zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. wysokość zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Min. udział pow. biol. czynnej	nie wyznaczono	nie wyznaczono

3.13. Strefa komunikacji – SK

Strefa komunikacyjna została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach dróg o klasie zbiorczej lub wyższej o określonych liniach rozgraniczających
 - na terenach drogi krajowej nr 2 (międzynarodowy szlak E30), drogi wojewódzkiej nr 811 (Biała Podlaska – Sarnaki), drogi wojewódzkiej nr 812 (Biała Podlaska – Krasny-staw);
- na terenach linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol;
- na terenach dróg zbiorczych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg krajowych wyznaczonych w obowiązujących MPZP;
- na terenach przeznaczonych pod budowę planowanej wschodniej obwodnicy miasta – etap I, dla której została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

Wyznaczono 42 strefy komunikacji, podzielone na następujące grupy w oparciu o zróżnicowanie przyjętych profili dodatkowych (Tabela 19):

- Grupa 1: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej;
- Grupa 2: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 3: teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej;
- Grupa 4: teren drogi zbiorczej, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Tabela 19. Charakterystyka grup stref SK według profilu dodatkowego.

Parametr	Grupa			
	1	2	3	4
Tereny	1SK-4SK, 6SK-7SK, 9SK-18SK, 20SK-23SK, 27SK-28SK, 31SK-34SK, 36SK-38SK, 41SK-43SK	8SK, 25SK-26SK, 29SK-30SK, 39SK	5SK, 19SK, 24SK	35SK
Liczba terenów	32	6	3	1
Maks. intensywność zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. udział pow. zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Maks. wysokość zabudowy	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono
Min. udział pow. biol. czynnej	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono	nie wyznaczono

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Biała Podlaska

4.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty jako załącznik do uchwały Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku 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. PZPWL jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa. Przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego stwarzają ogólne warunki dla realizacji zadań inwestycyjnych formułowanych w programach rozwoju.

Według PZPWL miasto Biała Podlaska, obok Chełma, Puław i Zamościa pełni rolę głównych ośrodków rozwojowych regionu w tym naukowych i akademickich oraz cechuje się znaczącymi zasobami bazy materiałowej, zwłaszcza w dziedzinie usług społecznych, relatywnie wysokim udziałem ludności z wyższym wykształceniem, znacznymi zasobami kadr kwalifikowanych i bogactwem obiektów dziedzictwa kulturowego.

Miasto Biała Podlaska stanowi ośrodek subregionalny w województwie lubelskim, wskazany do wspólnego planowania rozwoju w obszarze funkcjonalnym z gminą Biała Podlaska (Rysunek 12). Obszary funkcjonalne ośrodków miejskich traktuje się jako strefy istniejących lub wymagających kształtowania związków funkcjonalno-przestrzennych w układach organizacyjnych, infrastrukturalnych, przyrodniczych oraz społeczno-gospodarczych.

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 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,
 - zielonego pierścienia (Green Belt) zapewniający utrzymanie przestrzeni rekreacyjnowypoczynkowej oraz strefy żywicielskiej miasta.

Miasto Biała Podlaska należy do strefy nadgranicznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego. Wraz z gminą Biała Podlaska jest głównym ośrodkiem koncentracji i rozwoju funkcji

transgranicznych i pełni ważną funkcję w zarządzaniu obsługą granicy co stanowi jedną z przesłanek uzasadniających włączenie miasta w sieć miast regionalnych.

Według PZPWL celami rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta strefy przygranicznego obszaru funkcjonalnego jest:

- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich,
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,
- rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Do zasad zagospodarowania przestrzennego wynikających z przynależności do strefy nadgranicznej dla miasta Biała Podlaska należy:

- uwzględnianie w zagospodarowaniu potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym,
- integrowanie systemów transportowych,
- usprawnienie powiązań transportowych.

Biała Podlaska należy również do obszaru funkcjonalnego Polesie (Rysunek 12) ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna (KWK) dla którego priorytetem rozwojowym jest aktywizacja gospodarcza poprzez wykorzystanie potencjału rolniczego i turystycznego.

Wiodące kierunki zagospodarowania to m.in.:

- modernizacja (remelioracja) KWK obejmująca:
 - uszczelnienie koryta kanału,
 - udrożnienie sieci rowów nawadniających,
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
- budowa i modernizacja obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych,
- zalesianie stref wododziałowych.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z przynależności do obszaru funkcjonalnego Polesie ze strefą oddziaływania Kanału KWK to m.in.:

- zagospodarowanie turystyczne w dostosowaniu do chłonności środowiska,
- ochrona kompleksów użytków zielonych przed zmianą użytkowania,
- użytkowanie zasobów naturalnych (głównie wodnych i roślinnych) w sposób wzmacniający różnorodność biologiczną środowiska i mozaikowość krajobrazu (mikroretencja i drobnoprzestrzenny układ użytków rolnych i leśnych),
- wykorzystanie zbiorników wodnych do produkcyjnej hodowli ryb z wyłączeniem wód naturalnych (rzek i jezior) i zbiorników retencyjnych systemu Kanału Wieprz-Krzna.

Miasto Biała Podlaska należy również do obszaru funkcjonalnego gospodarki hodowlanej (Rysunek 12). Priorytetem rozwoju jest aktywizacja gospodarcza oparta na rozwoju wszystkich ogniw procesu produkcji żywności. Zasady i warunki zagospodarowania, które mogą znaleźć odzwierciedlenie w mieście Biała Podlaska to:

- remelioracje użytków zielonych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- użytkowanie rolnicze środowiska w sposób zachowujący różnorodność biologiczną i mozaikowość krajobrazu,
- zalesienia na kierunkach powiązań ekologicznych.

Rysunek 12. Fragment rysunku nr 20 przedstawiający obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym wg PZPWL.



Źródło: PZPWL Rysunek nr 20.

Jako działania z zakresu gospodarki i przedsiębiorczości w PZPWL:

- wskazano Białą Podlaską jako lokalizację dla planowanej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSE),
- miasto jest ujęte w głównych strefach przedsiębiorczości jako teren inwestycyjny dla lokalizacji branż przemysłu i usług uwarunkowanych sąsiedztwem infrastruktury transportowej i logistycznej,
- tereny byłego lotniska w Białej Podlaskiej są wymienione jako obszary o dużej koncentracji własności komunalnej i Skarbu Państwa,
- wskazuje się Białą Podlaską jako jeden z ośrodków, obok Lublina, Puław, Dębłina, Kraśnegostawu i Lubartowa, dla nowych lokalizacji przemysłu wodochłonnego,

- w ramach restrukturyzacji ośrodków gospodarczych zaleca się wspieranie rozwoju przemysłu wysokiej techniki w mieście,
- rekomenduje się dalszy rozwój przetwórstwa produktów rybołówstwa i utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych (stawy Białka).

Jako działania z zakresu infrastruktury komunikacyjnej w PZPWL:

- ustala utrzymanie lub dostosowanie parametrów technicznych drogi wojewódzkiej nr 812 (Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm – Rejowiec – Krasnystaw) w klasie GP (główna ruchu przyspieszonego) oraz utrzymanie drogi wojewódzkiej nr 811 (Sarnaki – Konstantynów – Biała Podlaska) w klasie G (główna),
- wśród zadań inwestycyjnych o znaczeniu ponadlokalnym (ujętych w Programie Budowy Dróg Krajowych) znajduje się budowa autostrady A2 na odcinku gr. województwa – Biała Podlaska – Kukuryki – gr. Państwa,
- planuje się rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 812 (o łącznej długości około 38 km) oraz rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 811 (o łącznej długości około 22 km),
- rekomenduje się wprowadzanie lub utrzymywanie rezerw terenowych w lokalnych dokumentach planistycznych dla realizacji przyszłych obwodnic (lub uzupełnienia istniejącego układu obwodnicowego) Białej Podlaskiej,
- wskazano Białą Podlaską jako element sieci szkieletowej wojewódzkiej teleinformatyki.

Jako działania z zakresu środowisko i zasoby naturalne w PZPWL:

- wskazano zlewnie rzek: Rudki i Klukówki (w granicach tych zlewni jest m. Biała Podlaska) jako zlewnie chronione, gdzie gospodarowanie powinno uwzględniać m.in. ochronę mokradeł,
- wśród zadań inwestycyjnych ujętych w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego wymieniono Rewitalizację Doliny Krzny na terenie obszaru funkcjonalnego miasta Biała Podlaska,
- do rewaloryzacji wskazuje się jako priorytetowe zdegradowane odcinki dolin rzecznych w mieście Biała Podlaska - rewaloryzacja dolin rzecznych oznacza:
 - sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej znajdującej się na terenach zalewowych,
 - możliwie pełny odzysk powierzchni biologicznie czynnej poprzez eliminowanie funkcji terenów pod sztuczną nawierzchnią (placów, składów, targowisk itp.),
 - likwidowanie niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków,
 - rekultywację (bądź usunięcie) skażonych toksycznie gleb łąkowych,
 - likwidację śmietnisk, wysypisk, gnojowisk, gruzowisk, złomowisk,
 - odtwarzanie nadrzecznych zadrzewień i zakrzewień (łęgów).

W PZPWL miasto Biała Podlaska jako ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych jest wskazane do rewaloryzacji oraz rewitalizacji układu i zespołu urbanistycznego, w tym:

- konieczne jest restaurowanie i zabezpieczenie zespołu zamkowego Radziwiłłów,
- rekomenduje się utworzenie Białkopodlaskiego Parku Kulturowego.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami PZPWL, określają strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodnie ze wskazanymi kierunkami osadniczymi, transportowymi czy infrastrukturalnymi, z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego. Szczegółowe informacje dotyczące sposobów uwzględniania poszczególnych uwarunkowań zostały opisane w następnych podrozdziałach.

4.2. Ustalenia Zintegrowanej Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska

Zintegrowana Strategia Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska na lata 2023-2030 (ZSRMOF) przyjęta jako załącznik do uchwały Nr LXI/136/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 6 grudnia 2023 roku jest dokumentem o charakterze strategicznym, wyznaczającym ramy polityki rozwoju regionalnego.

Miejski Obszar Funkcjonalny (MOF) Biała Podlaska obejmuje terytorium miasta Biała Podlaska oraz obszar gminy wiejskiej Biała Podlaska. Metodyka opracowania strategii zakładała zgodność z dokumentami wyższego rzędu, takimi jak Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030, Umowie Partnerstwa dla realizacji polityki spójności 2021-2027 oraz Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego 2030, szczególnie w zakresie wymiaru terytorialnego i zintegrowanego podejścia w realizacji strategii rozwoju ponadlokalnego.

Misja określona w strategii dla MOF Biała Podlaska koncentruje się na kreowaniu i wspieraniu rozwoju społecznego, gospodarczego oraz przestrzennego. Kluczowym elementem tej misji jest współpraca z szerokim gronem interesariuszy, w tym samorządami, mieszkańcami, przedsiębiorcami oraz partnerami społecznymi. Rozwój ten ma bazować na wspólnych celach, lokalnych potencjałach i potrzebach mieszkańców, przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego oraz dziedzictwa kulturowego. Wizja rozwoju MOF Biała Podlaska do 2030 roku zakłada osiągnięcie statusu obszaru wyjątkowo atrakcyjnego do zamieszkania, pracy, inwestowania oraz spędzania wolnego czasu, posiadającym nowoczesną infrastrukturę i usługi publiczne dedykowane mieszkańcom, przedsiębiorcom i turystom. Poniżej przedstawiono trzy główne cele strategiczne, które mają kluczowe znaczenie dla przyszłego kształtu regionu. Cele te są uszczegółowione poprzez konkretne kierunki działań:

Cel strategiczny 1: Adaptacja do zmian klimatu i zrównoważona przestrzeń

W ramach tego celu działania koncentrują się na:

- rozwoju zrównoważonego transportu i mobilności multimodalnej,
- wspieraniu energii odnawialnej, poprawie efektywności energetycznej oraz redukcji emisji gazów cieplarnianych,
- wdrażaniu zasad zrównoważonej gospodarki wodnej oraz gospodarki o obiegu zamkniętym,
- ochronie bioróżnorodności i edukacji ekologicznej mieszkańców,

- poprawie jakości i dostępności przestrzeni publicznych oraz infrastruktury rekreacyjnej i sportowej.

Cel strategiczny 2: Wzrost konkurencyjności i atrakcyjności gospodarczej

Priorytety w tym obszarze obejmują:

- rozwój elektronicznych usług publicznych (e-usług) oraz technologii cyfrowych,
- poprawę powszechnego dostępu do internetu szerokopasmowego,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej do obszarów gospodarczych oraz terenów peryferyjnych MOF.

Cel strategiczny 3: Wzrost jakości życia i spójności społecznej

Realizacja tego celu zakłada:

- podniesienie standardów usług i modernizację infrastruktury pomocy społecznej,
- doskonalenie jakości edukacji i opieki nad dziećmi, a także aktywne wyrównywanie szans edukacyjnych,
- zwiększenie atrakcyjności i modernizację obiektów kultury,
- wspieranie rozwoju budownictwa społecznego i wzmacnianie kapitału społecznego mieszkańców.

Cele te mają charakter zintegrowany, co oznacza, że ich realizacja ma prowadzić do spójnego rozwoju zarówno miasta Biała Podlaska, jak i otaczającej go gminy. Strategia kładzie szczególny nacisk na wykorzystanie instrumentu Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT), co pozwoli na wspólne finansowanie i wdrażanie projektów o znaczeniu ponadlokalnym. Schematem obrazującym sposób funkcjonowania obszaru i przestrzenne odniesienie dla polityk rozwojowych stanowi model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF Biała Podlaska (Rysunek 13). Model ten wyróżnia:

- elementy wzmacniania i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych,
- elementy o wiodącej funkcji przyrodniczej i ochronnej,
- elementy infrastruktury kształtującej sieć powiązań wewnętrznych i zewnętrznych,
- rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Miasto Biała Podlaska, jako podstawowy element sieci osadniczej w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej jest wskazane do wzmocnienia funkcji regionalnych (m.in. szkolnictwa wyższego, działalności naukowo-badawczej, kultury, sztuki i oświaty, usług medycznych, przemysłu, wysokiej techniki i obsługi biznesu), a także ma zapewniać właściwą obsługę mieszkańców MOF. Do elementów wzmacniania i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych w mieście Biała Podlaska należą:

- strefa śródmiejska jako najcenniejsza część obszaru funkcjonalnego pod względem historyczno-kulturowym. Jest strefą łączącą tereny zabudowy historycznej, usług publicznych (w tym usług o znaczeniu ponadlokalnym), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenów zielonych. Dla tej strefy zakłada się dalszą aktywizację poprzez m.in.:

- lokalizację i rozwój usług centrotwórczych,
 - wspomaganie procesów dyfuzji aktywności społeczno-gospodarczej na terenie MOF,
 - podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych,
 - kontynuację i uzupełnienie zabudowy głównie o funkcjach usługowych i mieszkalnych,
 - realizację działań służących utrwaleniu tożsamości kulturowej, kreowaniu wizerunku obszaru oraz wykorzystanie dziedzictwa materialnego i niematerialnego w rozwoju społeczno-gospodarczym, w tym przede wszystkim turystyki i rekreacji, przy jednoczesnej ochronie istniejącej struktury przestrzennej;
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi, zlokalizowane głównie w środkowej i środkowo-wschodniej części miasta Biała Podlaska. Charakteryzuje się dużą gęstością zaludnienia i intensywnym zainwestowaniem. Dla tych obszarów zakłada się:
 - rozwój funkcji usługowych służących podstawowej obsłudze mieszkańców,
 - rozwój infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej o charakterze lokalnym;
 - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi zlokalizowane w północnej, zachodniej i południowej części miasta Biała Podlaska. Na ten obszar składają się tereny zabudowy jednorodzinnej z różnych okresów, o różnej intensywności oraz zabudowy zagrodowej uzupełnione o funkcje usługowe i tereny zieleni. Dla tych obszarów zakłada się:
 - wzmocnienie funkcji usługowej,
 - uzupełnienie i rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym powiązań w ramach obszaru funkcjonalnego),
 - wyposażenie w urządzenia infrastruktury społecznej,
 - podnoszenie standardów i estetyki zabudowy;
 - obszary z dominacją funkcji handlowo-usługowej, rozmieszczone wyspowo w różnych częściach miasta Biała Podlaska, sąsiadując z obszarami zabudowy mieszkaniowej, strefą śródmiejską oraz obszarami przemysłowymi. Dla tych obszarów zakłada się:
 - wzmocnienie funkcji usługowej,
 - podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej,
 - wspomaganie procesów dyfuzji społeczno-gospodarczej na terenie MOF;
 - obszary z dominacją funkcji przemysłowej znajdujące się w szczególności w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie głównych szlaków transportowych i charakteryzujące się dobrą dostępnością wewnętrzną i zewnętrzną. W mieście Biała Podlaska są to również tereny inwestycyjne takie jak Strefa Aktywności Gospodarczej „Północna”, Strefa Aktywności Gospodarczej „Solidarności” oraz tereny przy ul. Brzegowej. Dla tych obszarów zakłada się:
 - rozwój i uzupełnienie infrastruktury technicznej i gospodarczej,

- wspomaganie procesów dyfuzji aktywności społeczno-gospodarczej na terenie MOF.

Na terenie miasta występują również elementy o wiodącej funkcji przyrodniczej i ochronnej takie jak:

- węzły ekologiczne, na które składają się obszary leśne w południowej oraz południowo-zachodniej części miasta, będące częścią zwartych kompleksów leśnych w MOF,
- korytarze ekologiczne, które stanowią doliny rzeczne,
- elementy systemu zieleni urządzonej, które obejmują parki, zieleń urządzoną, tereny cmentarzy i ogródków działkowych. Ich rola jest kluczowa w zapewnieniu i utrzymaniu powiązań pomiędzy węzłami i korytarzami ekologicznymi.

Oprócz zabudowy i powiązań przyrodniczych, na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Biała Podlaska, wpływają elementy infrastrukturalne kształtujące sieć powiązań wewnętrznych i zewnętrznych, takie jak:

- droga krajowa i drogi wojewódzkie,
- planowany odcinek autostrady A2 oraz planowana wschodnia obwodnica miasta,
- linia kolejowa,
- drogi powiatowe i gminne,
- tereny byłego lotniska (obecnie teren zamknięty-RON),
- elementy systemu energetycznego, takie jak linie elektroenergetyczne NN i WN wraz ze stacjami transformatorowymi.

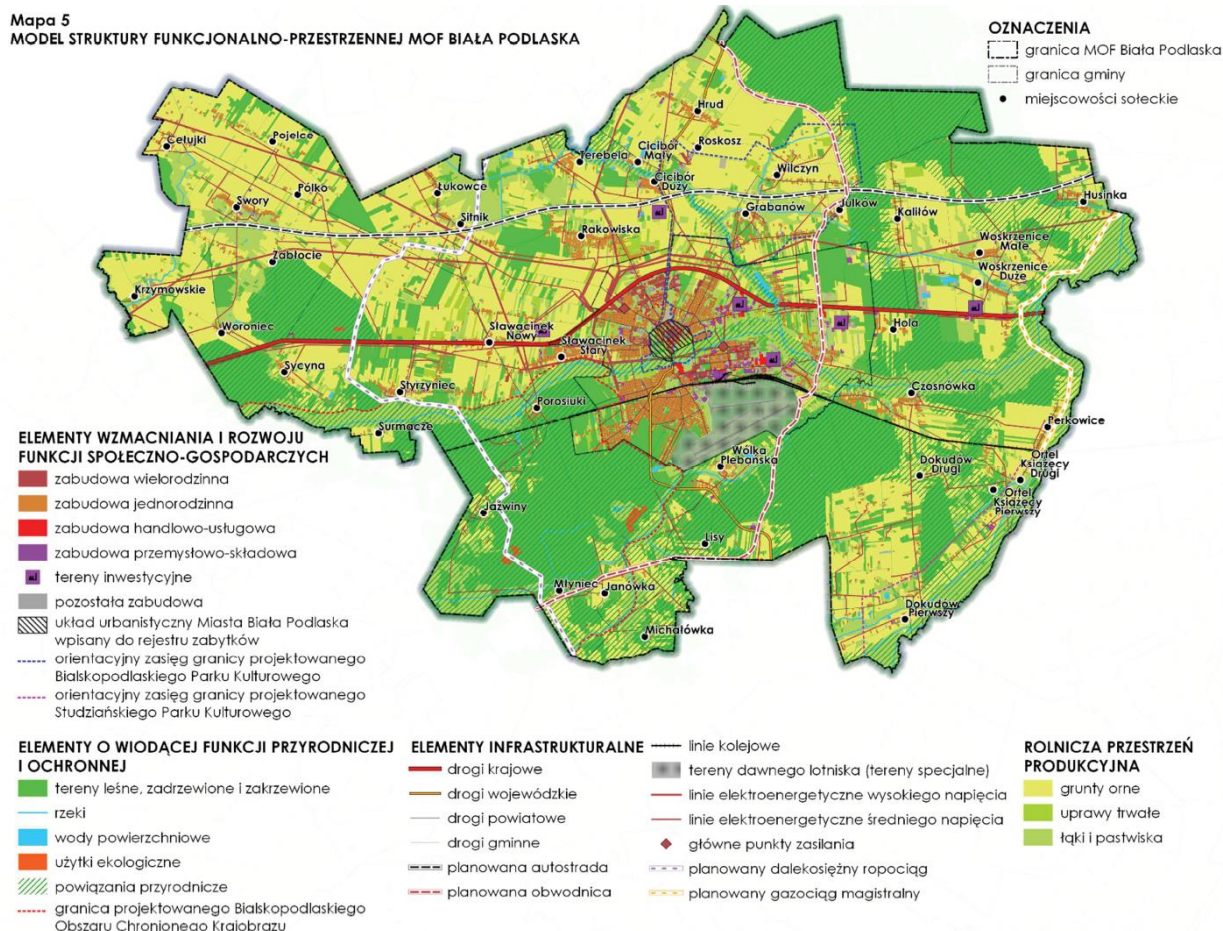
W odniesieniu do infrastruktury transportowej ZSRMOF zakłada:

- rozwój ukierunkowany na minimalizację barier i ograniczeń rozwoju oraz funkcjonowania układów przestrzennych,
- kształtowanie spójnego systemu zewnętrznych i wewnętrznych powiązań transportowych,
- integrację poszczególnych elementów systemu transportowego i podwyższenia parametrów eksploatacyjnych,
- poprawę dostępności komunikacyjnej i mobilności mieszkańców,
- zapewnienie sprawności powiązań komunikacyjnych,
- minimalizacja zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizji w elementami sieci ekologicznej,
- rozwój miejskiego transportu publicznego.

