

2026

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

MGR INŻ. NATALIA ZDIESZYŃSKA

Starcewska
Zdieszyńska

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA



SIERPIEŃ 2026 R.



KANON
pracownia urbanistyczna



SPIS TREŚCI

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE.....	4
1.1. Wstęp	4
1.2. Zakres prognozy	4
Zakres przedmiotowy.....	4
Zakres powierzchniowy	6
1.3. Metodyka	6
2. PLAN OGÓLNY	8
2.1. Informacje o planie ogólnym.....	8
Główne cele planu ogólnego	8
Zakres planu ogólnego	8
Powiązania planu ogólnego z dokumentami planistycznymi niższego rzędu	9
2.2. Dokumenty powiązane z planem ogólnym	10
Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	11
Uwarunkowania wynikające z Zintegrowanej Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska	14
Uwarunkowania wynikające z programów ochrony środowiska	16
Uwarunkowania wynikające z Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego	17
2.3. Ustalenia planu ogólnego	18
Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej	18
Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu	22
Ustalenia w odniesieniu do systemu przyrodniczego miasta	25
Sposób i zakres uwzględnienia uwarunkowań wynikających z powiązanych dokumentów	26
Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w planie ogólnym	27
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	30
3.1. Ogólne informacje o obszarze objętym planem ogólnym	30
Położenie administracyjne i geograficzne	30
Istniejące zagospodarowanie	32
Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania obszaru objętego planem ogólnym	32
3.2. Elementy abiotyczne środowiska	33
Budowa geologiczna i surowce naturalne	33
Geomorfologia i rzeźba terenu	34
Gleby	36
Wody powierzchniowe	36
Wody gruntowe i podziemne	37
Powietrze	38
Warunki klimatyczne	38



Klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne.....	39
Flora	39
Fauna	40
Formy ochrony przyrody	41
3.3. Walory krajobrazowe i kulturowe	41
4. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA DLA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....	42
4.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb	42
4.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych.....	42
4.3. Zagrożenie powodzią	43
4.4. Zagrożenia dla klimatu	43
4.5. Zagrożenia dla flory i fauny	43
4.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza.....	44
4.7. Zagrożenie hałasem.....	44
4.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym.....	45
4.9. Zagrożenie poważnymi awariami	45
5. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU	46
6. PRZEWIDYWANY WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO	48
6.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi.....	48
6.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę.....	49
6.3. Wpływ na obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody	50
6.4. Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby.....	51
6.5. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne	51
6.6. Wpływ na klimat, adaptację do zmian klimatu oraz wpływ na stan powietrza	52
6.7. Wpływ na klimat akustyczny.....	52
6.8. Wpływ na stan bezpieczeństwa i poziom promieniowania elektromagnetycznego	52
6.9. Wpływ na zabytki i dobra materialne	53
6.10. Wpływ na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy	54
6.11. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń planu ogólnego na środowisko....	54
7. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	56
8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	56
9. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.....	57
10. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU	58
11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU	58



12. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	59
13. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	61
14. WYKAZ TABEL I RYSUNKÓW.....	63
15. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM.....	64



1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. WSTĘP

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) w przypadku sporządzania planu ogólnego gminy wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko (dalej zwane również prognozą OOŚ) jest rozpoznanie, analiza i ocena potencjalnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń planu ogólnego miasta Biała Podlaska, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXIV/25/24 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Biała Podlaska. Prognoza obejmuje w szczególności ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, zdrowie i warunki życia ludzi, krajobraz oraz dziedzictwo kulturowe, a także stanowi podstawę do wczesnej identyfikacji potencjalnych kolizji i konfliktów środowiskowych oraz do wskazania działań mających na celu zapobieganie lub minimalizowanie możliwych negatywnych skutków realizacji planu. Uwzględnienie aspektów środowiskowych na etapie opracowywania dokumentów planistycznych odpowiada zasadzie zapobiegania zagrożeniom u ich źródła oraz zasadzie zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do osiągnięcia korzystnych efektów społecznych, gospodarczych i środowiskowych, w tym w kontekście adaptacji do zmian klimatu.