Ostatnim z elementów modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF jest rolnicza przestrzeń produkcyjna, obejmująca tereny rolnicze oraz powiązane z nimi obszary aktywności społeczno-gospodarczej. Nie stanowi ona dominującego elementu kształtującego przyszły rozwój przestrzenny miasta Biała Podlaska. Niemniej jednak pełni ona istotną funkcję uzupełniającą, zwłaszcza w północnej i południowo-wschodniej części MOF, gdzie jej zachowanie sprzyja utrzymaniu ładu przestrzennego oraz równowagi środowiskowej.

W odniesieniu do tego elementu w ZSRMOF zakłada się kontynuację dotychczasowych funkcji rolniczych przy jednoczesnym zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz krajobrazowych, a także podejmowanie działań wspierających rozwój rolnictwa ekologicznego i specjalistycznego. Dodatkowo, ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe obszaru, wskazuje się na możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych, w tym agroturystyki, jako elementów wspomagających wielofunkcyjny rozwój obszarów rolnych.

Rysunek 13. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF Biała Podlaska.



Źródło: ZSRMOF Biała Podlaska na lata 2023-2030 – Mapa nr 5 (str. 63).

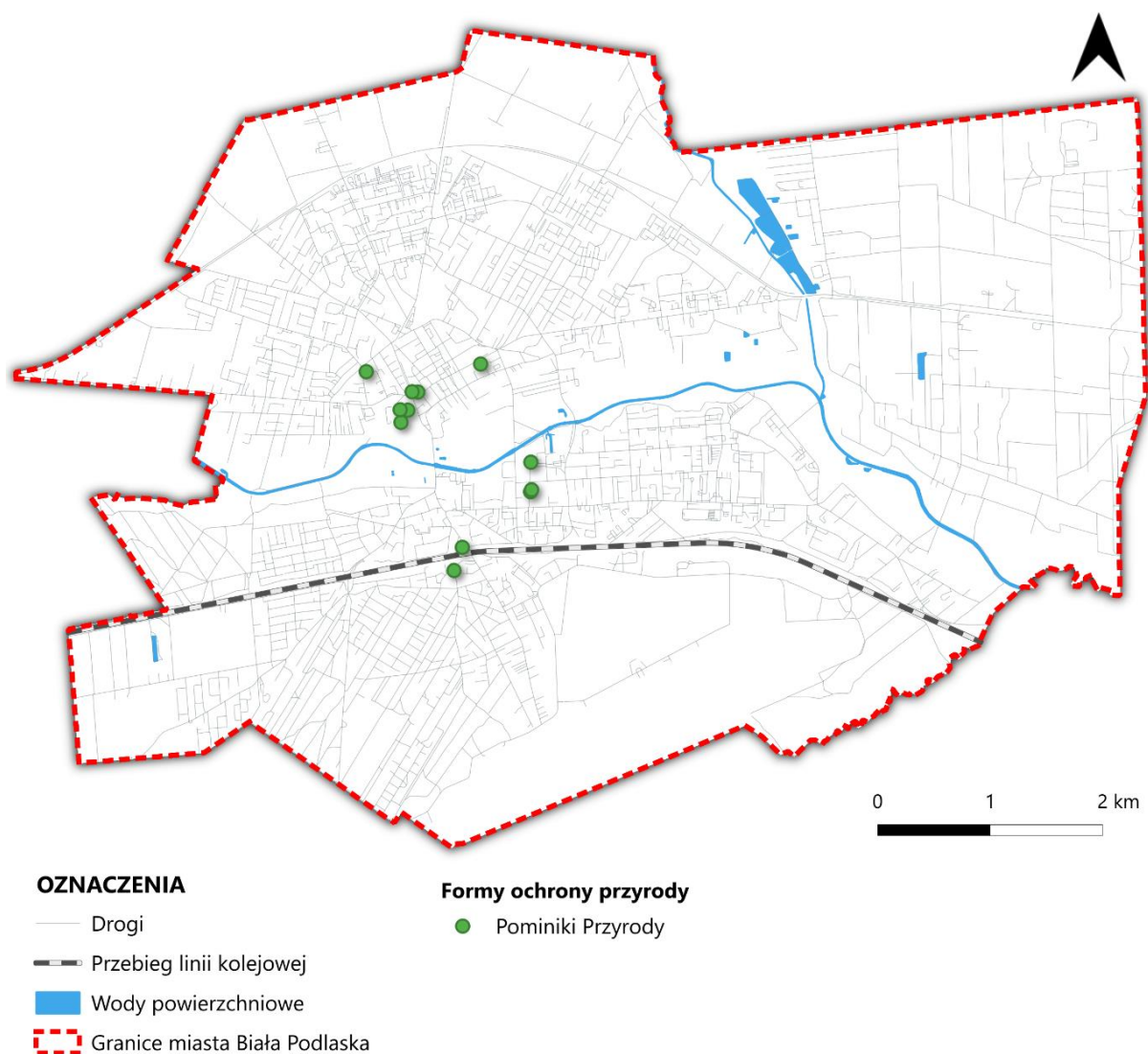
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Plan ogólny miasta Biała Podlaska pozostaje w zgodności z ustaleniami Zintegrowanej Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska na lata 2023–2030. Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne odzwierciedlają model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF oraz wspierają realizację celów strategicznych dokumentu, przy jednoczesnym dostosowaniu ich do skali i specyfiki opracowania.

4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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

Rysunek 14. Formy ochrony przyrody w mieście Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.³

Na terenie miasta Biała Podlaska występuje 11 pomników przyrody (Rysunek 14.), obejmujących pojedyncze drzewa oraz niewielkie skupiska drzew tj.: lipa drobnolistna (2 pojedyncze drzewa), dąb szypułkowy (7 pojedynczych drzew), kasztanowiec biały (pojedyncze

³ usługa WFS GDOŚ - <https://sdi.gdos.gov.pl/wfs> (dostęp na 30.04.2026 r.)

drzewo i grupa dwóch drzew). Pomniki przyrody pełnią istotną rolę w strukturze przyrodniczej miasta, stanowiąc cenny element zieleni wysokiej oraz istotny składnik lokalnego krajobrazu. Ich ochrona polega na zapewnieniu warunków umożliwiających zachowanie tych obiektów w jak najlepszym stanie aż do ich naturalnego, samoistnego obumarcia, z zastrzeżeniem konieczności podejmowania działań zabezpieczających w sytuacjach, gdy mogłyby one stwarzać zagrożenie dla ludzi lub mienia.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarze zespołu pałacowo-parkowego Radziwiłłów, w obrębie którego zlokalizowana jest grupa pomników przyrody, wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), zapewniającą zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych tego terenu.

Pozostałe pomniki przyrody położone w granicach administracyjnych miasta Biała Podlaska mają charakter punktowy oraz są rozmieszczone w sposób rozproszony, w obrębie różnych stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i funkcją terenów.

Z uwagi na ogólny i kierunkowy charakter planu ogólnego, szczegółowe regulacje odnoszące się do zasad ochrony pomników przyrody pozostają poza zakresem niniejszego dokumentu. Kwestie te będą doprecyzowywane i realizowane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach właściwych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W granicach administracyjnych miasta Biała Podlaska identyfikuje się obszary zagrożenia powodzią. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowywanymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) udostępnianymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na obszarze miasta występują obszary zagrożenia powodziowego od rzeki Krzny:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- obszar zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

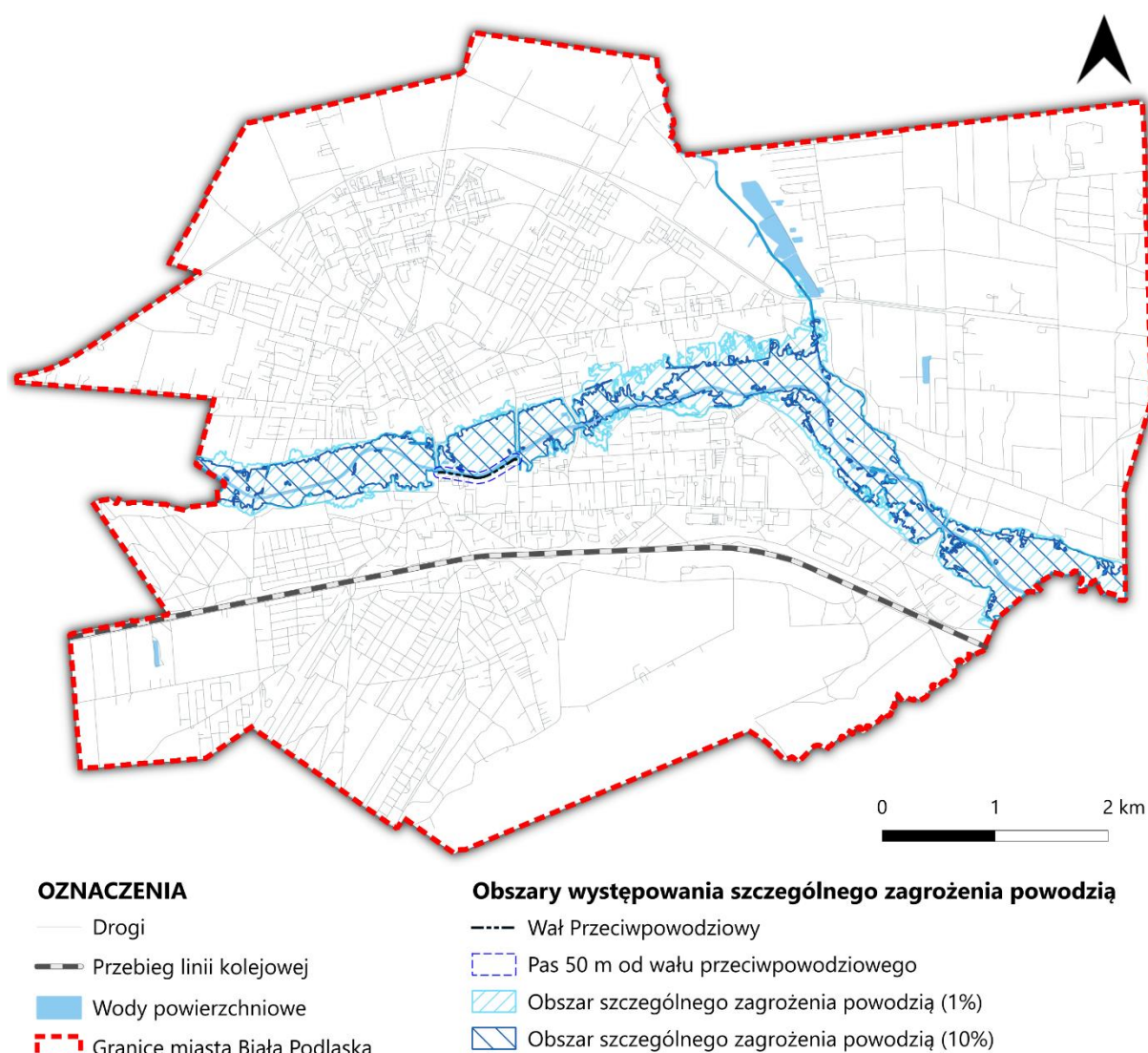
Obszary szczególnie zagrożone wystąpieniem powodzi obejmują dolinę Krzny na całym jej przebiegu w obrębie miasta oraz częściowo dolinę Klukówki (

Rysunek 15). Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 406 ha, co stanowi ok. 8% powierzchni miasta.

Tereny zagrożone zalaniem stanowią w przeważającej części trwałe użytki zielone oraz ogrody działkowe. W celu ograniczenia zasięgu ewentualnych wylewów rzeki Krzny, pomiędzy ul. Łomaską a al. Tysiąclecia, na jej prawym brzegu wzniesiono wały przeciwpowodziowe, których zadaniem jest ochrona zlokalizowanych w tym rejonie obiektów przemysłowo-usługowych oraz miejskiego targowiska. W przypadku terenów nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, potencjalne zagrożenia występują w rejonie ul. Podłącznej oraz pomiędzy al. Jana Pawła II a ul. Mickiewicza, a także pomiędzy al. Jana Pawła II a ul. Orzechową.

Z uwagi na brak szczegółowych danych dotyczących dokładnego przebiegu stóp wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od ich podstawy, w niniejszym opracowaniu przyjęto uproszczone wyznaczenie pasa o szerokości 50 m od wału. Zgodnie z ustawą Prawo Wodne zakazuje wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 metrów od stopu wału (art. 176 ust. 1 pkt 5).

Rysunek 15. Obszary występowania szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie otwartych danych mapy zagrożenia powodziowego.⁴

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

Na pozostałym obszarze miasta, poza wskazanymi strefami zagrożenia powodziowego oraz obszarami występowania wód, nie identyfikuje się szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z obecności sieci rzecznej.

⁴ Hydroportal ISOK - wody.isok.gov.pl (dostęp na 30.03.2026)

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego oraz w pasie o szerokości 50 m od wałów przeciwpowodziowych wprowadzono ograniczenia w wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy, polegające na ich wyłączeniu z OUZ. Przyjęte rozwiązanie wynika bezpośrednio z charakteru obszaru uzupełnienia zabudowy jako narzędzia służącego identyfikacji terenów predysponowanych do uzupełniania istniejącej struktury osadniczej. Tereny zagrożone powodzią, ze względu na występujące ograniczenia, nie spełniają kryteriów racjonalnego i bezpiecznego rozwoju zabudowy, a ich włączenie do OUZ prowadziłoby do wskazania obszarów potencjalnej urbanizacji w miejscach, gdzie rozwój ten powinien być ograniczony lub wykluczony. Ograniczenie zasięgu OUZ w tych obszarach stanowi zatem świadome uwzględnienie uwarunkowań wynikających z zagrożenia powodziowego już na etapie planu ogólnego. Pozwala to uniknąć sytuacji, w której algorytmiczne wyznaczenie OUZ – oparte wyłącznie na kryteriach przestrzennych i odległościowych – prowadziłoby do objęcia obszarów nieodpowiednich dla lokalizacji nowej zabudowy. W konsekwencji ograniczenie OUZ w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych należy uznać za działanie uzasadnione, które zapewnia właściwe uwzględnienie tych obszarów w planie ogólnym oraz eliminuje potencjalne konflikty pomiędzy kierunkami rozwoju zabudowy a uwarunkowaniami środowiskowymi.

Przed formalnym wyznaczeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone zalaniem zostały zidentyfikowane w dokumencie pn. „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Krzna”. W zależności od daty uchwalenia poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, granice obszarów powodziowych przyjmowane były na podstawie ustaleń ww. studium albo – w późniejszym okresie – na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego sporządzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na etapie sporządzania projektu planu ogólnego jego ustalenia zostały dodatkowo zweryfikowane pod kątem aktualnych zastrzeżeń dotyczących zagospodarowania terenów położonych w OSZP. W wyniku tej weryfikacji zasięg stref mieszkaniowych i usługowych położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią został ponownie przeanalizowany i odpowiednio skorygowany względem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte rozwiązania zmierzają do zachowania istniejącego zagospodarowania tam, gdzie jego utrzymanie jest uzasadnione stanem faktycznym i czytelnością rozwiązań przestrzennych, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka powodziowego na terenach niezainwestowanych. Oznacza to, że w granicach OSZP dążono do ograniczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy oraz do preferowania funkcji bardziej zgodnych z uwarunkowaniami środowiskowymi i retencyjnymi.

Jednocześnie, ze względu na nieregularny przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie zawsze było możliwe ich pełne odwzorowanie w przebiegu granic stref planistycznych. W szczególności dostosowanie granic stref do granic zagrożenia powodziowego prowadziłoby w niektórych przypadkach do nieczytelnych i nieracjonalnych

rozwiązań przestrzennych, takich jak podział istniejących budynków pomiędzy różne strefy planistyczne. Z tego względu wprowadzono punktowe odstępstwo polegające na pozostawieniu niewielkiego fragmentu strefy SZ oraz SJ w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których zlokalizowane są istniejące budynki. Rozwiązanie to pozwoliło uniknąć sztucznego prowadzenia granicy strefy przez obiekty budowlane, przy jednoczesnym zachowaniu spójności i czytelności ustaleń planu.

Na większości obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte SO oraz zieleni i rekreacji SN. Przyjęte rozwiązanie jednoznacznie wskazuje na ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy oraz preferencję dla funkcji niekubaturowych, takich jak tereny zieleni, rekreacji czy funkcje przyrodnicze, które są kompatybilne z występowaniem okresowych zalewów. W odniesieniu do terenów, które ze względu na istniejące zagospodarowanie (np. drogi, istniejące ujęcia wód) nie mogły zostać w całości objęte takimi strefami, wyznaczono strefy: komunikacyjną SK, infrastruktury SI, usługową SU. Oznacza to, że przyjęte rozwiązania nie polegają na mechanicznym powieleniu ustaleń obowiązujących mpzp, lecz na ich ponownej weryfikacji z punktu widzenia aktualnych uwarunkowań powodziowych i potrzeby ograniczenia ryzyka na terenach niezainwestowanych.

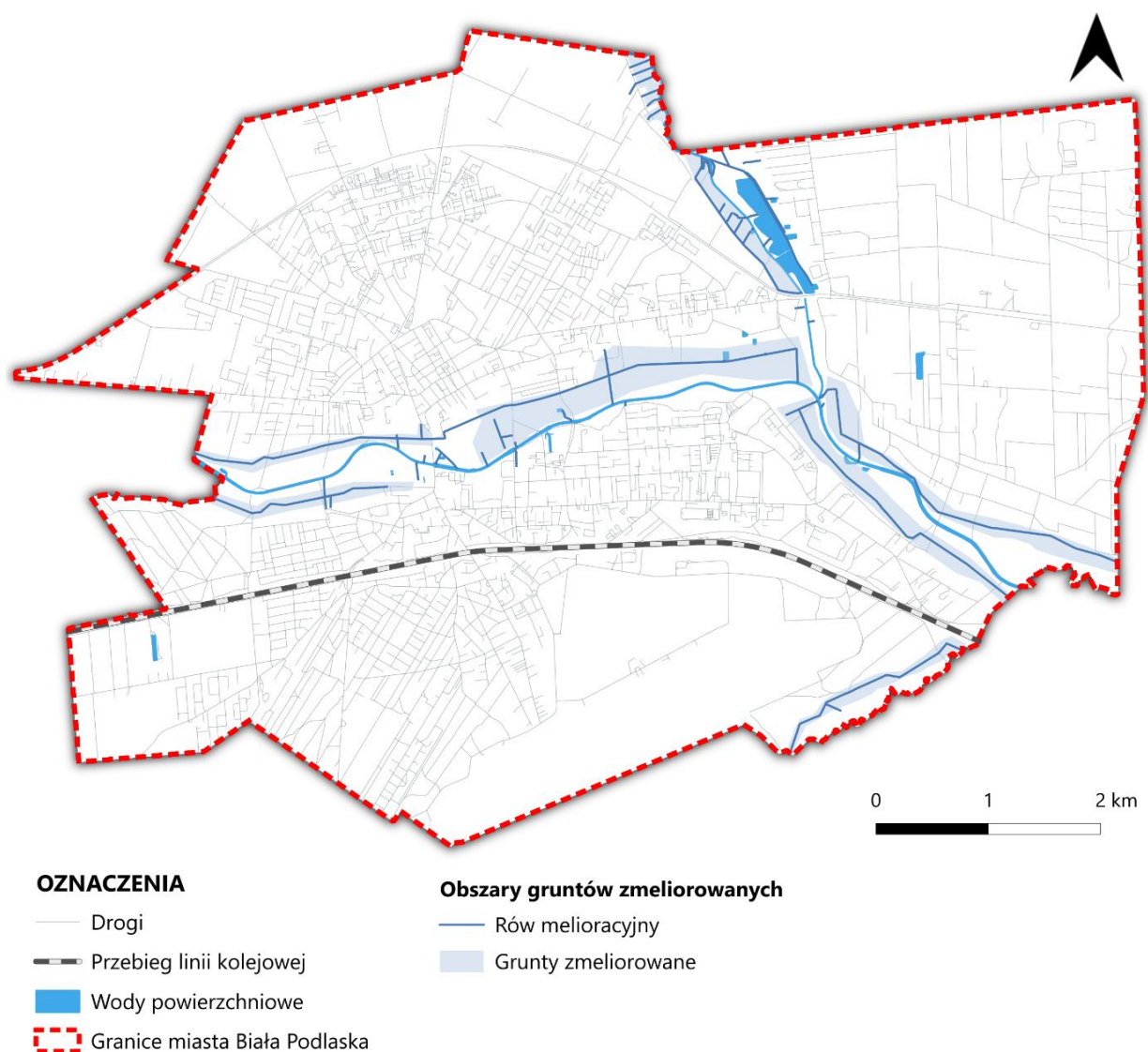
Zakres dopuszczalnego zagospodarowania w poszczególnych strefach planistycznych wynika z określonego w planie ogólnym profilu podstawowego oraz – w przypadku jego wskazania – profilu dodatkowego. Przyjęte rozwiązania umożliwiają elastyczne dostosowanie sposobu zagospodarowania do lokalnych uwarunkowań, w tym do występowania zagrożenia powodziowego. W planie ogólnym rozwiązania te zostały ukształtowane w taki sposób, aby lepiej odpowiadały warunkom występującym na terenach OSZP. Dotyczy to w szczególności przyjęcia wysokiej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla części stref SN i SI, a także wprowadzenia w strefach SI wskaźnika dotyczącego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W odniesieniu do stref SN istotne znaczenie ma również sposób doboru profili dodatkowych – ich zakres został podporządkowany potrzebie ograniczenia ryzyka powodziowego, dlatego nie wszystkie potencjalnie dopuszczalne funkcje zostały utrzymane. Przyjęto założenie, że profile dodatkowe nie powinny zwiększać presji inwestycyjnej ani sprzyjać lokalizacji funkcji, które ze względu na charakter użytkowania mogłyby pozostawać w konflikcie z zagrożeniem powodziowym. Rozwiązania te mają na celu ograniczenie stopnia uszczelnienia terenu, sprzyjanie retencji oraz zmniejszenie ryzyka powodziowego, zwłaszcza na terenach niezainwestowanych. Oznacza to, że plan ogólny już na obecnym etapie wprowadza mechanizmy ograniczające presję inwestycyjną na terenach zagrożonych zalaniem, pozostawiając jednocześnie możliwość dalszego doprecyzowania tych zasad w planach miejscowych.

Fragment miasta, na którym znajduje się wał przeciwpowodziowy oraz pas 50 metrów od wału jest objęty obowiązującymi planami miejscowym i wyznaczone strefy: usługowa SU, komunikacyjna SK oraz zieleni i rekreacji SN są zgodne z ich ustaleniami.

4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W granicach administracyjnych miasta Biała Podlaska występują obszary gruntów zmeliorowanych, zlokalizowane przede wszystkim w dolinach rzek Krzny, Klukówki i Rudki (Rysunek 16). Prace melioracyjne, zapoczątkowane w latach trzydziestych XX wieku, doprowadziły do istotnych przekształceń warunków gruntowo-wodnych, skutkujących degradacją naturalnych siedlisk oraz przekształceniem ich w użytki zielone o zróżnicowanej wartości ekologicznej i gospodarczej.

Rysunek 16. Występowanie rowów melioracyjnych na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k.

Zasadnicza część urządzeń melioracyjnych została wykonana wiele lat temu. Rowy melioracyjne trwale wpisały się w strukturę krajobrazową miasta, a z upływem czasu uległy częściowej naturalizacji, stając się elementem lokalnych ekosystemów.

Na części gruntów zmeliorowanych doszło do zmiany sposobu użytkowania terenu – zlokalizowano tam ogródki działkowe oraz zabudowę mieszkaniową. Obecne zagospodarowanie tych terenów stanowi rezultat długotrwałych procesów przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, zachodzących w obrębie dolin rzecznych miasta.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym obszary gruntów zmeliorowanych znajdują się przede wszystkim w granicach stref otwartych SO oraz strefach zieleni i rekreacji SN, co wynika z ich funkcji przyrodniczych oraz znaczenia dla gospodarki wodnej miasta. Takie podejście umożliwia zachowanie ciągłości systemów melioracyjnych oraz ogranicza presję inwestycyjną na terenach, które ze względu na swoje uwarunkowania nie są predysponowane do intensywnej zabudowy. Jednocześnie sprzyja to ochronie i wzmocnieniu istniejących korytarzy ekologicznych oraz utrzymaniu zdolności retencyjnych tych obszarów. Niewielkie fragmenty obszarów gruntów zmeliorowanych objęte zostały również strefami innymi niż strefy otwarte i strefy zieleni i rekreacji, co wynika głównie z przesądzeń zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy podkreślić, że objęcie części gruntów zmeliorowanych strefami dopuszczającymi zabudowę nie oznacza automatycznej możliwości ich pełnego zagospodarowania. Szczegółowe warunki realizacji inwestycji, w tym zasady ochrony i przebudowy urządzeń melioracyjnych, zapewnienia drożności systemów odwadniających czy uwzględnienia stosunków wodnych, będą określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w procedurach administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

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

Na obszarze miasta Biała Podlaska nie zidentyfikowano osuwisk ani terenów zagrożonych osunięciami ziemi według danych Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego PIG-PIB⁵.

⁵ CBDG GIS - baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (dostęp na dzień 30.03.2025)

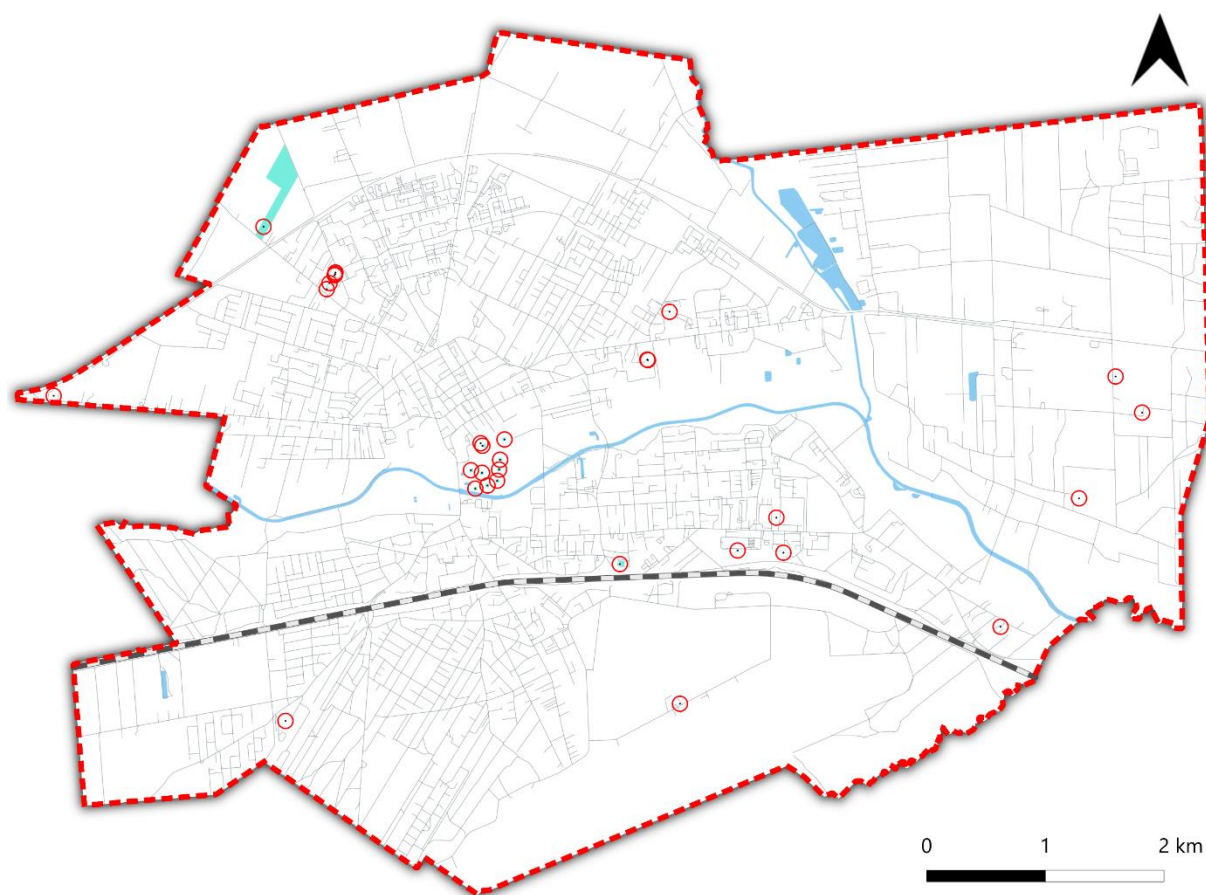
4.7. Strefy ochronne ujęć wody

Miasto posiada zorganizowany system zaopatrzenia w wodę oparty o własne ujęcia wód podziemnych zlokalizowane przy ulicach: Narutowicza, Sitnickiej i Sidorskiej. Według danych dotyczących ujęć wód podziemnych oraz ich stref ochronnych udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białej Podlaskiej na terenie miasta jest 27 ujęć wód podziemnych (Rysunek 17.).

Ustawa Prawo wodne przewiduje możliwość ustanowienia stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód w celu zapobiegnięcia degradacji. Dla części ujęć wód podziemnych Dyrektor Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej wyznaczył strefy ochrony bezpośredniej. Nie ustanowiono natomiast dotychczas stref ochrony pośredniej ujęć wody. Dla ustanowionych terenów ochrony bezpośredniej ustalone zostały zakazy i nakazy:

- 1) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
- 4) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakaz ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rysunek 17. Tereny ujęć wód na terenie miasta Biała Podlaska.



OZNACZENIA

- Drogi
- Przebieg linii kolejowej
- Wody powierzchniowe
- Granice miasta Biała Podlaska

Strefy ochronne ujęć wody

- Ujęcia podziemne
- Strefy ochrony bezpośredniej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ujęć wód podziemnych oraz ich stref ochronnych udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białej Podlaskiej.⁶

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Większość ujęć wód (20) wraz ze strefami ochronnymi zlokalizowana jest w obrębie stref planistycznych wyznaczonych z uwzględnieniem zarówno ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przyjętych kierunków polityki przestrzennej gminy. Obejmują one w szczególności strefy infrastruktury SI, strefy usługowe SU, a także strefy handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy gospodarcze SP oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Dla stref SI obejmujących ujęcia wód w obszarze zagrożenia powodziowego od rzeki Krzny wskazano maksymalny udział powierzchni zabudowy w wysokości 5% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%.

⁶ Pismo z dnia 25.07.2025 r. znak LB.ZZI.0145.94.2025

Rozwiązania te mają na celu ograniczenie stopnia uszczelnienia terenu, sprzyjanie retencji oraz zmniejszenie ryzyka powodziowego.

Dwa ujęcia znajdują się na terenie zamkniętym wojskowym RON, czyli poza granicą obszaru objętego planem ogólnym, co wynika z odrębnych regulacji prawnych dotyczących terenów zamkniętych.

Pozostałe ujęcia wód i strefy ochronne znajdujące się poza obszarami objętymi planami miejscowymi są włączone do strefy infrastruktury SI, a także w zależności od istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań przestrzennych do strefy otwartej SO oraz strefie produkcji rolniczej SR.

Wszystkie wyznaczone strefy, w których znajdują się ujęcia i strefy ochronne mają w podstawowym profilu funkcjonalnym tereny infrastruktury technicznej. Szczególne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu użytkowania gruntów strefach ochronnych ujęć wód wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych i nie podlegają doprecyzowaniu w planie ogólnym. Regulacje te znajdą zastosowanie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w toku wydawania właściwych decyzji administracyjnych.

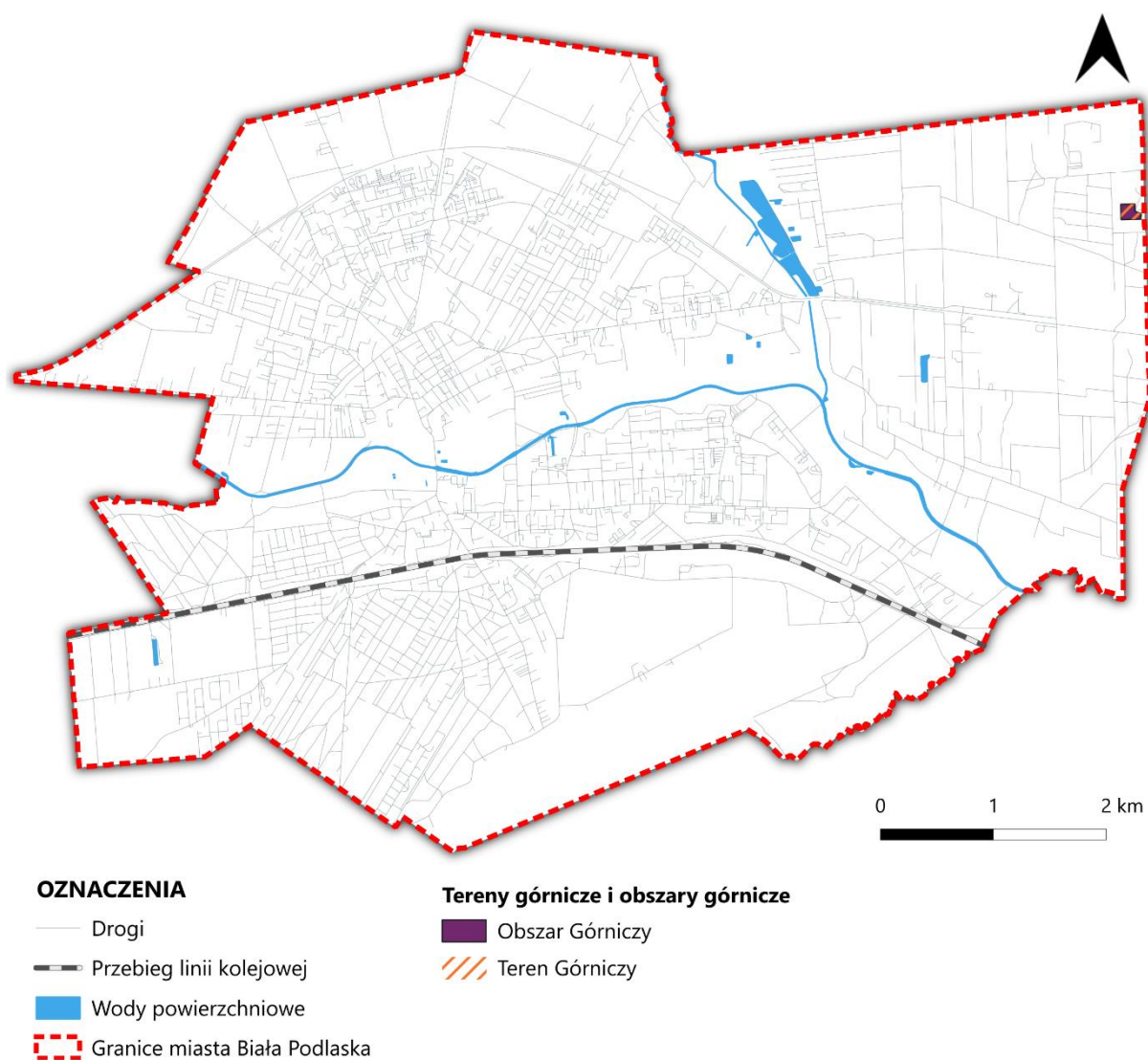
4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze miasta Biała Podlaska występuje jeden teren górniczy Biała Podlaska I i obszar górniczy Biała Podlaska I (Rysunek 18.).

Rysunek 18. Tereny górnicze na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych PGI PIB.⁷

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na terenie górniczym i obszarze górniczym wyznaczono w planie ogólnym strefę górnictwa SG. Zasięg tej strefy nie został ograniczony wyłącznie do granic ustanowionego obszaru i terenu górniczego, lecz objął całe udokumentowane złoża kopalin. Przyjęte rozwiązanie stanowi kontynuację kierunków polityki przestrzennej określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

⁷ CBDG GIS - baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (dostęp na dzień 30.03.2025)

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

Na obszarze miasta Biała Podlaska znajduje się 6 złóż kopalin - głównie we wschodniej części miasta oraz jedno złożo (Pieńki) w zachodniej (Rysunek 19.). Są to złoża piasku i żwiru. Poniższa tabela przedstawia udokumentowane złoża kopalin na obszarze wraz ze stanem zagospodarowania kopaliny głównej. Złożo Sielczyk zostało skreślone z bilansu zasobów w 2012 roku.

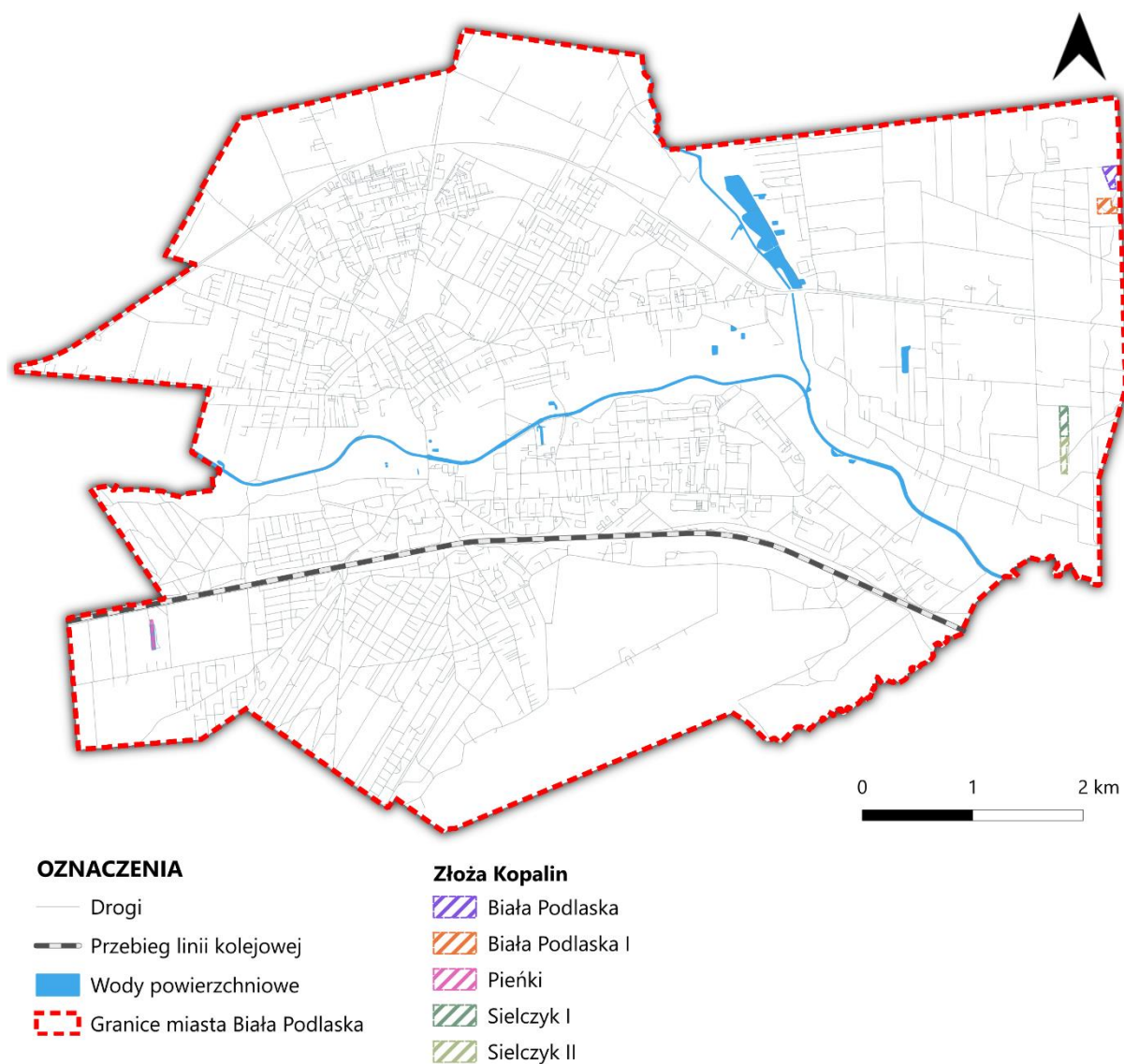
Tabela 20. Tabela udokumentowanych złóż kopalin na terenie miasta Biała Podlaska.

nazwa złoża	kopalina	stan zag. kopaliny głównej
Biała Podlaska	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
Biała Podlaska I	piaski i żwiry	[E] złożo zagospodarowane
Pieńki	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
Sielczyk	piaski i żwiry	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów
Sielczyk I	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
Sielczyk II	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo

Źródło: baza MIDAS PIG-PIB.⁸

⁸ MIDAS PIG PIB - midas-app.pgi.gov.pl/ (dostęp na dzień 30.03.2026)

Rysunek 19. Obszar występowania złóż kopalin na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych PGI PIB.⁹

Nie udokumentowano występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na terenie miasta Biała Podlaska, jak wskazano powyżej, występuje 6 udokumentowanych złóż kopalin o zróżnicowanym stopniu rozpoznania oraz stanie zagospodarowania. Plan ogólny w sposób zróżnicowany i adekwatny odnosi się do poszczególnych złóż, uwzględniając zarówno ich aktualny status, jak i potencjalne możliwości wykorzystania w przyszłości, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

⁹ CBDG GIS - baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis (dostęp na dzień 30.03.2025 r.)