1.2. ZAKRES PROGNOZY

ZAKRES PRZEDMIOTOWY

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

Zgodnie z art. 53 ww. ustawy, stopień szczegółowości oraz zakres danych i informacji zawartych w prognozie zostały uzgodnione z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy, tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białej Podlaskiej, w piśmie z dnia 31 lipca 2024 r. (znak pisma: ONS – NZ.7016.4.27.2024), uzgodnił, że zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla planu ogólnego miasta Biała Podlaska powinien odpowiadać wymaganiom zawartym w art. 51 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego oddziaływania na zdrowie i warunki życia ludzi oraz poszczególne komponenty środowiska. Prognoza powinna także przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym skutkom oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi.



Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 20 sierpnia 2024 r. (znak pisma: WSTI.411.18.2024.MK) zakres prognozy OOS powinien przedstawiać takie zagadnienia jak:

- ocena wpływu planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu wraz z określeniem jego przewidywanej skali oraz intensywności,
- przedstawienie istniejącego stanu środowiska, w tym opis jego elementów, identyfikacja zagrożeń (oraz ich źródła) oraz problemów ochrony środowiska istotnych dla realizacji planu,
- opis metod zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o pochodzeniu danych dotyczących środowiska przyrodniczego,
- analiza wpływu planowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów chronionych występujących na terenie miasta Biała Podlaska,
- identyfikacja i ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu, w tym na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy,
- przedstawienie podsumowania ocen cząstkowych dla poszczególnych elementów środowiska oraz obszarów chronionych,
- przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu,
- analiza i ocena wpływu realizacji ustaleń planu ogólnego na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy, obejmująca ocenę przewidywanych oddziaływań na wartości krajobrazowe i turystyczne,
- analiza i ocena wpływu realizacji ustaleń planu ogólnego na zmiany klimatu oraz różnorodność biologiczną, w tym czy przewidywane zmiany warunków klimatycznych i środowiskowych mogą mieć wpływ na realizację ustaleń planu i czy plan uwzględnia cele i kierunki adaptacji do zmian klimatu określone w Strategicznym planie adaptacji dla sektorów obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 opracowanym przez Ministerstwo Środowiska.

Z uwagi na charakter i zakres planu ogólnego, określony w obowiązujących przepisach prawa, zakres oraz stopień szczegółowości analiz zawartych w prognozie OOS został dostosowany do poziomu szczegółowości ustaleń planu. Zgodnie z zakresem prognozy uzgodnionym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, informacje zawarte w prognozie opracowano stosownie do stanu współczesnej wiedzy i dostępnych metod oceny, na podstawie dostępnej dokumentacji, w tym aktualnego opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby prac planistycznych.



ZAKRES POWIERZCHNIOWY

Zakres powierzchniowy prognozy oddziaływania na środowisko obejmuje obszar objęty planem ogólnym miasta Biała Podlaska, którego granice wyznaczają granice administracyjne miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Powierzchnia całkowita miasta wynosi ok. 49,4 km², z czego ok. 5,87 km², tj. ok. 11,9% powierzchni miasta stanowią tereny zamknięte wyznaczone decyzjami Ministra Obrony Narodowej.

W analizach uwzględniono również obszary położone poza granicami administracyjnymi miasta, w przypadku gdy przewidywane oddziaływania realizacji ustaleń planu ogólnego mogą wykroczyć poza obszar objęty planem.

1.3. METODYKA

Metodyka sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko została określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z przepisami tej ustawy, w prognozie dokonano analizy i oceny wpływu ustaleń planu ogólnego na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem zależności pomiędzy jego elementami.