W przypadku złóż „Biała Podlaska” oraz „Biała Podlaska I” w planie ogólnym wyznaczono strefę górnictwa (1SG), obejmującą obszar szerszy niż formalnie ustanowiony teren i obszar górniczy. Strefa ta została wyznaczona w sposób obejmujący całe udokumentowane złoża kopalin, co należy uznać za działanie celowe i uzasadnione z punktu widzenia ochrony zasobów kopalin. Takie podejście zapewnia nie tylko zachowanie możliwości prowadzenia eksploatacji w obecnych granicach, ale również tworzy przestrzenne rezerwy umożliwiające ewentualne rozszerzenie działalności wydobywczej w przyszłości, w przypadku zmiany uwarunkowań gospodarczych lub technologicznych. Jednocześnie rozwiązanie to stanowi kontynuację kierunków polityki przestrzennej określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, co zapewnia spójność dokumentów planistycznych oraz stabilność przyjętych rozwiązań.

W odniesieniu do udokumentowanych złóż „Sielczyk” oraz „Sielczyk I”, rozpoznanych szczegółowo, plan ogólny wprowadza strefę gospodarczą (SP). Przyjęte rozwiązanie należy ocenić pozytywnie, gdyż umożliwia ono dalszą eksploatację złóż oraz rozwój działalności gospodarczej związanej z ich wykorzystaniem. Strefa ta tworzy warunki dla racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobami kopalin. Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie w procesie planowania przestrzennego, w szczególności poprzez zabezpieczenie możliwości ich eksploatacji. Z kolei ustawa – Prawo ochrony środowiska wskazuje, iż ochrona złóż polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Wprowadzenie strefy gospodarczej SP dla złóż rozpoznanych szczegółowo realizuje powyższe cele poprzez zapewnienie odpowiednich warunków przestrzennych dla prowadzenia działalności wydobywczej i powiązanych funkcji gospodarczych, bez wprowadzania ograniczeń, które mogłyby uniemożliwić lub istotnie utrudnić ich wykorzystanie.

W przypadku złoża „Pieńki”, dla którego eksploatacja została zaniechana, plan ogólny wprowadza strefę otwartą (SO). Przyjęte rozwiązanie należy uznać za właściwe z punktu widzenia zachowania możliwości jego przyszłego zagospodarowania zgodnie z zasadami rekultywacji. W ramach strefy otwartej dopuszcza się m.in. funkcje związane z terenami leśnymi oraz wodami, co odpowiada typowym kierunkom rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i sprzyja przywróceniu ich wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych

Całościowo należy stwierdzić, że plan ogólny w sposób spójny i zgodny z obowiązującymi przepisami uwzględnia udokumentowane złoża kopalin, różnicując przeznaczenie terenów w zależności od stopnia ich rozpoznania oraz aktualnego i potencjalnego sposobu wykorzystania. Przyjęte rozwiązania zapewniają zarówno ochronę zasobów kopalin, jak i możliwość ich racjonalnego zagospodarowania, co wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju oraz prawidłowego gospodarowania przestrzenią.

4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

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

Na obszarze miasta Biała Podlaska znajdują się 22 obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego¹⁰ (przy czym część z nich obejmuje zespoły złożone z licznych budynków i obiektów) (Rysunek 20.). W rejestrze nie znajdują się żadne stanowiska archeologiczne.

Są to:

- Budynek Domu Strażaka (nr rej. A/1346),
- Cmentarz unicki wraz z kapliczką (nr rej. A/422),
- Budynek Sądu (nr rej. A/1401),
- Zespół pobazyliński, w skład którego wchodzi: kościół obecnie parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny (dawny bazylianów pw. św. Józefa), klasztor, ogrodzenie placu przykościelnego z bramą i bramkami oraz teren i drzewostan (nr rej. A/131),
- Dom Architekta (willa), budynek pomocniczy, ogrodzenie, ogród (nr rej. A/1405),
- Dawny szpital żydowski (nr rej. A/1360),
- Najstarsza część zespołu cmentarza rzymskokatolickiego obejmująca południową część terenu cmentarza (kwatery I–XVII wraz z grupą 99 zabytkowych nagrobków z XIX i XX w.), bramę, stróżówkę, drzewostan oraz kaplicę cmentarną pw. św. Rocha wraz z wyposażeniem i najbliższym otoczeniem (nr rej. A/63),
- Trzy murowane budynki: budynek główny, dawna wartownia, budynek gospodarczy (z wyłączeniem współczesnej przybudówki- wraz z otoczeniem) (nr rej. A/671),
- Gmach dawnej Akademii Białskiej, obecnie LO im. J.I. Kraszewskiego wraz z bramą wjazdową (nr rej. A/1411),
- Dom mieszkalny (nr rej. A/764),
- Kamienica (w obrysie murów zewn.) (nr rej. A/72),
- Zespół poreformacki, składający się z murowanego kościoła pw. św. Antoniego, murowanego klasztoru, ogrodzenia oraz otaczającego drzewostanu (nr rej. A/60),
- Cmentarz wojenny niemiecki (nr rej. A/1352),
- Zespół dworca kolejowego obejmujący budynek dworca kolejowego, wieżę ciśnień, parowozownię (ul. Stacyjna 9), dom naczelnika (ul. Kościuszki 11A – obecnie dom mieszkalny), dom urzędniczy (ul. Kościuszki 11B – obecnie dom mieszkalny), budynek administracyjny (ul. Kościuszki 13A), dom mieszkalny (ul. Stacyjna 5) oraz dom mieszkalny (ul. Stacyjna 11) (nr rej. A/771),

¹⁰ Obwieszczenie nr 1/2026 LWKZ w Lublinie, Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2026 r. poz. 1459.

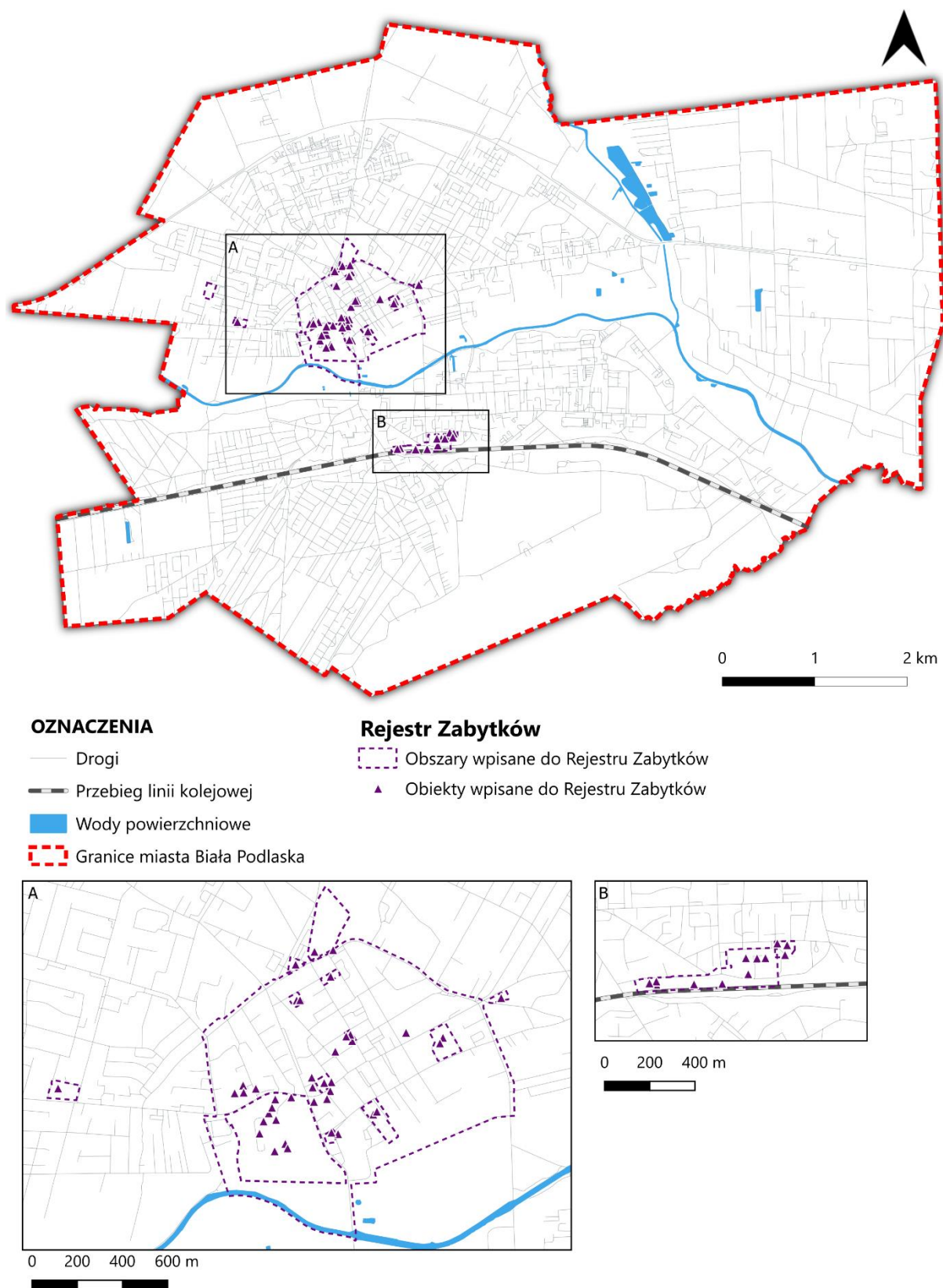
- Zespół zamkowy (poradziwiłowski) obejmujący pozostałości ziemnych fortyfikacji bastionowych, zespół wjazdowy złożony z bramy wjazdowej, szyi wjazdowej i wieży bramnej, oficynę północno-zachodnią, oficynę północno-wschodnią, oficynę zachodnią z wieżyczką wraz z jej sztukatorską dekoracją wnętrza kopuły, wieżyczkę wschodnią z dekoracją sgraffitową wnętrza kopuły i elewacji, kaplicę pałacową, fundamenty pałacu, park oraz budynek zwany kordegardą wraz z bramą wjazdową i ogrodzeniem (nr rej. A/134),
- Kościół parafialny pw. św. Anny wraz z wyposażeniem wnętrza, otaczającym drzewostanem, ogrodzeniem z dzwonnica bramową, plebanią, wikarówką i budynkiem tzw. organistówki (nr rej. A/58),
- Zespół szpitalny: budynek szpitala, pawilon, drzewostan w obrębie terenu szpitalnego (nr rej. A/129),
- Dom żołnierza w zespole koszar (nr rej. A/1357),
- Budynek dawnego Magistratu (przy rynku) (nr rej. A/1341),
- Zespół domu zajezdnego zw. Austerią wraz z dawną stajnią i wozownią (nr rej. A/1412),
- Pomnik Józefa Ignacego Kraszewskiego - w granicach fundamentu (nr rej. A/1703),
- Układ urbanistyczny miasta Białej Podlaskiej: sieć ulic i placów, skala zabudowy miejskiej, założenie zamkowo-obronne, historyczna panorama miasta (nr rej. A/656).

Ponadto na obszarze opracowania znajdują się również:

- 234 zabytkowe obiekty budowlane lub zespoły zabytkowych obiektów budowlanych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (w tym zabytki ujęte w rejestrze zabytków)¹¹,
- 365 zabytkowych obiektów budowlanych lub zespołów zabytkowych obiektów budowlanych lub stanowisk archeologicznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

¹¹ <https://wkz.lublin.pl/wykazy/> (dostęp na 02.07.2025 r.)

Rysunek 20. Obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego Biała Podlaska - zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie portalu mapowego NID oraz danych otrzymanych z Urzędu Miasta Biała Podlaska.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Plan ogólny uwzględnia obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków poprzez wyznaczenie odpowiedniej strefy planistycznej dedykowanej ochronie ich przedmiot, funkcji i otoczenia ze starannie dobranymi profilem dodatkowym i parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu.

Znaczna część układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz większość obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi. W takich przypadkach ustalenia planu ogólnego stanowią kontynuację i usystematyzowanie obowiązujących rozwiązań planistycznych, co zapewnia spójność systemu planowania przestrzennego. Jednocześnie w wybranych przypadkach dokonano weryfikacji przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy. Działania te wynikały z analizy istniejącego zagospodarowania oraz rzeczywistego sposobu użytkowania terenów, w tym parametrów zabudowy historycznej, które nie zawsze były w pełni odzwierciedlone w obowiązujących planach miejscowych lub nie zostały w nich jednoznacznie określone. Wprowadzone korekty mają na celu dostosowanie wskaźników do stanu istniejącego oraz zapewnienie większej spójności pomiędzy ustaleniami planistycznymi a faktyczną strukturą przestrzenną. Nie prowadzą one do zmiany charakteru zabudowy ani naruszenia wartości zabytkowych, lecz umożliwiają bardziej adekwatne kształtowanie zabudowy w procesach inwestycyjnych i rewitalizacyjnych, z poszanowaniem uwarunkowań konserwatorskich.

Duża część obiektów i obszarów zabytkowych zlokalizowana jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków, który wykształcił się jako obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami usługowymi, administracyjnymi i publicznymi. Z tego względu w planie ogólnym liczne obszary zabytkowe przypisano do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), co odzwierciedla istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną i nie oznacza intensyfikacji zabudowy. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), obejmujących obszary zabytkowe, w przeważającej części określono profil dodatkowy dopuszczający zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co pozwala na zachowanie historycznej skali i charakteru zabudowy oraz dostosowanie nowych przekształceń do istniejącej struktury urbanistycznej. Ochrona strefy widokowej oraz ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w ramach stref planistycznych. Dotyczy to w szczególności takich elementów jak wysokość zabudowy, udział powierzchni zabudowy czy pozostałe wskaźniki wpływające na skalę i intensywność zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania mają na celu niedopuszczenie do powstawania form zabudowy, które mogłyby zakłócać historyczną sylwetę miasta, osłabiać czytelność założeń urbanistycznych lub prowadzić do pojawienia się dominant przestrzennych kolidujących z wartościami krajobrazu kulturowego. Równocześnie z profili funkcjonalnych wyeliminowano funk-

cje, które mogłyby pozostawać w sprzeczności z charakterem obszarów zabytkowych albo generować presję inwestycyjną nieadekwatną do ich wrażliwości przestrzennej.

Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC, co wynika z konieczności zachowania ich szczególnego charakteru funkcjonalnego, kulturowego i przestrzennego. W przypadku cmentarzy obecnie już nieużytkowanych (zamkniętych) również wyznaczono strefy cmentarzy SC. Jednocześnie należy wskazać, że w granicach terenów cmentarzy (czynnych i zamkniętych) usunięto obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), co wynika z ich szczególnej funkcji oraz konieczności zachowania tych terenów jako przestrzeni wyłączonych z procesów urbanizacji. Rozwiązanie to ma charakter jednoznaczny i porządkujący, eliminujący możliwość interpretacji dopuszczającej rozwój zabudowy w obrębie terenów pełniących funkcję cmentarną. Pozwala ono zachować pamięć o historycznym przeznaczeniu tych terenów, a jednocześnie zabezpiecza je przed zagospodarowaniem kolizyjnym i sprzyja utrzymaniu ich jako obszarów biologicznie czynnych, zieleni urządzonej lub naturalnej.

Na terenach kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU z parametrami dostosowanymi do stanu istniejącego i specyfiki tych obiektów. Rozwiązanie to uwzględnia fakt, że obiekty sakralne, poza swoją podstawową funkcją religijną, bardzo często pełnią również istotną rolę społeczną, kulturową i lokalizacyjną w strukturze miasta. Dobór strefy oraz wskaźników nie służy zatem zmianie ich charakteru, lecz zapewnieniu odpowiednich ram planistycznych dla utrzymania i funkcjonowania istniejących zespołów kościelnych wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem. Strefa ta zapewnia również możliwość dostosowania parametrów zabudowy do istniejących obiektów oraz ich otoczenia, bez narzucania rozwiązań właściwych dla terenów o odmiennym przeznaczeniu. Jednocześnie w przypadkach, gdy dany obiekt sakralny jest wpisany do rejestru zabytków, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są budynki plebanii lub inne obiekty o funkcji mieszkaniowej, zostały one wyodrębnione i wskazane jako strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Rozwiązanie to wynika z faktycznego sposobu użytkowania tych obiektów oraz potrzeby ich jednoznacznego przypisania do właściwej kategorii funkcjonalnej.

Przyjęty sposób uwzględnienia obiektów i obszarów zabytkowych w planie ogólnym odpowiada charakterowi tego dokumentu jako aktu wyznaczającego ramy polityki przestrzennej miasta. Plan ogólny nie zastępuje szczegółowych narzędzi ochrony konserwatorskiej ani nie rozstrzyga o wszystkich aspektach dopuszczalnych przekształceń w obrębie poszczególnych nieruchomości. Jego rolą jest natomiast takie ukierunkowanie przeznaczenia terenów, profili funkcjonalnych i parametrów zagospodarowania, aby już na poziomie ogólnym zapewnić poszanowanie wartości dziedzictwa kulturowego oraz ograniczyć możliwość kształtowania funkcji i form zabudowy sprzecznych z tymi wartościami. Szczegółowe zasady zagospodarowania obiektów i obszarów zabytkowych będą określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. To na tym etapie możliwe jest precyzyjne ustalenie warunków ochrony konserwatorskiej, zasad kształtowania nowej zabudowy, ochrony ekspozycji, kompozycji przestrzennej, historycznych linii zabudowy czy zasad prowadzenia robót budowlanych i prac konserwatorskich. Przyjęte w

planie ogólnym rozwiązania tworzą zatem właściwe ramy dla dalszych, bardziej szczegółowych rozstrzygnięć planistycznych, zapewniając równocześnie spójność polityki przestrzennej miasta z potrzebą ochrony jego dziedzictwa kulturowego.

4.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach miasta znajdują się tereny zamknięte (Rysunek 21.):

- kolejowe

W decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, wskazano poniższe tereny zamknięte w granicach miasta Biała Podlaska: działki ewidencyjne nr: 2940/25, 2940/32, 2940/33, 2940/36, 2940/37, 2940/38, 2940/44 w obrębie 3 oraz działka ewidencyjna nr 465 w obrębie 5. Dla terenów kolejowych zamkniętych nie wyznacza się stref ochronnych.

- wojskowe

W granicach miasta Biała Podlaska znajdują się tereny zamknięte resortu obrony narodowej wyszczególnione pod poz. 129, 706, 881 i 912 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230, Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 r. poz. 54, 139, 226).

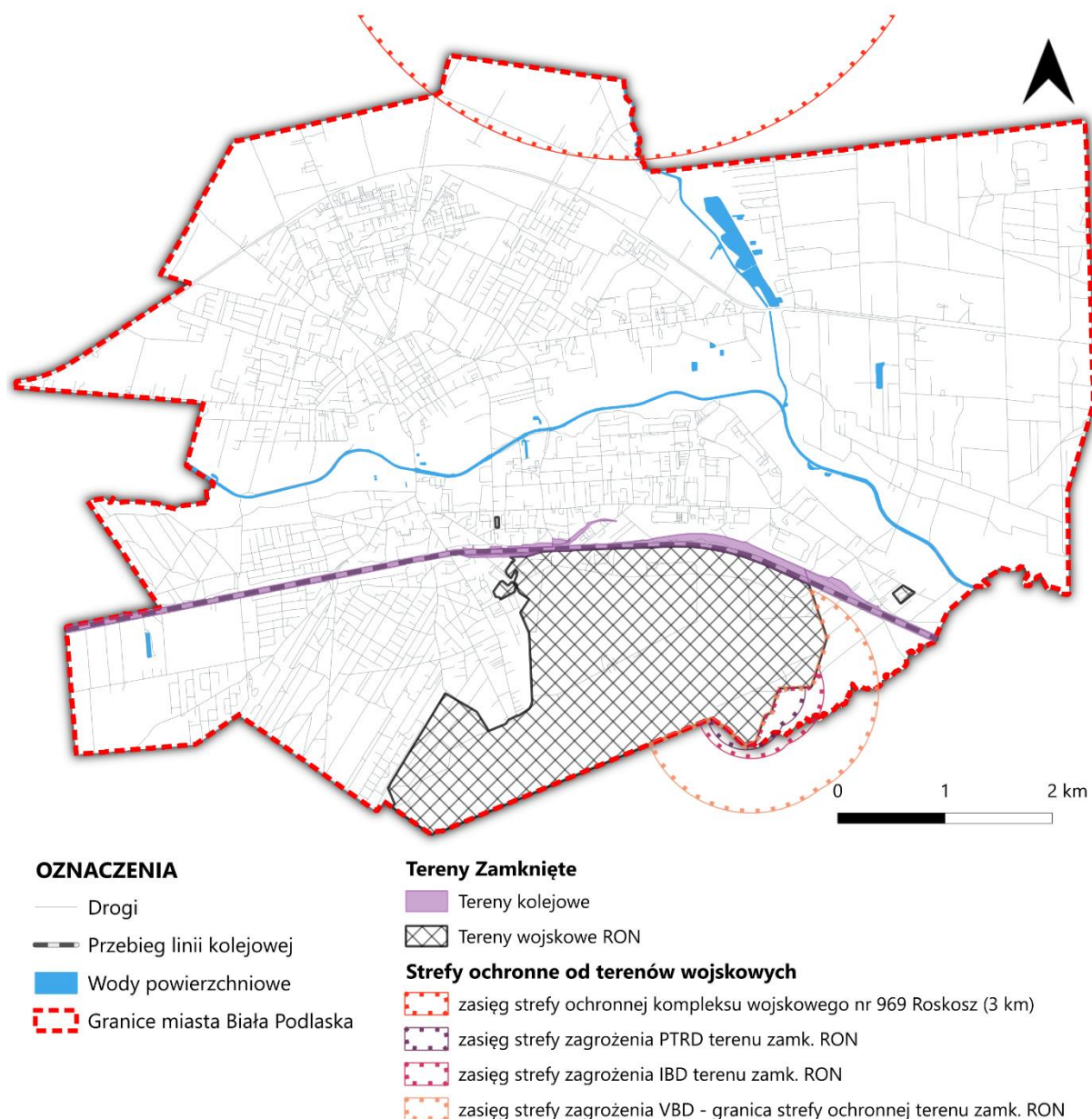
Dla części z terenów zamkniętych wojskowych wyznaczono strefę ochronną z zasięgami stref zagrożeń dla poszczególnych typów obiektów zagrożonych, w których obowiązują określone zakazy budowy, lokalizacji, organizacji tj.:

- w strefie zagrożenia QD_{VBD} (stanowiąca granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego RON Biała Podlaska):
 - obiektów i zakładów (instalacji) o dużym znaczeniu gospodarczym,
 - budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa duża liczba osób np.: szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra kongresowe, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe itp.,
 - gęsto zaludnionej zabudowy zwartej,
 - miejsc masowych zgromadzeń,
 - obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadających przeszklone ściany zewnętrzne),
- w strefie zagrożenia QD_{IBD} :
 - zabudowy rozproszonej,
 - pojedynczych budynków mieszkalnych,
 - dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu,

- napowietrznych sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN),
 - miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę,
- w strefie zagrożenia QD_{PTRD}:
- dróg publicznych o średnim natężeniu ruchu,
 - dróg publicznych o małym natężeniu ruchu,
 - miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa mniej 900 osób na dobę,
 - napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN),
 - napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (SN),
 - instalacji MPS o istotnym znaczeniu, obwałowanych lub podziemnych.

Ponadto północno-wschodnia część miasta znajduje się w strefie ochronnej ustanowionej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 031/76 z dnia 1 czerwca 1976 r. terenu zamkniętego wyszczególnionego pod poz. 138 w załączniku do decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230, Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 r. poz. 54, 139, 226). W strefie obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, masztów radiostacji, wież, kominów itp., których wysokość lub oddziaływanie zakłócające może ograniczyć możliwości bojowe obiektu.

Rysunek 21. Mapa terenów zamkniętych na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ww. decyzji.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej znajdują się poza planem ogólnym. Strefy ochronne od terenów wojskowych znajdują się w granicach terenów pokrytych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania i wyznaczone strefy planistyczne oraz przyjęte wskaźniki są zgodne ze tymi planami.

W odniesieniu do terenów zamkniętych kolejowych w planie ogólnym, zasadniczo wyznaczono strefy komunikacyjne SK, co wynika z ich podstawowej funkcji związanej z infrastrukturą kolejową. W praktyce dotyczy to przede wszystkim przebiegu linii kolejowej, która stanowi dominujący element tych terenów i determinuje ich przeznaczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Na terenach zamkniętych kolejowych nie rozszerzano obszaru

uzupełnienia zabudowy oraz usunięto podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo należy wskazać, iż plan ogólny w bezpośrednim sąsiedztwie, zwłaszcza we wschodniej części miasta, wprowadza strefy usługowe SU oraz gospodarcze SP, które – ze względu na swój charakter – nie należą do funkcji wymagających szczególnej ochrony przed hałasem. Takie podejście należy uznać za zgodne z zasadą minimalizacji konfliktów przestrzennych oraz racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalnej miasta. Jednocześnie w zachodniej części miasta, w sąsiedztwie terenów kolejowych, wyznaczono strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, pojedynczo strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, co wynika bezpośrednio z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także odpowiada istniejącemu stanowi zagospodarowania terenu. Wprowadzenie tych stref nie stanowi zatem nowego kierunku zagospodarowania, lecz odzwierciedla utrwalone funkcje przestrzenne oraz zachowuje ciągłość polityki planistycznej. Należy przy tym podkreślić, że plan ogólny – jako dokument o charakterze strategicznym – nie określa szczegółowych zasad sytuowania zabudowy ani nie wprowadza precyzyjnych ograniczeń w zakresie ochrony akustycznej. Kwestie te są każdorazowo rozstrzygane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Na etapie tych procedur następuje szczegółowa analiza uwarunkowań środowiskowych i funkcjonalnych, w tym oddziaływania infrastruktury kolejowej, a także obligatoryjne uzgodnienia z właściwymi podmiotami, w tym zarządcą infrastruktury kolejowej (PKP). W ich wyniku wprowadzane są adekwatne ograniczenia i wymogi, takie jak:

- odsunięcie zabudowy od terenów kolejowych,
- stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających oddziaływanie hałasu,
- wykluczenie lub ograniczenie funkcji szczególnie wrażliwych na hałas,
- kształtowanie układu zabudowy w sposób minimalizujący oddziaływanie.

Tym samym system planowania przestrzennego zapewnia mechanizm umożliwiający każdorazowe dostosowanie zasad zagospodarowania do aktualnych uwarunkowań i wymogów bezpieczeństwa, przy uwzględnieniu stanowiska właściwych organów i zarządców infrastruktury. W konsekwencji należy stwierdzić, iż plan ogólny w sposób właściwy uwzględnia zalecenia dotyczące ograniczania funkcji wrażliwych na hałas w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, natomiast szczegółowe rozstrzygnięcia w tym zakresie – zgodnie z obowiązującym systemem prawnym – należą do etapu planowania miejscowego lub postępowań indywidualnych, gdzie podlegają każdorazowej weryfikacji i uzgodnieniu.

4.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta Białą Podlaską zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Biała Podlaska występują obszary, które wymagają przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Tereny wymagające rehabilitacji (lub rewaloryzacji) w Białej Podlaskiej to przede wszystkim obiekty mieszkalne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, lecz nie objęte pracami konserwatorskimi. Są to obszary zabudowane i zagospodarowane o znacznych walorach kulturowych, silnie zdewastowane i zaniedbane lub też użytkowane w sposób nieodpowiedni. Jako działania rehabilitacyjne wskazuje się przywracanie tym obiektom oraz terenom należytej wartości użytkowej i technicznej, odpowiadającej ich wysokim walorom kulturowym oraz zapewniającej ochronę dziedzictwa kulturowego, w pełnym podporządkowaniu wymogom konserwatorskim (w przypadku zaistnienia takiej konieczności).

Obowiązujące Studium wskazuje, że do terenów wymagających przekształceń zalicza się zdewastowane obiekty mieszkalne oraz obiekty zaniechanej działalności usługowej i produkcyjno-usługowej, a w szczególności tereny obecnego dworca autobusowego przy placu Wojska Polskiego, tereny przestrzeni publicznej wokół Dworca PKP przy ulicy Stacyjnej, tereny byłych Bialskich Fabryk Mebli w rejonie ulic Sportowej i Łomaskiej oraz teren „Centrum Handlowego SAS”. Są to obszary zainwestowane, lecz zdegradowane pod względem funkcjonalnym i przestrzennym (m.in. ze względu na brak użytkowania) oraz obszary niewykorzystane, niezagospodarowane i niewłaściwie użytkowane, obniżające jakość przestrzenną otoczenia. Wskazano na konieczność poddania ich przekształceniom funkcjonalnym oraz zmianie zagospodarowania.

Obszary wymagające rekultywacji stanowią obszary po wyrobiskach złóż kruszyw naturalnych Pieńki, Sielczyk I, Sielczyk II i wskazano na ich przekształcenie i rekultywację w kierunku leśno-krajobrazowym bądź rolnym.

Według PZWL miasto Biała Podlaska położone jest w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz – Krzna, na terenie którego za wiodące kierunki zagospodarowania przestrzennego o uznano m.in. remediację Kanału Wieprz-Krzna obejmującą udrożnienie sieci rowów nawadniających.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rewaloryzacji zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez przypisanie ich do odpowiednich stref planistycznych, zgodnych z ich aktualnym stanem zagospodarowania oraz kierunkami dalszej transformacji lub ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na ich zróżnicowany charakter i rozmieszczenie przestrzenne znajdują się one w różnych strefach planistycznych, co umożliwia dostosowanie przyszłych działań do kontekstu przestrzennego danego obszaru. Szczegółowe zasady realizacji przekształceń oraz warunki zagospodarowania tych terenów będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w procedurach administracyjnych.

Na terenach i obszarach górniczych wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa SG z dodatkowym profilem funkcjonalnym umożliwiającym rekultywację w kierunku leśno-krajobrazowym. Na terenach udokumentowanych złóż kopalin, których nie obejmują tereny i obszary górnicze wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO.

4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W Białej Podlaskiej prowadzony jest proces rewitalizacji na podstawie zaktualizowanego Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Biała Podlaska na lata 2016-2030 (GPR BP) przyjętego przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr IV/23/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. (dnia 12 sierpnia 2025 r. została przyjęta zmiana GPR BP na lata 2016-2030 uchwałą Nr XVII/58/25). Dokument został dostosowany do wymagań formalnych i merytorycznych dla nowej perspektywy finansowej Funduszy Europejskich na lata 2021-2027, gdzie rewitalizacja traktowana jest jako tzw. inny instrument terytorialny (IIT). GPR BP umożliwia realizację nowych zadań oraz kontynuację zadań już rozpoczętych. Ujęte w Programie przedsięwzięcia podstawowe i uzupełniające, realizowane będą na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Nr XLVI/131/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 grudnia 2022 r., w której zaktualizowano przebieg granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Rysunek 22.). Obszar zdegradowany obejmuje tereny jednostek analitycznych: Sitnicka, Brzeska, Sidorki, Osiedle Młodych, Piastowskie-Kopernika. Tereny jednostek Centrum, Wola Dworzec, Za Torami, Zofilas zostały wyznaczone jako obszar rewitalizacji.

Realizacja GPR BP zakłada kompleksowe i komplementarne ujęcie wdrażanych zadań oraz ich wzajemne przenikanie się w kluczowych dla procesu rewitalizacji sferach - społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Według GPR BP wyznacznikiem osiągnięcia sukcesu w procesie rewitalizacji na obszarze miasta Biała Podlaska będzie osiągnięcie w perspektywie 2030 roku takiego stanu obszaru rewitalizacji, który umożliwi wykorzystywanie stworzonej lub zrewitalizowanej w ramach przeobrażeń przestrzeni do budowania zintegrowanej lokalnej społeczności funkcjonującej w bezpiecznym środowisku społecznym, w atrakcyjnym środowisku kulturalnym oraz w zadbanym i czystym środowisku naturalnym.

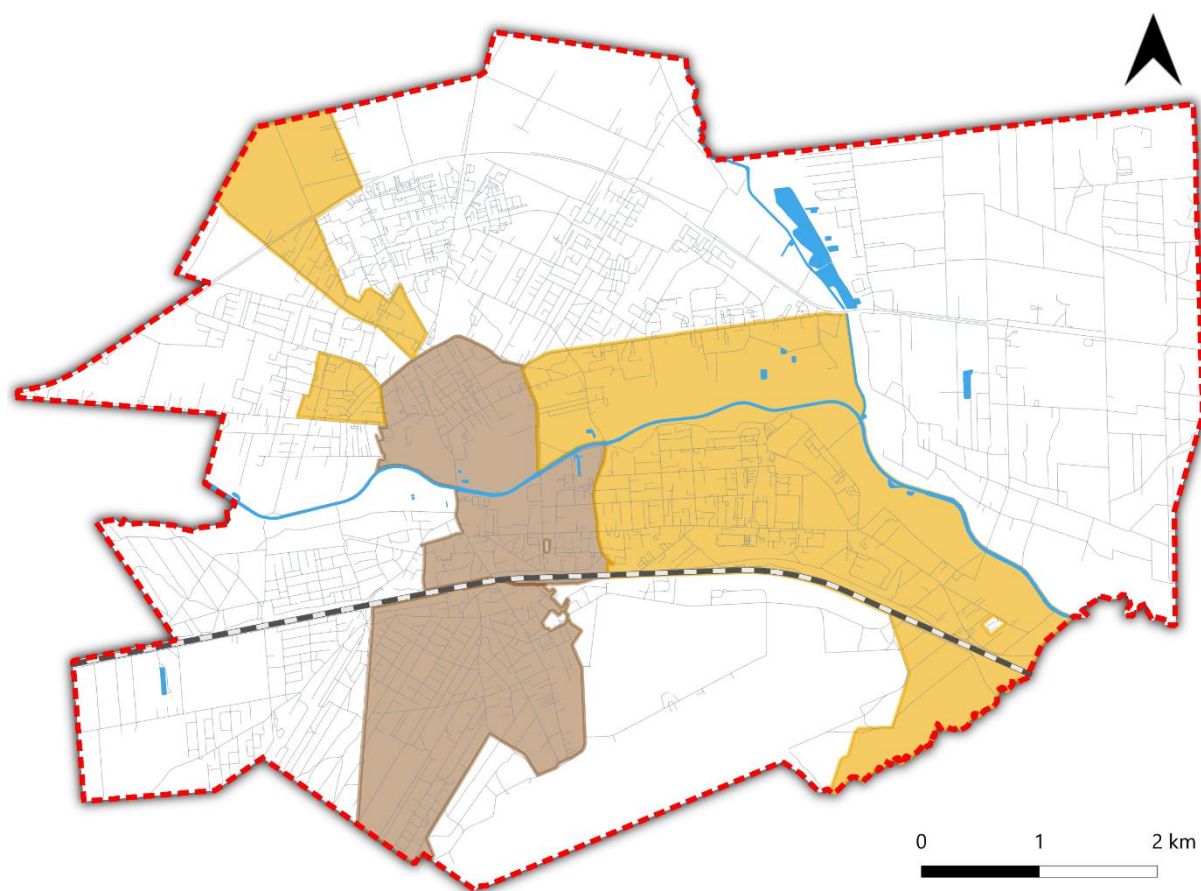
Większość obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Realizacja Gminnego Programu Rewitalizacji, w tym przedsięwzięć rewitalizacyjnych będzie się odbywała zgodnie z ustalaniem obowiązujących planów miejscowych bez konieczności dokonywania ich zmiany.

Lista projektów według załącznika do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Biała Podlaska określającego podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji (Rysunek 23.):

1. Usługi społeczne na osiedlu „Za torami”,
2. Modernizacja dawnej willi i ogrodu Raabego w Białej Podlaskiej w celu dostosowania budynku i jego otoczenia do funkcji muzealnych i edukacyjnych,

3. Modernizacja zdegradowanego budynku przy ul. Łomaskiej 2 na Centrum opiekuńczo-mieszkalne oraz Punkt Interwencji Kryzysowej,
 4. Rewitalizacja rejonu dworca PKP w Białej Podlaskiej,
 5. Rewaloryzacja parku miejskiego Zofii Las,
 6. Wykorzystanie walorów przyrodniczych doliny Krzny do celów edukacyjnych i turystycznych – etap II,
 7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i rozwój usług w dziedzinie kultury na terenie MOF Biała Podlaska,
 8. Przebudowa i adaptacja budynku Kina Merkury w Białej Podlaskiej na potrzeby Bialskiego Centrum Kultury, w tym: Komfortka – pomieszczenie pielęgnacyjne dla osób niepełnosprawnych,
 9. Przebudowa, rozbudowa budynku gospodarczego przy ul. Kolejowej 21 z przeznaczeniem na mieszkanie wspomagane dla pełnoletnich wychowanków opuszczających pieczę zastępczą,
 10. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem zdegradowanego terenu,
 11. Termomodernizacja i wymiana źródeł ciepła w budynku przy ul. Cichej 10,
 12. Remont i przebudowa pozostałości pawilonu parkowego pod nazwą „Archiwum i Biblioteka” na terenie zespołu zamkowego po Radziwiłłowskiego w Białej Podlaskiej,
 13. Remont i przebudowa na cele ekspozycyjne pozostałości kazamat na terenie zespołu zamkowego poradziwiłłowskiego w Białej Podlaskiej,
 14. Prace remontowo-konserwatorskie kościoła św. Antoniego w Białej Podlaskiej – I etap,
 15. Rewitalizacja otoczenia zabytkowego kościoła Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Białej Podlaskiej,
 16. Dostosowanie budynku Komendy Miejskiej Policji w Białej Podlaskiej do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 17. Utworzenie rodzinnego domu dziecka jako formy reintegracji społecznej oraz mieszkania wspomagane dla pełnoletniego wychowanka opuszczającego pieczę zastępczą,
- DN1. Modernizacja i rekultywacja zdegradowanych miejsc na terenie SAS,
- D2. Remont budynku – konwentu pofranciszkańskiego Zespołu Klasztornego Braci Mniejszych Kapucynów w Białej Podlaskiej.

Rysunek 22. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na obszarze miasta Biała Podlaska.

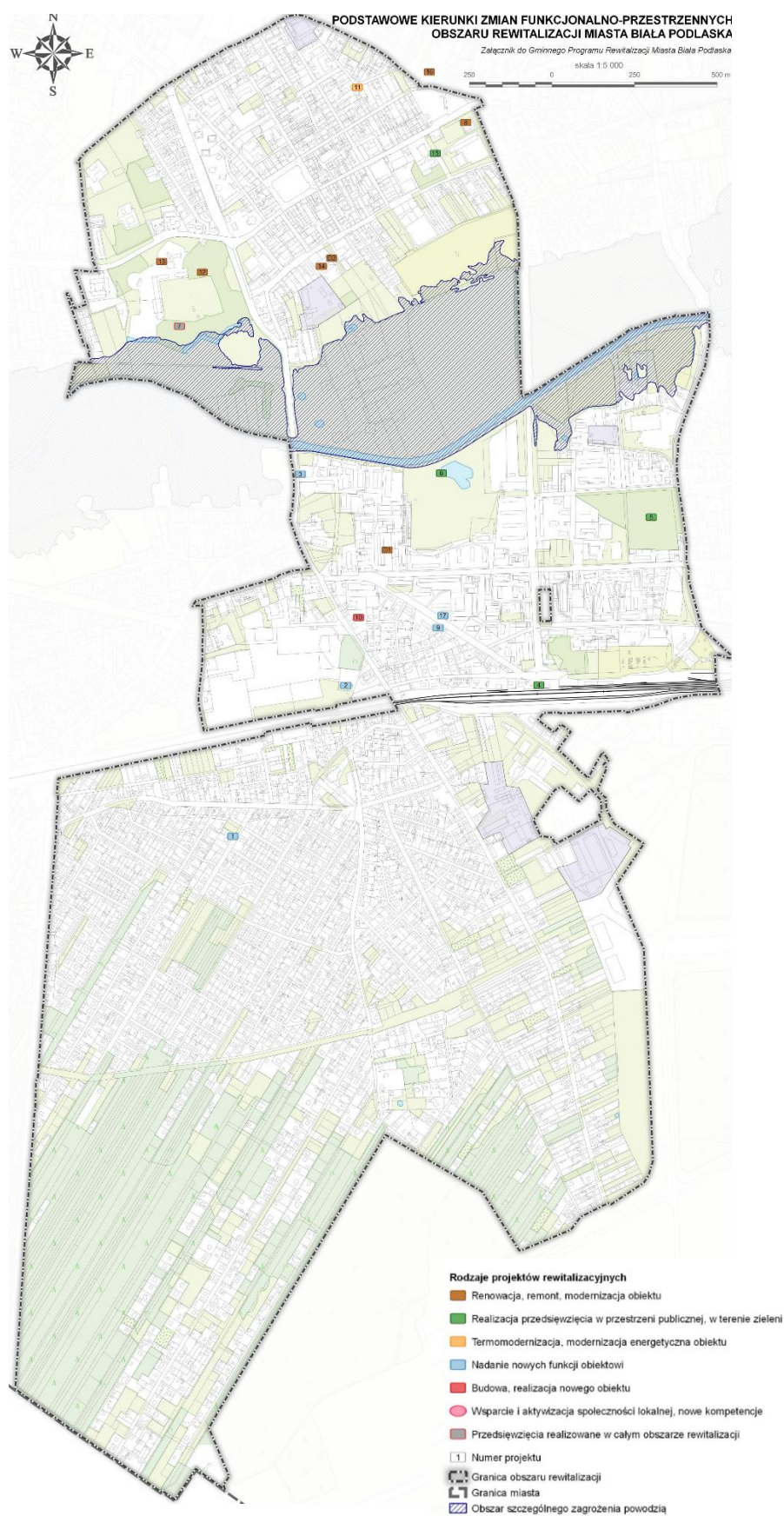


OZNACZENIA

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| — Drogi | ■ Zasięg obszaru rewitalizacji |
| --- Przebieg linii kolejowej | ■ Zasięg obszaru zdegradowanego |
| ■ Wody powierzchniowe | |
| ■ Granice miasta Biała Podlaska | |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Biała Podlaska na lata 2016-2030.