Plan ogólny, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest dokumentem o wysokim stopniu ogólności i kierunkowym charakterze ustaleń. Nie rozstrzyga on o szczegółowych sposobach zagospodarowania poszczególnych terenów ani nie wskazuje konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych, które mogłyby powodować bezpośrednie oddziaływania na środowisko. Jego funkcją jest wyznaczenie ram i kierunków polityki przestrzennej gminy poprzez podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz określenie dla nich profili funkcjonalnych – podstawowych i dodatkowych – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.). Należy podkreślić, że katalog funkcji przypisanych do poszczególnych profili ma charakter szeroki i uniwersalny, co wynika z założeń ustawowych. Profil podstawowy jest obligatoryjny i jego zakres nie może być ograniczany przez gminę – stanowi on zatem ogólny opis dominującej funkcji przestrzeni, w ramach której dopuszcza się występowanie różnorodnych form zagospodarowania, zgodnych z obowiązującymi przepisami. Tym samym plan ogólny nie daje podstaw do jednoznacznego określenia skali ani zasięgu potencjalnych oddziaływań środowiskowych, gdyż nie przesądza o lokalizacji ani parametrach przyszłych inwestycji.

Analizę stanu środowiska przeprowadzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy, na podstawie danych aktualnych na dzień sporządzenia prognozy, w szczególności danych kartograficznych i opisowych, dokumentów dotyczących ochrony środowiska oraz wyników monitoringu środowiska. W związku z rosnącą dostępnością wiarygodnych informacji o środowisku, w prognozie wykorzystano w znacznym stopniu dane i opracowania ogólnodostępne, pochodzące z zasobów instytucji i organów administracji publicznej. Do opisu stanu środowiska wykorzystano również informacje zawarte w dokumentach planistycznych i strategicznych szczebla gminnego i wojewódzkiego, w tym w programach ochrony środowiska oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.



Standardowym postępowaniem przy sporządzaniu prognozy jest przyjęcie założenia pełnej realizacji zapisów analizowanego dokumentu, czyli wystąpienia możliwie największego przekształcenia środowiska, przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wytycznych i założeń dokumentu sprzyjających ochronie środowiska.

Zgodnie z powyższym stopień szczegółowości niniejszej prognozy został dostosowany do zakresu i poziomu szczegółowości ustaleń planu ogólnego. Jako podstawę analiz przyjęto w szczególności:

- zasięg oraz profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów otwartych z zakazem zabudowy,
- ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, stanowiące wytyczne dla dokumentów planistycznych niższego rzędu,
- zasięg Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), na którym możliwa będzie realizacja zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza powyższych elementów umożliwiła ramowe określenie potencjalnych oddziaływań ustaleń planu ogólnego na środowisko oraz identyfikację możliwych konfliktów pomiędzy dopuszczonym zagospodarowaniem a celami ochrony obszarów i obiektów szczególnie cennych przyrodniczo, a także uwarunkowaniami istotnymi dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta oraz zdrowia i warunków życia ludzi.



2. PLAN OGÓLNY

2.1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM

GŁÓWNE CELE PLANU OGÓLNEGO

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została poddana istotnej reformie, która weszła w życie w dniu 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). Nowelizacja ta wprowadziła nowe narzędzia i dokumenty planistyczne, w tym plan ogólny gminy, który stanowi obligatoryjny dokument określający politykę przestrzenną gminy dla całego jej obszaru, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, docelowo zastępuje obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie planu ogólnego wynika z potrzeby uporządkowania i ujednolicenia zasad prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności w kontekście zróżnicowanego sposobu opracowywania dotychczasowych studiów pod względem struktury, terminologii oraz stopnia szczegółowości ustaleń. Ustawodawca ustanowił jednolite zasady sporządzania planów ogólnych, obejmujące wspólną strukturę oraz katalog rozwiązań planistycznych, co ma na celu harmonizację dokumentów planistycznych oraz usprawnienie prowadzenia polityki przestrzennej na poziomie lokalnym i krajowym.

Głównym celem sporządzenia planu ogólnego miasta Biała Podlaska jest określenie podstawowych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz stworzenie ram dla kształtowania jego rozwoju w sposób uporządkowany i zrównoważony. Plan ogólny ma na celu w szczególności racjonalne gospodarowanie przestrzenią, ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, ochronę terenów otwartych oraz obszarów cennych przyrodniczo, a także zapewnienie ładu przestrzennego i właściwych warunków życia mieszkańców.