Rysunek 23. Załącznik do Gminnego Programu Rewitalizacji – Podstawowe kierunki zmian przestrzenno-funkcjonalnych.



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Biała Podlaska na lata 2016-2030.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach zdegradowanych oraz obszarach rewitalizacji, w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które w możliwie największym stopniu sprzyjają realizacji założonych dla tych terenów celów środowiskowych, gospodarczych, a w szczególności społecznych. Przyjęte rozwiązania mają na celu stworzenie ram przestrzennych umożliwiających poprawę jakości życia mieszkańców, wzmacnianie funkcji usługowych i społecznych oraz przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom zidentyfikowanym w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego.

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne ujęte w GPR BP realizowane będą z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania oraz dotychczasowego przeznaczenia terenów określonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym przyjęte w planie ogólnym strefy planistyczne oraz wskaźniki urbanistyczne pozostają zgodne z ustaleniami tych planów lub z istniejącym zagospodarowaniem, zapewniając spójność dokumentów planistycznych oraz ciągłość polityki przestrzennej miasta.

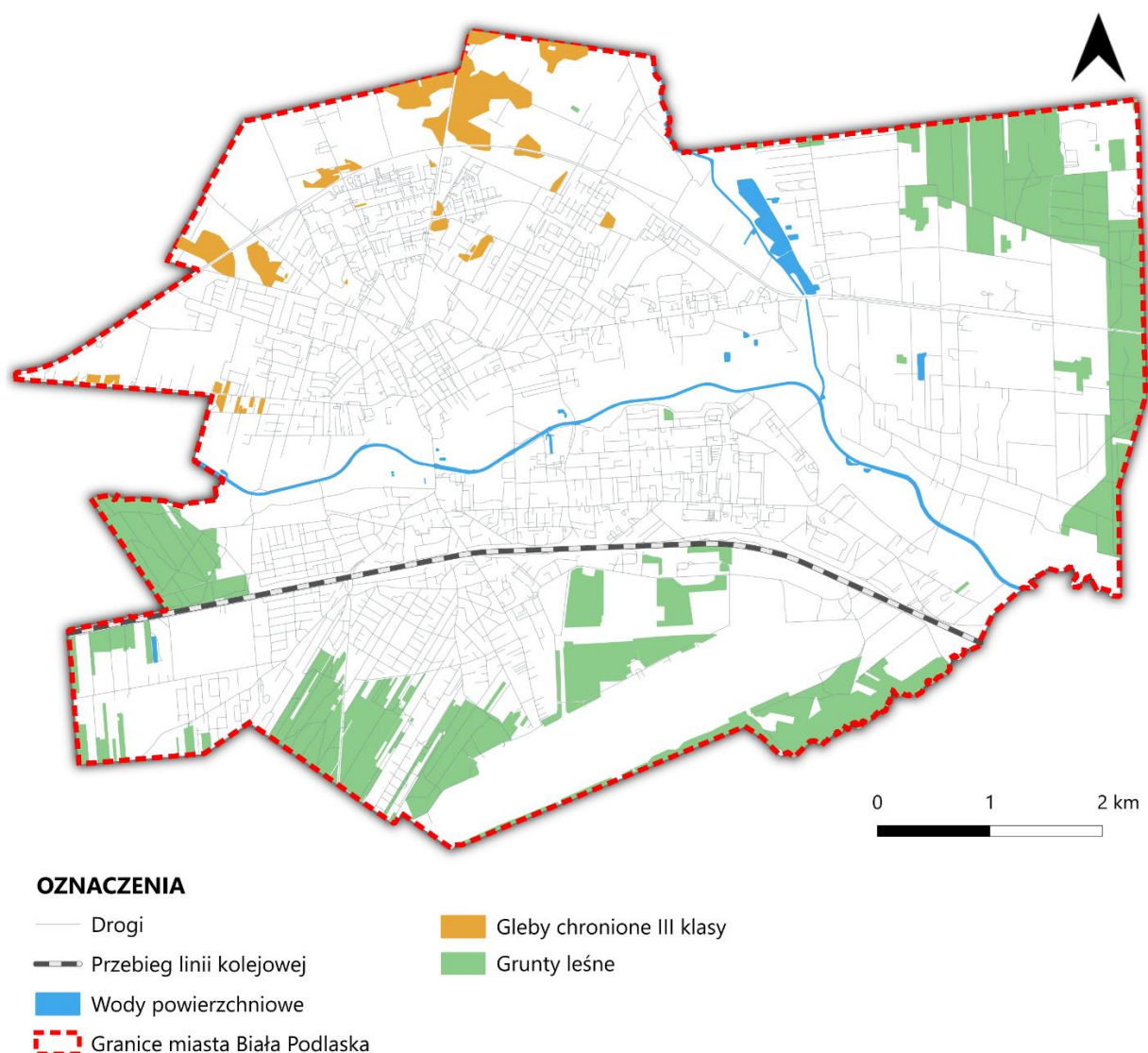
4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

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

W granicach miasta zgodnie z EGiB znajdują się grunty leśne oraz użytki rolne III klasy bonitacyjnej (Rysunek 24.), które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie występują użytki rolne I i II klasy bonitacyjnej. Gleby należące do klasy III występują głównie w północnej części miasta. Grunty leśne znajdują się głównie przy wschodnich oraz południowych granicach miasta.

Rysunek 24. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas chronionych oraz grunty leśne na terenie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EGİB.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Część użytków rolnych klasy bonitacyjnej III znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej SO. Równocześnie, na wybranych obszarach, na podstawie i zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i lokalnych uwarunkowań, wyznaczono również inne strefy planistyczne, w tym, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, strefy infrastruktury, strefy gospodarcze, strefy usługowe, strefy komunikacji oraz strefy zieleni i rekreacji.

Tereny leśne w planie ogólnym zostały w sposób konsekwentny i zgodny z ich funkcją przyrodniczą oraz gospodarczą uwzględnione przede wszystkim w ramach strefy otwartej (SO). W profilu podstawowym tej strefy wskazano m.in. tereny lasów, co stanowi właściwe odzwierciedlenie istniejącego sposobu użytkowania gruntów oraz ich znaczenia w systemie

przyrodniczym miasta. Zgodnie z przepisami ustawy o lasach, na terenach leśnych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką leśną, o ile służą one prowadzeniu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej. W tym kontekście wyznaczenie strefy otwartej (SO) na terenach leśnych należy uznać za w pełni zasadne, gdyż umożliwia ono zachowanie ich podstawowej funkcji, a jednocześnie nie ogranicza realizacji ustawowych zadań związanych z gospodarką leśną. Strefa ta zapewnia ochronę terenów leśnych przed niekontrolowaną urbanizacją oraz utrzymanie ich ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej, co ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia ochrony środowiska, klimatu lokalnego oraz bioróżnorodności.

Jednocześnie plan ogólny dopuszcza występowanie terenów leśnych również w ramach profili dodatkowych innych stref planistycznych, w tym w szczególności stref produkcyjnych (SP). Rozwiązanie to ma charakter porządkujący i odzwierciedla rzeczywisty stan zagospodarowania, w którym tereny leśne mogą współwystępować z innymi funkcjami lub stanowić rezerwy terenowe w obrębie większych jednostek funkcjonalnych. Wprowadzenie terenów leśnych w profilu dodatkowym nie oznacza automatycznej zmiany ich przeznaczenia ani przeznaczenia ich pod zabudowę, lecz wskazuje na możliwość ich zachowania oraz uwzględnienia w ramach szerszych struktur funkcjonalnych. Ewentualne przekształcenia tych terenów mogą następować wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności regulacji dotyczących ochrony gruntów leśnych oraz zasad ich wyłączania z produkcji leśnej. Należy również podkreślić, że plan ogólny – jako dokument o charakterze strategicznym – nie rozstrzyga szczegółowo o sposobie zagospodarowania poszczególnych działek, w tym terenów leśnych. Uszczegółowienie zasad zagospodarowania, w tym ewentualne określenie ograniczeń, dopuszczeń czy warunków realizacji inwestycji, następuje na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem właściwych uzgodnień oraz obowiązujących przepisów prawa. W konsekwencji należy stwierdzić, iż przyjęte w planie ogólnym rozwiązania w zakresie terenów leśnych:

- zapewniają ich ochronę poprzez przypisanie do strefy otwartej (SO) jako podstawowej formy przeznaczenia,
- umożliwiają realizację funkcji związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowują elastyczność planistyczną poprzez dopuszczenie ich występowania w profilach dodatkowych innych stref, bez naruszania ich podstawowej funkcji,
- pozostawiają szczegółowe rozstrzygnięcia na poziomie planów miejscowych, co umożliwia dostosowanie ustaleń do lokalnych uwarunkowań.

Tak ukształtowany sposób uwzględnienia terenów leśnych należy uznać za zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami racjonalnej gospodarki przestrzennej i zrównoważonego rozwoju.

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

Na terenie miasta Biała Podlaska zlokalizowane są zakłady, w których wykorzystywane lub magazynowane są substancje niebezpieczne (Tabela 21). Zakłady te nie zostały jednak ujęte w wykazie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, aktualnym na dzień 31 grudnia 2024 r.¹²

W związku z powyższym, na podstawie dostępnych danych, zakłady te nie są zakwalifikowane jako zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Jednocześnie, na potrzeby planowania przestrzennego oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, zakłady te zostały uwzględnione w analizach jako potencjalne źródła ryzyka, co umożliwia reagowanie na ewentualne zmiany ich statusu w przyszłości.

Tabela 21. Wykaz zakładów pracy z terenu miasta Biała Podlaska, które posiadają, produkują lub przechowują toksyczne środki przemysłowe.

Lp.	Miasto i nazwa zakładu pracy, adres zakładu	Rodzaj środka - TSP	Ilość TSP (w T)	Długość i szerokość zasięgu skażeń (km)
1.	Spółdzielnia Mleczarska MLEKOVITA, ul. Brzeska 91, 21-500 Biała Podlaska, (odległość od centrum miasta ok. 1,6 km)	amoniak, kwas azotowy kwas siarkowy	3,50 2,34 0,01	4,60/1,00 2,20/0,60 0,40/0,01
2.	Zamrażalnia "POL-KRES AGRA" Sp. z o.o., ul. Północna 5, 21-500 Biała Podlaska, (odległość od centrum miasta ok. 1,8 km)	amoniak	5	4,60/1,00

Źródło: Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Biała Podlaska

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Zakłady wykorzystujące lub magazynujące substancje niebezpieczne zlokalizowane są w strefach gospodarczych (SP). Obiekty te nie graniczą bezpośrednio ze strefami planistycznymi dopuszczającymi nową zabudowę mieszkaniową (SW i SJ), a jedynie ze strefami, na których obecnie jest już zabudowa, co ogranicza potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne oraz sprzyja zachowaniu odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania.

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

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

¹² GIOŚ - www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej (dostęp na dzień 30.03.2026 r.)

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

Przez teren miasta przebiegają następujące obiekty i elementy infrastruktury technicznej: linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, drogi ponadlokalne tj. nr 2 (międzynarodowy szlak E30), droga wojewódzka nr 811 (Biała Podlaska – Sarnaki), droga wojewódzka nr 812 (Biała Podlaska – Krasnystaw) oraz linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol. Całe miasto znajduje się w korytarzu SSL dot. linii kolejowej nr 631.

Istotnym ograniczeniem w zakresie układu komunikacyjnego jest brak obwodnicy wschodniej w ciągu dróg wojewódzkich nr 812–811. Inwestycja ta ma kluczowe znaczenie dla wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza obszar zwartej zabudowy miejskiej oraz poprawy warunków funkcjonowania układu drogowego w granicach administracyjnych miasta. Aktualnie prowadzone są prace związane z realizacją pierwszego etapu obwodnicy wschodniej, z planowanym terminem zakończenia do 2028 r. Należy jednocześnie wskazać, że w dniu 5 marca 2026 r. Sejmik Województwa Lubelskiego wprowadził do Wieloletniej Prognozy Finansowej zadanie pn. „Budowa wschodniej obwodnicy miasta Biała Podlaska – etap II – dokumentacja projektowa, odszkodowania za grunty”. Realizacja tego przedsięwzięcia, przewidziana do wykonania przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie w latach 2026–2028, potwierdza kontynuację działań zmierzających do pełnej realizacji obwodnicy wschodniej oraz wskazuje na systemowe podejście do rozwoju układu komunikacyjnego miasta w perspektywie średniookresowej. Uwzględnienie zarówno realizowanego etapu I, jak i planowanego etapu II inwestycji, świadczy o stopniowym, lecz konsekwentnym wdrażaniu rozwiązań mających na celu poprawę dostępności transportowej miasta, ograniczenie ruchu tranzytowego w jego granicach oraz zwiększenie jego atrakcyjności inwestycyjnej.

Zgodnie z „Raportem o stanie gminy miejskiej Biała Podlaska za 2025 rok” przewozy komunikacją miejską są realizowane przez Miejski Zakład Komunikacyjny Sp. z o.o., obsługujący 13 linii komunikacyjnych w mieście oraz linie w Gminie Biała Podlaska. Miasto kontynuuje działania w zakresie rozwoju infrastruktury rowerowej. W 2025 r. łączna długość ścieżek rowerowych wynosiła ponad 43 km, tworząc spójną sieć tras służących zarówno celom komunikacyjnym, jak i rekreacyjnym. Rozbudowa systemu tras rowerowych wpisuje się w działania na rzecz zrównoważonej mobilności miejskiej.

Na terenie miasta Biała Podlaska funkcjonują 24 przedszkola, 14 szkół podstawowych (w tym 2 szkoły podstawowe specjalne), 15 liceów ogólnokształcących, 4 szkoły branżowe I stopnia, 4 technika, 11 szkół policealnych oraz 2 szkoły specjalne przysposabiające do pracy. Ponadto działają dwie wyższe uczelnie: Akademia Wychowania Fizycznego Józefa Piłsudskiego w Warszawie Filia w Białej Podlaskiej wraz ze Szkołą Trenerów PZPN oraz Akademia Bialska im. Jana Pawła II w Białej Podlaskiej. Do rejestru żłobków i klubów dziecięcych w 2025 r. wpisanych było 8 podmiotów. W skład Zespołu Żłobków Miejskich w Białej Podlaskiej wchodzi Żłobek Miejski „Skarbiec Skrzata” oraz Żłobek Miejski „Akademia Małego Odkrywcy”.

Na terenie miasta funkcjonują dwie placówki zapewniające opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem stałego zamieszkania – jest to Bursa Szkolna oraz Internat przy Zespole Szkół Zawodowych nr 1 im. Komisji Edukacji Narodowej. W Białej Podlaskiej znajduje się również Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, która udziela pomocy nauczycielom, rodzicom oraz uczniom przedszkoli, szkół i placówek oświatowych (zarówno publicznych, jak i niepublicznych) z terenu miasta Biała Podlaska.

Nowoczesne zaplecze naukowo-badawcze znajduje się przy Akademii Bialskiej im. Jana Pawła II w Białej Podlaskiej oraz przy Akademii Wychowania Fizycznego Józefa Piłsudskiego w Warszawie Filia w Białej Podlaskiej.

Aktywność ruchowa mieszkańców odbywa się przede wszystkim w oparciu o bazę sportową szkół. Ponadto do dyspozycji mieszkańców udostępniono: boisko piłkarskie ze sztuczną trawą, kort tenisowy przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 38, kompleks boisk piłkarskich oraz boisko piłkarskie ze sztuczną trawą przy ul. F. Zdanowskiego, boiska przy ul. Wyzwolenia i ul. W. Witosa, wielofunkcyjne boisko wybudowane w ramach budżetu obywatelskiego przy ul. Janowskiej oraz kompleks rekreacyjno-sportowy „Aktywna Biała”, znajdujący się przy ul. Na Skarpie. Do dyspozycji mieszkańców jest również Stadion Miejski wraz z halą sportową Podlasie (przy Zespole Szkół Zawodowych nr 1) oraz budynek Stacji Wodnej przy ul. Sidorskiej.

Na terenie miasta działają: Bialskie Centrum Kultury, Muzeum Południowego Podlasia, Miejska Biblioteka Publiczna oraz Galeria Podlaska. W mieście funkcjonują dwa kina posiadające 5 sal z 877 miejscami na widowni. Do dyspozycji turystów jest 5 hoteli (Capitol, Dukat, Osjann, Skala, Terra Bella) oraz 12 innych obiektów świadczących usługi noclegowe.

Podstawową jednostką zabezpieczającą świadczenia zdrowotne w zakresie leczenia szpitalnego jest Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej, stanowiący jednostkę organizacyjną samorządu Województwa Lubelskiego. Placówka realizuje świadczenia w szerokim zakresie specjalności medycznych, pełniąc funkcję ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym, obsługującego nie tylko mieszkańców miasta, lecz również obszaru subregionalnego, w tym powiatów ościennych.

Przy szpitalu zlokalizowane jest lądowisko dla śmigłowców ratunkowych, wyposażone w niezbędną infrastrukturę oraz urządzenia nawigacyjne, umożliwiające przyjmowanie lotniczych zespołów ratownictwa medycznego i zapewniające sprawną obsługę zdarzeń wymagających szybkiego transportu pacjentów.

W obszarze polityki społecznej miasto współpracuje z organizacjami pozarządowymi, kościelnymi, podmiotami prywatnymi oraz innymi samorządami gminnymi i powiatowymi. Na terenie miasta działają 3 Środowiskowe Domy Samopomocy, Centrum Integracji Społecznej, 2 Warsztaty Terapii Zajęciowej, Wypożyczalnia Sprzętu Rehabilitacyjnego i Centrum Wolontariatu Caritas Diecezji Siedleckiej oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Lubelski Oddział Okręgowy Polskiego Czerwonego Krzyża prowadzi na terenie miasta klub dla bialskich seniorów „CZAS, Centra Zainteresowań Ambitnych Seniorów”. Pozostałe kluby seniora funkcjonują przy Bialskim Centrum Kultury im. Bogusława Kaczyńskiego.

Na dzień 31.12.2025 r. w zasobie mieszkaniowym znajdowały się 749 lokale mieszkalne, w tym:

- 626 lokali w budynkach ZGL i z udziałem ZGL;
- 35 lokali w budynkach obcych wspólnot mieszkaniowych;
- 88 lokali w budynkach Gminy Miejskiej Biała Podlaska i innych.

Zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie miasta Biała Podlaska realizują Bialskie Wodociągi i Kanalizacja „WOD-KAN” Sp. z o.o. Zakład Zaopatrzenia w Wodę Spółki dysponuje dwiema Stacjami Uzdatniania Wody, zlokalizowanymi przy ul. Narutowicza oraz ul. Sitnickiej. Ujmowanie wód z warstw trzeciorzędowych i jurajskich prowadzone jest na podstawie pozwolenia wodnoprawnego określonego decyzją Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 24.11.2016 r. o nr GK.6341.28.2016.MRY3, obowiązującego do dnia 24.11.2031 r.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 rok długość eksploatowanej sieci wodociągowej (rozdzielczej i przesyłowej) w mieście wyniosła 201,7 km, przy czym aż 83,7% wszystkich budynków mieszkalnych jest podłączona do infrastruktury technicznej wodociągowej. Liczba ludności korzystającej z sieci wodociągowej w 2024 roku wyniosła 47 079 osoby (87,4% mieszkańców).

Zakład Sieci Kanalizacyjnych Bialskich Wodociągów i Kanalizacji zlokalizowany przy ul. Mickiewicza 4 w Białej Podlaskiej realizuje zadania w zakresie odbioru ścieków i eksploatacji systemów kanalizacji sanitarnej. Zadania z zakresu oczyszczania ścieków realizuje Zakład Oczyszczania Ścieków, zlokalizowany przy ul. Brzegowej 4. System przesyłu ścieków na terenie miasta obsługiwany był przez 33 przepompownie ścieków, w tym 32 – lokalne i 1 przepompownię główną przy ul. Mickiewicza 4. Według danych GUS za 2024 rok długość czynnej sieci kanalizacyjnej w mieście wyniosła 181,5 km. Liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej wyniosła 46 661 osoby co stanowi 86,6 % mieszkańców miasta. Pozostała część ludności korzysta z indywidualnych rozwiązań. Procent budynków mieszkalnych podłączonych do infrastruktury technicznej – kanalizacji w 2024 roku wyniósł na terenie gminy miejskiej 82,0%.

Długość sieci kanalizacji deszczowej na stanie Zakładu Sieci Kanalizacyjnych w 2025 r. wynosiła 76,5 km. Wody opadowe i roztopowe są częściowo odprowadzane do gruntu oraz rowami ziemnymi do rzeki Krzny. Rowy ziemne wraz z przyległymi terenami zalewowymi, zarośnięte porostem trawiastym, stanowią naturalne urządzenia infiltrujące i wchłaniające wodę do gruntu.

W zakresie świadczenia usług komunalnych, w zakresie zbierania, unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów na terenie miasta działa Zakład Zagospodarowania Odpadów przy ul. Ekologicznej 1.

Na obszarze miasta funkcjonują gazociągi średniego i niskiego ciśnienia. Dwie stacje redukcyjne średniego ciśnienia znajdują się przy ul. Janowskiej - "Biała Podlaska Janowska" i przy ul. Warszawskiej - "Biała Podlaska Warszawska". Według danych GUS za 2024 rok długość czynnej sieci gazowej ogółem wyniosła 135,2 km (w całości sieć dystrybucyjna). Liczba odbiorców gazu (gospodarstw domowych) wyniosła 11 396, liczba ludności korzystającej z sieci gazowej wyniosła 26 116 osób. Ogół ludności korzystający z sieci gazowej to 48,5% mieszkańców miasta.

Na obszarze miasta zlokalizowanych jest 8 kościołów rzymskokatolickich, 2 cerkwie oraz 1 zbór protestancki i 1 zbór Świadków Jehowy. W Białej Podlaskiej znajdują się również czynne i nieczynne cmentarze.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne oraz przyjęte dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wskaźniki urbanistyczne są zgodne z ich funkcją i przeznaczeniem, wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub aktualnego sposobu użytkowania terenów oraz wniosków złożonych przez właściwe instytucje i zarządców infrastruktury. W planie dążono do rozwoju zabudowy na terenach o znajdujących się w strefach pieszego dojścia do infrastruktury społecznej.

Na działkach ewidencyjnych, na których zlokalizowane są uczelnie wyższe, szkoły, żłobki, ośrodki zdrowia, szpital, obiekty kultu religijnego, wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Wyjątek stanowią niewielkie obiekty, w szczególności przedszkola i żłobki lub inne instytucje publiczne zlokalizowane w parterach budynków mieszkaniowych zostały zaliczone do strefy wielofunkcyjnych SW lub SJ.

Dla linii 110 kV przyjęto pas technologiczny o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi linii, które są widoczne w części graficznej planu ogólnego. Na większości obszarów, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą SO, dla której wykluczono możliwość realizacji zabudowy kubaturowej, oraz strefy planistyczne SJ, SU, SP i SK, które wynikają z polityki przestrzennej miasta oraz zapisów obowiązujących planów miejscowych na tych terenach. W szczególności należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy SJ na terenach, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne, stanowi kontynuację i adaptację ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Oznacza to, że plan ogólny nie wprowadza w tym zakresie nowych funkcji ani intensyfikacji zagospodarowania, lecz przejmuje istniejące kierunki przeznaczenia terenów, uprzednio uzgodnione i zweryfikowane, w tym również pod kątem oddziaływania infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Tym samym zachowana zostaje spójność systemu planistycznego oraz ciągłość polityki przestrzennej gminy. Odmierna sytuacja występuje w północnej części miasta, gdzie plan ogólny wskazuje nowe tereny inwestycyjne w postaci strefy usługowej (SU), częściowo zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Wprowadzenie tej kategorii funkcjonalnej należy jednak rozpatrywać w kontekście charakteru

dopuszczalnego zagospodarowania w ramach strefy usługowej. Zasadniczo funkcje usługowe, w przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej, nie są związane ze stałym pobytem ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Obejmują one przede wszystkim obiekty o charakterze komercyjnym, magazynowym, logistycznym, produkcyjno-usługowym czy obsługi gospodarczej, w których przebywanie ludzi ma charakter czasowy, okresowy lub rotacyjny. Co istotne, przedmiotowe tereny zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, stanowiącej istotny ciąg komunikacyjny zapewniający dojazd do węzła „Cicibór” oraz do autostrady, co w sposób jednoznaczny predestynuje je do pełnienia funkcji związanych z obsługą transportu, logistyką oraz działalnością gospodarczą o charakterze ponadlokalnym. Uwarunkowania komunikacyjne tego obszaru, w tym bardzo dobra dostępność transportowa oraz powiązanie z układem dróg wyższej kategorii, sprzyjają lokalizacji funkcji usługowych niewymagających stałego pobytu ludzi, a jednocześnie generujących zapotrzebowanie na sprawną obsługę transportową, takich jak centra logistyczne, bazy magazynowe, obiekty dystrybucyjne, zaplecze techniczne czy usługi towarzyszące obsłudze ruchu drogowego. W tym kontekście przyjęte w planie ogólnym przeznaczenie terenów w postaci strefy usługowej (SU) należy uznać za w pełni uzasadnione funkcjonalnie oraz zgodne z zasadą racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej miasta, polegającą na koncentracji funkcji o określonym charakterze w obszarach najlepiej do tego predysponowanych.

Jednocześnie należy podkreślić, że plan ogólny – jako dokument o charakterze ogólnym – nie określa szczegółowych zasad zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, dla których konieczne jest uzgodnienie zagospodarowania działki z operatorem sieci, a inwestycje w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych mogą wymagać sporządzenia dodatkowych analiz technicznych. Zakres szczegółowych regulacji należy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które – uwzględniając przepisy odrębne oraz wymagania techniczne – precyzyjnie określają ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w szczególności poprzez wyznaczenie pasów technologicznych, stref ochronnych oraz zasad sytuowania zabudowy względem linii. Takie rozdzielenie poziomów regulacji wynika z charakteru obu dokumentów – plan ogólny wskazuje kierunki polityki przestrzennej oraz dopuszczalne funkcje terenów, natomiast plany miejscowe wprowadzają szczegółowe, lokalnie dostosowane ograniczenia wynikające m.in. z przebiegu infrastruktury technicznej. W praktyce oznacza to, że nawet w strefach dopuszczających zabudowę (SJ, SU, SP), możliwość jej realizacji będzie każdorazowo weryfikowana na etapie planu miejscowego lub decyzji administracyjnych, z uwzględnieniem obowiązujących norm bezpieczeństwa i przepisów technicznych.

Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi ponadlokalne tj. droga krajowa nr 2, droga wojewódzka nr 811, droga wojewódzka nr 812, oraz inne drogi zbiorcze, w tym wyznaczone w planach miejscowych, oraz linia kolejowa nr 2 wyznaczono w planie ogólnym strefy komunikacyjne SK, co odzwierciedla ich podstawową funkcję w systemie transportowym miasta oraz znaczenie dla powiązań ponadlokalnych. Jednocześnie planowana obwodnica wschodnia – etap I, dla której została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji

drogowej (ZRID), została ujęta w planie ogólnym jako strefa komunikacyjna SK. Przyjęcie takiej kwalifikacji wynika z etapu realizacyjnego inwestycji oraz jej charakteru jako przedsięwzięcia infrastrukturalnego o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanego na podstawie przepisów szczególnych. Ujęcie obwodnicy w strefie SK pozwala na zachowanie spójności z dokumentacją projektową oraz decyzją ZRID, a także zapewnia odpowiednie warunki do realizacji inwestycji bez konieczności jej dodatkowego uszczegóławiania w planie ogólnym.

W przypadku dróg niższej klasy wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI lub włączono je do sąsiednich stref planistycznych. Również na fragmencie inwestycji drogowej związanej z budową I etapu wschodniej obwodnicy miasta, który stanowi połączenie kompleksu wojskowego nr 8737 z drogą krajową nr 2 wyznaczono strefę SI. Jednocześnie należy podkreślić, że w każdej strefie planistycznej tereny komunikacyjne zostały uwzględnione w ramach profilu podstawowego, co oznacza, że ich realizacja jest dopuszczalna niezależnie od przypisanej strefy. Takie rozwiązanie ma charakter systemowy i zapewnia ciągłość oraz spójność układu komunikacyjnego na obszarze całego miasta, bez konieczności wydzielania odrębnych stref dla wszystkich elementów infrastruktury drogowej. Przyjęte podejście wynika z faktu, że drogi niższych klas, w szczególności drogi lokalne i dojazdowe, pełnią funkcję obsługującą wobec terenów zabudowy i są integralnym elementem ich zagospodarowania. Ich wyodrębnianie w planie ogólnym jako samodzielnych stref infrastrukturalnych w każdym przypadku nie byłoby zasadne z punktu widzenia czytelności dokumentu ani jego skali opracowania. Włączenie dróg do sąsiednich stref planistycznych, przy jednoczesnym zagwarantowaniu możliwości ich realizacji w ramach profilu podstawowego, zapewnia elastyczność w kształtowaniu układu komunikacyjnego oraz umożliwia jego dostosowanie do lokalnych potrzeb na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na tym etapie następuje bowiem szczegółowe wyznaczenie przebiegu dróg, ich parametrów technicznych oraz powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową. W konsekwencji przyjęte rozwiązanie pozwala na zachowanie funkcjonalności i ciągłości systemu komunikacyjnego miasta, przy jednoczesnym ograniczeniu nadmiernej szczegółowości planu ogólnego oraz zapewnieniu spójności pomiędzy różnymi poziomami planowania przestrzennego.

Działki zabudowane obiektami infrastruktury technicznej, zostały w planie ogólnym w przeważającej części przypisane do stref infrastrukturalnych (SI) lub stref gospodarczych (SP). Przyjęte rozwiązania uwzględniają charakter istniejącego zagospodarowania, jak i wnioski oraz uwagi złożone przez podmioty będące właścicielami tych terenów, co pozwala na zachowanie ciągłości funkcjonowania infrastruktury oraz zapewnienie możliwości jej dalszego rozwoju.

Jednocześnie należy podkreślić, że infrastruktura techniczna została w planie ogólnym potraktowana jako element systemowy, nieograniczony wyłącznie do wyznaczonych stref SI. W każdej strefie planistycznej dopuszczono bowiem realizację terenów infrastruktury technicznej w ramach profilu podstawowego, pod warunkiem że dotyczą one: terenów telekomunikacji lub innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Rozwiązanie to ma istotne znaczenie dla zapewnienia elastyczności i funkcjonalności

systemu infrastrukturalnego miasta. Umożliwia ono lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury – takich jak stacje transformatorowe, przepompownie, urządzenia telekomunikacyjne czy inne obiekty sieciowe – bez konieczności każdorazowego wyznaczania odrębnych stref planistycznych. Jest to szczególnie istotne w kontekście potrzeby jej dostosowywania do zmieniających się warunków i potrzeb rozwojowych. Wprowadzone ograniczenie powierzchniowe dla innych terenów infrastruktury technicznej (do 5000 m²) ma na celu zachowanie właściwych proporcji pomiędzy funkcją podstawową strefy a funkcjami uzupełniającymi, zapobiegając sytuacji, w której infrastruktura o większej skali dominowałaby w strefach o innym przeznaczeniu. Jednocześnie brak takiego ograniczenia w odniesieniu do infrastruktury telekomunikacyjnej wynika z jej specyfiki oraz znaczenia dla zapewnienia łączności i funkcjonowania współczesnych systemów miejskich. W konsekwencji przyjęte podejście zapewnia z jednej strony właściwe wyodrębnienie terenów o dominującej funkcji infrastrukturalnej, z drugiej natomiast umożliwia realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej w całym obszarze miasta, w sposób elastyczny i dostosowany do lokalnych uwarunkowań, bez naruszania podstawowej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Istniejące sieci gazowe przebiegają przez obszary objęte różnymi strefami planistycznymi i funkcjonują niezależnie od ich przeznaczenia podstawowego. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania nie ograniczają możliwości utrzymania, przebudowy, remontu ani rozbudowy infrastruktury gazowej. Możliwość realizacji terenów infrastruktury technicznej została dopuszczona we wszystkich strefach planistycznych w ramach profili funkcjonalnych określonych w ustawie, co zapewnia warunki dla dalszego rozwoju sieci gazowej zgodnie z potrzebami mieszkańców oraz przedsiębiorców.

Jednocześnie kwestie związane z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów, ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów przyległych oraz szczegółowymi warunkami lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie infrastruktury gazowej regulowane są przez przepisy odrębne i będą uwzględniane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydawania decyzji administracyjnych oraz realizacji inwestycji.

Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Wokół cmentarzy wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi, a w przypadku braku planów miejscowych wyznaczono strefy zgodne z istniejącym zagospodarowaniem. Jednocześnie należy wskazać, że w granicach terenów cmentarzy wyłączono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), co wynika z ich szczególnej funkcji oraz konieczności zachowania tych terenów jako przestrzeni wyłączonych z procesów urbanizacji. Rozwiązanie to ma charakter jednoznaczny i porządkujący, eliminujący możliwość interpretacji dopuszczającej rozwój zabudowy w obrębie terenów pełniących funkcję cmentarną.

W odniesieniu do cmentarzy czynnych, w celu zobrazowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz zapewnienia spójności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, na rysunku uzasadnienia wskazano strefy odpowiadające zasięgom ochronnym wynikającym z przepisów regulujących lokalizację i funkcjonowanie cmentarzy. W przypadku terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uwzględniono

rozwiązania przyjęte w tych planach, natomiast na obszarach nieobjętych planami miejscowymi zasięg stref określono w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz uwarunkowania przestrzenne. Przyjęte rozwiązanie zapewnia z jednej strony ochronę terenów cmentarnych poprzez objęcie ich strefą planistyczną SC oraz wyłączenie z obszarów uzupełnienia zabudowy, z drugiej natomiast pozostawia możliwość przeprowadzenia szczegółowej, indywidualnej analizy uwarunkowań sanitarnych i przestrzennych na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych dotyczących konkretnych zamierzeń inwestycyjnych. Takie podejście odpowiada charakterowi i zakresowi ustaleń planu ogólnego, który nie rozstrzyga szczegółowo o sposobie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, lecz wyznacza ramy dla dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych.

Analogicznych stref nie wyznacza się wokół cmentarzy zamkniętych. Przyjęte rozwiązanie wynika z faktu, że cmentarze te nie pełnią funkcji czynnych nekropolii i nie są miejscem dokonywania nowych pochówków, a ich sytuacja prawna i faktyczna może być zróżnicowana. Należy przy tym podkreślić, że zamknięcie cmentarza nie powoduje automatycznej utraty jego charakteru jako terenu cmentarnego. Zgodnie z przepisami ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, wykorzystanie terenu cmentarza na inny cel może nastąpić dopiero po upływie co najmniej 40 lat od dnia ostatniego pochówku oraz po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych. Oznacza to, że sam fakt zamknięcia cmentarza nie przesądza ani o możliwości zmiany sposobu użytkowania terenu, ani o zakresie ograniczeń, jakie mogą mieć zastosowanie w jego otoczeniu. Jednocześnie wskazuje się, iż brak jest podstaw do automatycznego wyznaczania jednakowych stref ochronnych wokół wszystkich cmentarzy zamkniętych. Każdy przypadek wymaga indywidualnej oceny uwzględniającej rzeczywisty stan faktyczny, datę ostatniego pochówku, istniejące zagospodarowanie oraz wymagania wynikające z przepisów odrębnych. Szczegółowe uwzględnienie ograniczeń wynikających z sąsiedztwa cmentarzy, w tym cmentarzy zamkniętych, nie stanowi przedmiotu regulacji planu ogólnego. Plan ogólny określa podstawowe kierunki polityki przestrzennej gminy i nie zastępuje ustaleń właściwych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani rozstrzygnięć podejmowanych w indywidualnych postępowaniach administracyjnych. Z tego względu szczegółowa ocena zasadności uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem cmentarzy zamkniętych, w tym ewentualnego określenia warunków zagospodarowania terenów sąsiednich, powinna następować na etapie sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo w toku postępowań dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub innych decyzji lokalizacyjnych. Dopiero na tych etapach możliwe jest przeprowadzenie analizy dostosowanej do konkretnych uwarunkowań faktycznych, prawnych i sanitarnych danego obszaru.

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

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

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego został uchwalony Uchwałą nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Zgodnie z § 4 ww. uchwały, wchodzi ona w życie z dniem 1 października 2026 r.¹³ Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubelskiego, na terenie miasta Biała Podlaska wskazano krajobrazy priorytetowe, które przedstawia Rysunek 25.:

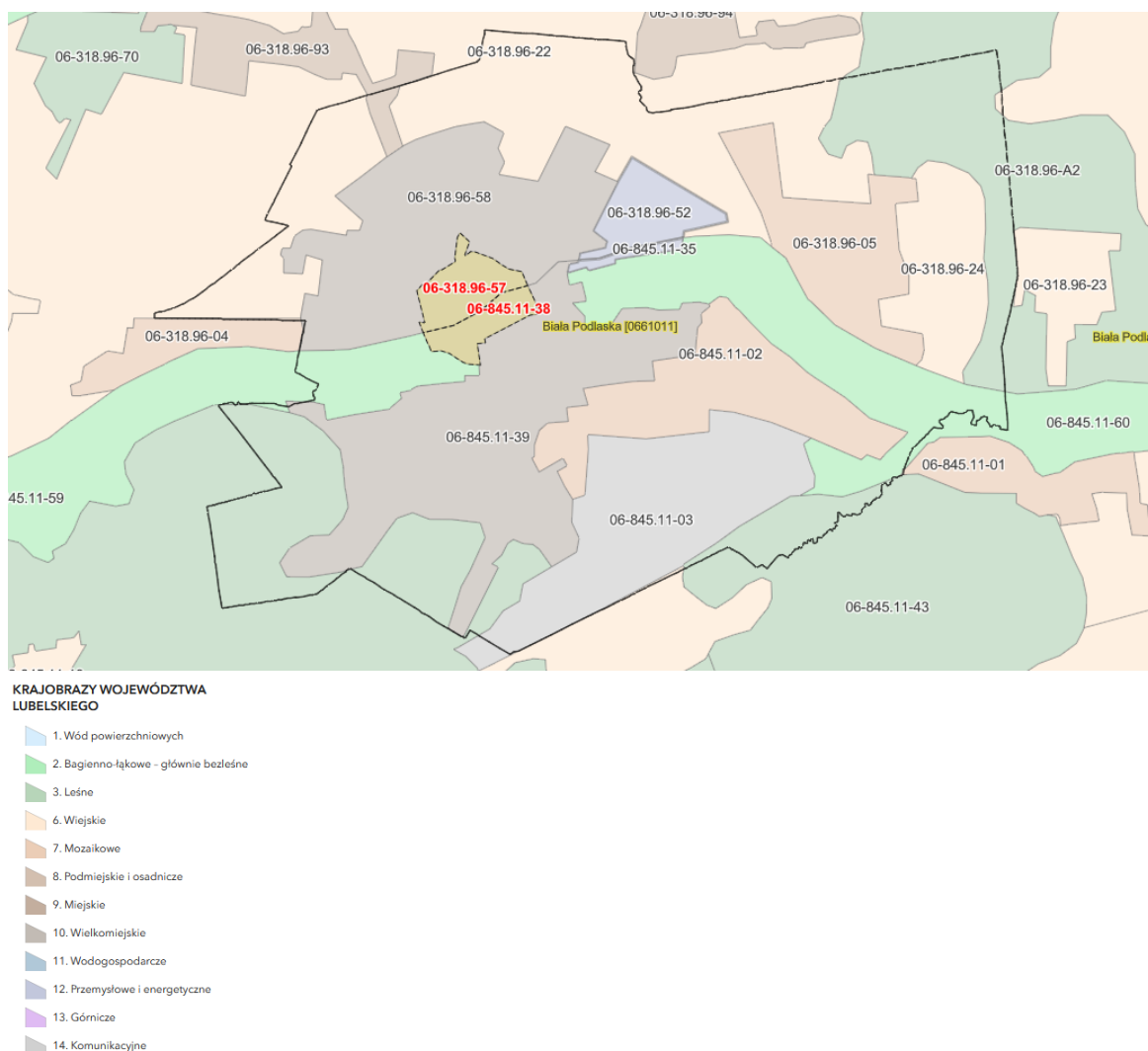
- Rynek w Białej Podlaskiej jako zespół urbanistyczny o zachowanych założeniach historycznych o kodzie 06-318.96-57;
- Park Radziwiłłowski w Białej Podlaskiej jako zespół urbanistyczny o zachowanych założeniach historycznych o kodzie 06-845.11-38.

Co więcej wg. audytu na terenie miasta wyróżniono krajobrazy:

- bagienno-łąkowe – głównie bezleśne obejmujące dolinę Krzny,
- leśne – zlokalizowane w części wschodniej i południowej oraz południowo-zachodniej,
- wiejskie – zlokalizowane w części wschodniej i północnej,
- mozaikowe – zlokalizowane w części zachodniej, wschodniej i południowej,
- miejskie – obejmujące większą część terenów zurbanizowanych miasta,
- przemysłowe i energetyczne – obejmujące koncentrację terenów produkcyjnych przy obwodnicy.

¹³<https://umwl.bip.lubelskie.pl/> (dostęp na 10.08.2026 r.)

Rysunek 25. Krajobrazy i krajobrazy priorytetowe (oznaczone na żółto z czerwonym numerem) z audytem krajobrazowym województwa lubelskiego w rejonie miasta Biała Podlaska.



Źródło: Geoportal Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego.¹⁴

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Krajobrazy priorytetowe wskazane w audycie krajobrazowym województwa lubelskiego zostały przeanalizowane w ramach rozpoznania uwarunkowań przestrzennych i krajobrazowych miasta. Obszary priorytetowe wskazane w projekcie są w znacznym stopniu objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego wyznaczone dla nich strefy planistyczne oraz wskaźniki urbanistyczne wynikają bezpośrednio z ustaleń tych planów. Należy jednak podkreślić, że na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie stanowi obowiązującego audytu krajobrazowego, a zawarte w projekcie rekomendacje i wnioski nie mają charakteru wiążącego dla ustaleń planu ogólnego.

¹⁴ Geoportal Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego, dostępny online: <https://experience.arcgis.com/experience/38e1c960f1844de4aab9cbff6a5c814b/page/Mapa> (dostęp na 30.06.2026 r.)

4.24. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne to dokument, który należy sporządzić w celu sformułowania uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, w tym krajobrazowych oraz rekomendacji do rozwoju lub przekształcania struktury przestrzennej gminy. Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Biała Podlaska zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska na potrzeby planu ogólnego. Co do planu ogólnego gminy i planów miejscowych ww. opracowanie określa wymagania takie jak:

- doliny Krzny, Klukówki i Rudki ze względu na występowanie płytkiego poziomu wód gruntowych, występowanie gruntów organiczno-mineralnych, zagrożenie powodziowe i podtopieniami oraz spełniane funkcje ekologiczne, powinny być wyłączone z zabudowy;
- tereny bezpośrednio zagrożone zalewami powodziowymi obejmują całą dolinę Krzny i nie są wyraźnie ograniczone skarpami od przyległych teras nadzalewowych i wysoczyzn polodowcowych. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu prawa wodnego powinny zostać wyłączone z zabudowy;
- gleby terenu opracowania należą do niezbyt dobrych do produkcji rolnej. Dominują gleby bielicowe i pseudobielicowe;
- spośród występujących zbiorowisk roślinnych kilka należy do tzw. siedlisk przyrodniczych chronionych na podstawie Dyrektywy UE Habitatowej. Ich duże koncentracje występują jedynie w dolinie Krzny i Rudki. Na pozostałych stanowią niewielkie pojedyncze ekosystemy. Siedliska podlegają ochronie przed formami zagospodarowania prowadzącymi do ich zniszczenia;
- obszar charakteryzuje się lokalnie bardzo wysokimi walorami faunistycznymi. Wyznaczono kilka ostoi faunistycznych, które należy uwzględniać w formułowaniu zapisów planów zagospodarowania przestrzennego;
- na terenie miasta projektuje się: obszar chronionego krajobrazu i 3 zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (Rysunek 26.). Obszary te mogą być chronione na mocy odpowiednio: uchwały sejmiku samorządowego i uchwał rady miasta. Do czasu objęcia ochroną ochrona powinna być prowadzona w ramach racjonalnego zagospodarowania w planach zagospodarowania przestrzennego;
- kompleksy leśne na wschodzie i południu miasta są częścią krajowego systemu korytarzy ekologicznych migracji dużych ssaków. Ustalenia planów dla tych obszarów powinny uwzględniać konieczność ograniczenia barier migracyjnych.

Według opracowania ekofizjograficznego najpoważniejszymi zagrożeniami dla środowiska są:

- przekształcenia powierzchni ziemi na skutek rozwoju miasta,
- degradacja chemiczna i fizyczna wód powierzchniowych i podziemnych oraz atmosfery związana z rozwojem miasta, w tym funkcji produkcyjnych,
- zagrożenie powodziowe w dolinie Krzny,
- utrata walorów przyrodniczych związana z rozwojem zabudowy, fragmentacją siedlisk i zanikaniem niektórych cennych typów ekosystemów.

Ograniczenie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i poprawę jego funkcjonalności na analizowanym obszarze można osiągnąć poprzez:

- pełne uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- racjonalne gospodarowanie na terenach rolniczych nawozami i środkami ochrony roślin,
- zwiększenie lesistości,
- niewprowadzanie zabudowy do dolin rzecznych,
- zachowanie i wzbogacanie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- ochronę kępowych i liniowych zadrzewień i zakrzaczeń w dolinach i na wysoczyźnie,
- koncentrację nowej zabudowy na obszarach już zabudowanych (dogęszczenie) lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Rysunek 26. Lokalizacja projektowanych na terenie miasta zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Biała Podlaska.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Na obszarach dolin Krzny, Klukówki i Rudki, dla których w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano zasadność utworzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, wyznaczono strefy otwarte SO oraz strefy zieleni i rekreacji SN. Tereny te charakteryzują się również podwyższonym zagrożeniem powodziowym. W związku z tym w ich obrębie wprowadzono ograniczenia w wyznaczaniu obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ).

Na kompleksach leśnych zlokalizowanych we wschodniej i południowej części miasta zostały wyznaczone strefy otwarte SO, co wynika z ich funkcji przyrodniczych, krajobrazowych oraz znaczenia dla systemu ekologicznego miasta. Przyjęte rozwiązanie zapewnia zachowanie ciągłości terenów leśnych, ograniczenie presji urbanizacyjnej oraz ochronę ich walorów środowiskowych, w tym funkcji retencyjnych i klimatycznych.

W planie ogólnym wyznaczono strefy związane z funkcją mieszkalną – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ – na terenach objętych planami miejscowymi o takim przeznaczeniu oraz na obszarach uzupełniania zabudowy. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na wybranych terenach wynikało z analizy ich predyspozycji do rozwoju funkcji mieszkaniowych, w szczególności w kontekście dostępności komunikacyjnej, istniejącego uzbrojenia terenu oraz powiązań z istniejącą strukturą osadniczą. Kluczowym kryterium było zapewnienie dostępu do dróg publicznych lub możliwość jego realizacji, co stanowi podstawowy warunek racjonalnego i uporządkowanego rozwoju zabudowy. Uwzględniano również stopień kontynuacji istniejącej zabudowy, dążąc do domykania i uzupełniania istniejących układów urbanistycznych, a nie ich rozpraszania. Włączanie nowych terenów do OUZ następowało przede wszystkim w obszarach przyległych do już zagospodarowanych, co sprzyja kształtowaniu zwartej struktury przestrzennej oraz efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Przyjęte podejście pozwala na ukierunkowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tereny najlepiej przygotowane do urbanizacji, przy jednoczesnym ograniczeniu presji na obszary o wysokich walorach przyrodniczych. W konsekwencji zapewnia to zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami rozwojowymi miasta a koniecznością ochrony jego zasobów środowiskowych.

4.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie miasta

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

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

$$\begin{aligned} P_{20} &= 3P_0 - 2P_{-10} \\ P_{20} &= 2P_0 - P_{-20} \end{aligned}$$

gdzie:

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

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

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

Liczba ludności:

w 2025 r.	53470
prognozowana w 2045 r.	46303
w 2044 r. powiększona o 5%	48618

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Biała Podlaska:

w 2025 r.	33,2 m ²
w 2015 r.	26,6 m ²
w 2005 r.	23 m ²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Biała Podlaska w 2025 r.: 1 775 204 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście:

wg wzoru 1 – 46,4 m²

wg wzoru 2 – 43,4 m²

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\text{ZAP} = 48618 - \frac{1775204}{46,4} \text{ lub } \text{ZAP} = 48618 - \frac{1775204}{43,4}$$

$$\text{ZAP} = 10359 \text{ lub } \text{ZAP} = 7715$$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia maksymalne **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Biała Podlaska wynosi 10 359 osób**.

Suma chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie według art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinna się mieścić w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

70% zapotrzebowania na nową zabudowę = 7 251 os.,

130% zapotrzebowania na nową zabudowę = 13 466 os.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

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

5. Chłonność terenów niezabudowanych

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

5.1. W obowiązujących planach miejscowych

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

Do obliczeń użyto uśrednionych danych zaczerpniętych z obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów, m.in. wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej przyjęto 1,4, zaś dla zabudowy jednorodzinnej 0,5.

Powierzchnia ww. luk w zabudowie, na której możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi $1\,298\,757\text{ m}^2$.

Powierzchnia całkowita budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez średnią nadziemną intensywność zabudowy przyjętą w planach miejscowych: $1\,298\,757\text{ m}^2 \times 0,5 = 649\,378\text{ m}^2$.

Przyjęto, że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku: $649\,378\text{ m}^2 \times 0,7 = 454\,565\text{ m}^2$.

Zakładając, że prognozowana w 2045 roku powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca to $46,4\text{ m}^2$, wyliczono, że na terenie luk w zabudowie jednorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych zamieszkać może: $454\,565\text{ m}^2 / 46,4\text{ m}^2 = \mathbf{9\,692\text{ osób}}$.

Powierzchnia ww. luk w zabudowie, na której możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi $251\,377\text{ m}^2$.

Powierzchnia całkowita budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez średnią nadziemną intensywność zabudowy przyjętą w planach miejscowych: $251\,377\text{ m}^2 \times 1,4 = 351\,928\text{ m}^2$.

Przyjęto, że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku: $351\,928\text{ m}^2 \times 0,7 = 246\,350\text{ m}^2$.

Zakładając, że prognozowana w 2045 powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca to $46,4\text{ m}^2$, wyliczono, że na terenie luk w zabudowie wielorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych zamieszkać może: $246\,350\text{ m}^2 / 46,4\text{ m}^2 = \mathbf{5\,309\text{ osób}}$.

W sumie na terenach luk w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej wyznaczonych na terenach obowiązujących w mieście planów miejscowych może zamieszkać **15 001 osób**.

5.2. W obszarze uzupełniania zabudowy

Wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy oznaczono luki w zabudowie – fragmenty działek ewidencyjnych bez budynków, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono użytków: dr, W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Is,
- nie uwzględniono terenów objętych planami miejscowymi,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni mniejszej niż umożliwiająca realizację zabudowy o powierzchni użytkowej mieszkania $46,4 \text{ m}^2$ (prognoza powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Biała Podlaska w 2045 r. – $46,4 \text{ m}^2$).

Powierzchnia luk w obszarze uzupełniania zabudowy wynosi: $159\,304 \text{ m}^2$ dla zabudowy jednorodzinnej i $2\,748 \text{ m}^2$ dla zabudowy wielorodzinnej.

Zaproponowano przydział do strefy planistycznych: SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodziną z uwagi na przewagę wniosków o ustalenie takiej strefy planistycznej na danym terenie oraz biorąc pod uwagę okoliczną zabudowę.

Powierzchnię całkowita budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez średnią nadziemną intensywność w mieście obliczoną na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących planów miejscowych:

- dla zabudowy jednorodzinnej - $159\,304 \text{ m}^2 \times 0,5 = 79\,652 \text{ m}^2$
- dla zabudowy wielorodzinnej – $2\,748 \text{ m}^2 \times 1,4 = 3\,847 \text{ m}^2$

Przyjęto, że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku:

- dla zabudowy jednorodzinnej - $79\,652 \text{ m}^2 \times 0,7 = 55\,756 \text{ m}^2$
- dla zabudowy wielorodzinnej – $3\,847 \text{ m}^2 \times 0,7 = 2\,693 \text{ m}^2$

Zakładając, że prognozowana w 2045 roku powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca obliczona to $46,4 \text{ m}^2$, wyliczono, że na terenie luk w zabudowie w obszarze uzupełniania zabudowy zamieszkać może:

- dla zabudowy jednorodzinnej - $55\,756 \text{ m}^2 / 46,4 \text{ m}^2 = \mathbf{1\,201 \text{ osób.}}$
- dla zabudowy wielorodzinnej – $2\,693 \text{ m}^2 / 46,4 \text{ m}^2 = \mathbf{58 \text{ osób.}}$

W sumie na terenach luk w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej wyznaczonych w obszarze uzupełnienia zabudowy może zamieszkać **1 259 osoby**.

5.3. Łącznie

Całkowita chłonność stanowi sumę chłonności w obowiązujących mpzp oraz chłonności w OUZ i wynosi **16 260** osób, co stanowi ok. 170% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i przekracza górną granicę 130% określoną w art. 13d ust. 1 ustawy.

Zatem nie ma możliwości wyznaczenia stref z zabudową mieszkaniową poza obszarem uzupełniania zabudowy.

6. Sposób uwzględnienia wniosków

Wnioski do planu ogólnego miasta Biała Podlaska zbierane były w okresie od 25.06.2024 r. do 31.07.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 193 wnioski od mieszkańców i inwestorów. Ponadto 75 wniosków zostało złożonych po upływie wskazanego terminu, natomiast 16 – przed jego rozpoczęciem.

Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wyznaczenia strefy SJ i możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część z nich nie mogła zostać uwzględniona ze względu na położenie terenów objętych wnioskami poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy, co w świetle obowiązujących przepisów ogranicza możliwość przeznaczenia tych terenów pod nową zabudowę mieszkaniową. Należy podkreślić, że wyznaczenie OUZ stanowi element obligatoryjny planu ogólnego, oparty na ściśle określonym algorytmie wynikającym z przepisów wykonawczych, a jego zasięg nie może być kształtowany w sposób dowolny, w szczególności wyłącznie w oparciu o indywidualne wnioski właścicieli nieruchomości. Pozostałe wnioski dotyczyły ustalenia strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy usługowej SU, strefy handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy zieleni i rekreacji SN czy strefy gospodarczej SP, a także umożliwienia realizacji inwestycji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł. Wnioski te były analizowane z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także kierunków rozwoju miasta określonych w dokumentach strategicznych i planistycznych.

Poza wnioskami odnoszącymi się bezpośrednio do wyznaczenia stref planistycznych, zgłoszono również postulaty dotyczące:

- sprzeciwu wobec lokalizacji zakładów zbiórki i segregacji odpadów oraz sprzedaży nieruchomości stanowiących własność miasta w sąsiedztwie ulicy Brzegowej na rzecz spółki Komunalnik,
- objęcie terenu miasta Biała Podlaska strefą uwzględniającą w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznych, wiatrowych oraz magazynów energii,
- zachowanie terenów leśnych w sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków przy ul. Brzegowej.

Wpłynęły również 2 wnioski wykraczające poza zakres planu ogólnego.

Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w sposób kompleksowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych, obowiązujących przepisów prawa oraz ograniczeń wynikających z wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Ich analiza obejmowała również ocenę zgodności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, dostępności infrastruktury, ochrony środowiska oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

7. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne w procedurze sporządzania projektu planu ogólnego Miasta Biała Podlaska trwały 29 dni (od 30 czerwca do 28 lipca 2026 r.). W okresie tym przeprowadzono wymagane przepisami prawa formy konsultacji społecznych, obejmujące: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dwa dyżury projektanta. Poszczególne formy konsultacji spotkały się z zainteresowaniem interesariuszy.

W ramach konsultacji złożonych zostało 206 uwag, z czego część uwag miała charakter wielowątkowy i obejmowała kilka odrębnych postulatów przedstawionych w ramach jednego pisma lub jednej pozycji.

Szczegółowe informacje dotyczące konsultacji oraz rozpatrzenia uwag zawiera raport z raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Biała Podlaska.

Spis rysunków:

Rysunek 1. Położenie administracyjne miasta Biała Podlaska.....	9
Rysunek 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego.....	12
Rysunek 3. Obowiązujące MPZP w 2026 roku w mieście Biała Podlaska (wg stanu na 30 czerwca 2026 r.).....	13
Rysunek 4. Zabudowa mieszkaniowa w obrębie 0002 - braki w danych ewidencyjnych dotyczą różnych obszarów w zależności od daty wygenerowania zbioru.....	16
Rysunek 5. Braki budynków i kodów KŚT w centrum miasta (rejon placu Wolności).....	16
Rysunek 6. Różnice w odwzorowaniu geometrii budynków (BDOT10k vs EGİB).	17
Rysunek 7. Obszar uzupełnienia zabudowy.	20
Rysunek 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.	27
Rysunek 9. Maksymalna intensywność zabudowy.....	28
Rysunek 10. Maksymalna wysokość zabudowy.	29
Rysunek 11. Maksymalny udział powierzchni zabudowy.....	30
Rysunek 12. Fragment rysunku nr 20 przedstawiający obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym wg PZPWL.....	56
Rysunek 13. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF Biała Podlaska.....	62
Rysunek 14. Formy ochrony przyrody w mieście Biała Podlaska.	63
Rysunek 15. Obszary występowania szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Biała Podlaska.....	66
Rysunek 16. Występowanie rowów melioracyjnych na terenie miasta Biała Podlaska.....	69
Rysunek 17. Tereny ujęć wód na terenie miasta Biała Podlaska.....	72
Rysunek 18. Tereny górnicze na terenie miasta Biała Podlaska.....	74
Rysunek 19. Obszar występowania złóż kopalin na terenie miasta Biała Podlaska.	76
Rysunek 20. Obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego Biała Podlaska - zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego.	80
Rysunek 21. Mapa terenów zamkniętych na terenie miasta Biała Podlaska.....	85
Rysunek 22. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na obszarze miasta Biała Podlaska.	90
Rysunek 23. Załącznik do Gminnego Programu Rewitalizacji – Podstawowe kierunki zmian przestrzenno-funkcjonalnych.....	91
Rysunek 24. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas chronionych oraz grunty leśne na terenie miasta Biała Podlaska.....	93
Rysunek 25. Krajobrazy i projektowane krajobrazy priorytetowe (na żółto) z audytu krajobrazowego województwa lubelskiego w rejonie miasta Biała Podlaska.	105
Rysunek 26. Lokalizacja projektowanych na terenie miasta zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.	107

Spis tabel:

Tabela 1. Tereny SW z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP....	33
Tabela 2. Charakterystyka grup stref SW według profilu dodatkowego.....	34
Tabela 3. Tereny SJ z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP.	36
Tabela 4. Charakterystyka grup stref SJ według profilu dodatkowego.	36
Tabela 5. Charakterystyka grup stref SZ według profilu dodatkowego.	39
Tabela 6. Tereny SU z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP....	40
Tabela 7. Charakterystyka grup stref SU według profilu dodatkowego.....	42
Tabela 8. Tereny SH z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP....	44
Tabela 9. Charakterystyka grup stref SH według profilu dodatkowego.....	45
Tabela 10. Tereny SP z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP..	45
Tabela 11. Charakterystyka grup stref SP według profilu dodatkowego.....	46
Tabela 12. Charakterystyka grup stref SR według profilu dodatkowego.....	47
Tabela 13. Tereny SI z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP. ...	48
Tabela 14. Charakterystyka grup stref SI według profilu dodatkowego.	49
Tabela 15. Tereny SN z obniżonym minimalnym udziałem PBC wynikającym z ustaleń MPZP..	50
Tabela 16. Charakterystyka grup stref SN według PBC.....	50
Tabela 17. Charakterystyka grup stref SC według profilu dodatkowego.....	51
Tabela 18. Charakterystyka grup stref SO według profilu dodatkowego.	52
Tabela 19. Charakterystyka grup stref SK według profilu dodatkowego.....	53
Tabela 20. Tabela udokumentowanych złóż kopalin na terenie miasta Biała Podlaska.	75
Tabela 21. Wykaz zakładów pracy z terenu miasta Biała Podlaska, które posiadają, produkują lub przechowują toksyczne środki przemysłowe.	95

Załączniki:

- Załącznik 1. Tabele zbiorcza z podsumowaniem ustaleń dla poszczególnych stref planistycznych;
- Załącznik 2. Zestawienie obowiązujących planów miejscowych (wg stanu na czerwiec 2026)

Radca Prawny
WA-8230

/-/ Lidia Milanowicz-Łysakowska

Prezydent Miasta
/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki
/-/ Inga Kulicka