Ustalenia planu ogólnego mają charakter kierunkowy i ramowy oraz stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji administracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ZAKRES PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny miasta Biała Podlaska sporządzany jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych, w szczególności 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 wrysów, a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Przepisy te określają zakres merytoryczny planu ogólnego, charakter jego rozstrzygnięć oraz sposób kształtowania ram dla realizacji nowych inwestycji.



Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym obligatoryjnie określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywnymi elementami ustaleń planu ogólnego są obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej, a także gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Strefy planistyczne obejmują łącznie cały obszar objęty planem ogólnym i zostały określone w przepisach jako zamknięty katalog trzynastu rodzajów stref, zróżnicowanych pod względem profilu funkcjonalnego. Dla każdej strefy w planie ogólnym określa się profil funkcjonalny oraz – w zakresie wynikającym z przepisów – podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zakres ustalanych wskaźników jest zróżnicowany w zależności od rodzaju strefy i nie wszystkie parametry są obligatoryjne dla każdej z nich. Dla stref planistycznych, dla których w planie ogólnym obowiązkowo ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w rozporządzeniu określono najniższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej możliwy do przyjęcia w planie ogólnym.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych możliwe jest również określenie profili dodatkowych, wybieranych z zamkniętego katalogu profili przypisanych do profili podstawowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Profile funkcjonalne poszczególnych stref mają charakter szeroki i dopuszczają różnorodne formy zagospodarowania terenu, przy czym w planie ogólnym nie jest możliwe wykluczenie funkcji należących do profilu podstawowego danej strefy ani precyzyjne określenie rodzaju dopuszczonych usług (w większości przypadków).

POWIĄZANIA PLANU OGÓLNEGO Z DOKUMENTAMI PLANISTYCZNYMI NIŻSZEGO RZĘDU

Plan ogólny jest sporządzany jako akt prawa miejscowego, który po wejściu w życie będzie stanowił podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz do wydawania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego w zakresie przeznaczenia terenu, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dodatkowo wymagana jest zgodność z ustaleniami planu ogólnego w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy. Ustalony w planie ogólnym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowi wytycznej dla terenów komunikacji wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku określenia w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej muszą spełniać wymagania wynikające z tych standardów. Ponadto zgodnie z przepisami ustawy, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy.



Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi określa, że funkcje przypisane do poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym, zarówno w ramach profilu podstawowego, jak i profilu dodatkowego, mają charakter równorzędny. W związku z tym, na etapie sporządzania projektu planu ogólnego oraz oceny jego potencjalnych skutków, nie jest możliwe jednoznaczne określenie przyszłego sposobu zagospodarowania terenów poszczególnych stref ani szczegółowych rozwiązań odnoszących się do pojedynczych terenów lub działek. Szczegółowe rozstrzygnięcia przestrzenne, w tym precyzyjne określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, podejmowane są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 34 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie miasta Biała Podlaska przed przyjęciem planu ogólnego zachowują moc obowiązującą i nadal regulują zasady zagospodarowania terenów objętych ich ustaleniami.

2.2. DOKUMENTY POWIĄZANE Z PLANEM OGÓLNYM

Plan ogólny miasta Biała Podlaska jest dokumentem o zasięgu lokalnym. Jako dokument planistyczny sporządzany na poziomie gminnym, który po uchwaleniu stanie się aktem planowania przestrzennego, pozostaje on w powiązaniu z ustaleniami innych planów, programów i strategii przyjmowanych na poziomie gminnym oraz wojewódzkim.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego gminy określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, do których należą w szczególności:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile dokumenty te zostały sporządzone na podstawie przepisów w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym dotyczące krajobrazów priorytetowych.

Ramy dla sporządzania planów ogólnych, jako dokumentów o charakterze strategicznym, mogą stanowić również programy ochrony środowiska. Ze względu jednak na ściśle określony i ograniczony zakres merytoryczny planów ogólnych, ustalenia programów ochrony środowiska nie stanowią bezpośredniej podstawy do sporządzania planu ogólnego. Dokumenty te zawierają jednak cele i kierunki działań istotne z punktu widzenia ochrony środowiska, które mogą formułować zalecenia adresowane do dokumentów planistycznych, w tym dokumentów o znaczeniu lokalnym, takich jak plan ogólny.



Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, nie stanowi obowiązującego dokumentu, a zawarte w projekcie rekomendacje i wnioski nie mają charakteru wiążącego dla ustaleń planu ogólnego. Został on jednak wykorzystany pomocniczo w prognozie oddziaływania na środowisko, w zakresie, w jakim zawarte w nim informacje i rekomendacje mogą mieć znaczenie dla oceny oddziaływań ustaleń planu ogólnego na krajobraz.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r., stanowi dokument o charakterze długookresowym, będący elementem krajowego systemu planowania przestrzennego. Dokument ten określa zasady i kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, stanowiąc punkt odniesienia dla polityki przestrzennej miasta.

Zgodnie z ustaleniami PZPWL miasto wraz z gminą Biała Podlaska, należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodków subregionalnych, dla których rekomenduje się skoordynowane planowanie rozwoju w zakresie powiązań przestrzennych, infrastrukturalnych, przyrodniczych oraz społeczno-gospodarczych. Ponadto Biała Podlaska została zaliczona do strefy nadgranicznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego, w której pełni istotną rolę w obsłudze funkcji transgranicznych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) wyznacza dla miasta Biała Podlaska szereg kluczowych funkcji oraz kierunków rozwoju, które zostały uwzględnione w pracach nad planem ogólnym.

Według PZPWL miasto Biała Podlaska, obok Chełma, Puław i Zamościa należy do głównych ośrodków rozwojowych regionu w tym naukowych i akademickich oraz cechują 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. Obszary funkcjonalne ośrodków miejskich traktuje się jako strefy istniejących lub wymagających kształtowania związków funkcjonalno-przestrzennych w układach organizacyjnych, infrastrukturalnych, przyrodniczych oraz społeczno-gospodarczych.

Według PZPWL miasto Biała Podlaska należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodków subregionalnych wraz z gminą Biała Podlaska oraz do obszaru funkcjonalnego Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna oraz do obszaru funkcjonalnego gospodarki hodowlanej.



Do najważniejszych ustaleń należą:

- Rola miasta w strukturze województwa:
 - Biała Podlaska, obok Chełma, Puław i Zamościa, została wskazana jako jeden z głównych ośrodków rozwojowych regionu, w tym ośrodek naukowy i akademicki;
 - Miasto pełni rolę ośrodka subregionalnego, wyznaczonego do wspólnego planowania rozwoju w ramach obszaru funkcjonalnego z gminą Biała Podlaska;
 - Zaliczono je do strefy nadgranicznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego, gdzie pełni kluczową funkcję w zarządzaniu obsługą granicy i rozwoju funkcji transgranicznych.
- Kierunki rozwoju gospodarczego i infrastruktury:
 - Strefy przedsiębiorczości: Miasto wskazano jako lokalizację dla planowanej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSE) oraz jako teren dla inwestycji z branży przemysłu i usług wymagających sąsiedztwa logistycznego;
 - Przemysł: Rekomenduje się wspieranie przemysłu wysokiej techniki oraz lokalizację przemysłu wodochłonnego. Tereny byłego lotniska wskazano jako obszary o dużej koncentracji własności publicznej;
 - Komunikacja: Ustalenia obejmują budowę autostrady A2 (odcinek do granicy państwa), rozbudowę dróg wojewódzkich nr 812 i 811 oraz utrzymywanie rezerw terenowych pod przyszłe obwodnice miasta;
 - Gospodarka wodna: Rekomenduje się dalszy rozwój przetwórstwa rybnego i utrzymanie w użytkowaniu stawów „Białka”.
- Ochrona środowiska i zasobów naturalnych:
 - Rewitalizacja dolin rzecznych: Za priorytet uznano rewitalizację Doliny Krzny oraz rewaloryzację zdegradowanych odcinków dolin rzecznych, co wiąże się m.in. z likwidacją substandardowej zabudowy na terenach zalewowych i odtwarzaniem łągów;
 - Ochrona zlewni: Zlewnie rzek Rudki i Klukówki wskazano jako obszary chronione, gdzie gospodarowanie powinno uwzględniać ochronę mokradł;
 - Obszar funkcjonalny Polesie: Miasto należy do obszaru oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna, co wiąże się z potrzebą modernizacji sieci nawadniającej i rozwoju energetyki odnawialnej (biomasa, fotowoltaika).
- Dziedzictwo kulturowe i krajobraz:
 - Biała Podlaska jest ośrodkiem koncentracji obiektów zabytkowych wymagającym rewaloryzacji zespołu urbanistycznego;
 - Wskazano na konieczność restaurowania i zabezpieczenia zespołu zamkowego Radziwiłłów;
 - Rekomenduje się utworzenie Białkopodlaskiego Parku Kulturowego.





UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z 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 r. 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, Umowa 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.

Wizja rozwoju zakłada, że do 2030 roku MOF Biała Podlaska stanie się obszarem wyjątkowo atrakcyjnym do zamieszkania, pracy i inwestowania. Strategia wyznacza trzy główne filary działań:

- Adaptacja do zmian klimatu i zrównoważona przestrzeń: Obejmuje rozwój transportu niskoemisyjnego, wspieranie odnawialnych źródeł energii (OZE), poprawę efektywności energetycznej, ochronę bioróżnorodności oraz wdrażanie gospodarki o obiegu zamkniętym;
- Wzrost konkurencyjności gospodarczej: Skupia się na rozwoju e-usług, technologii cyfrowych, powszechnym dostępie do szerokopasmowego internetu oraz zwiększeniu dostępności komunikacyjnej terenów gospodarczych;
- Wzrost jakości życia i spójności społecznej: Zakłada modernizację infrastruktury edukacyjnej, pomocy społecznej, kultury oraz wspieranie budownictwa społecznego. Ważnym narzędziem realizacji tych celów jest instrument Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT), pozwalający na wspólne finansowanie projektów.

Miasto Biała Podlaska ma pełnić rolę ośrodka wzmacniającego funkcje regionalne, takie jak szkolnictwo wyższe, działalność naukowo-badawcza, specjalistyczne usługi medyczne oraz przemysł wysokiej techniki. Strategia wyróżnia konkretne strefy:

- Strefa śródmiejska: Najcenniejsza historycznie część miasta, dedykowana usługom centrotwórczym, turystyce i rekreacji przy jednoczesnej ochronie tożsamości kulturowej;
- Obszary zabudowy mieszkaniowej: Dla zabudowy wielorodzinnej (centrum i wschód) planuje się rozwój infrastruktury społecznej i lokalnych usług. Dla obszarów zabudowy jednorodzinnej (północ, zachód, południe) priorytetem jest uzupełnienie sieci komunikacyjnej i podnoszenie standardów estetycznych;
- Strefy gospodarcze: Wskazano na konieczność rozwoju infrastruktury technicznej w obszarach takich jak Strefa Aktywności Gospodarczej „Północna”, „Solidarności” oraz tereny przy ul. Brzegowej.



Ochrona środowiska i system przyrodniczy

Strategia kładzie duży nacisk na funkcjonowanie struktur przyrodniczych miasta:

- Węzły i korytarze ekologiczne: Kluczową rolę odgrywają doliny rzeczne (Krzna, Klukówka, Rudka) jako korytarze migracyjne oraz kompleksy leśne na południu i wschodzie miasta jako węzły ekologiczne;
- Zielony pierścień (Green Belt): Postuluje się zachowanie niezagospodarowanych terenów zielonych wokół miasta, pełniących funkcje rekreacyjne i ochronne;
- Projektowane formy ochrony: Strategia wskazuje na zasadność utworzenia w południowo-zachodniej części miasta Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Białkopodlaskiego Parku Kulturowego w centrum miasta i na północ od niego.

Strategia zakłada integrację systemu transportowego miasta z siecią zewnętrzną, w tym:

- Realizację planowanego odcinka autostrady A2 oraz wschodniej obwodnicy miasta;
- Rozwój miejskiego transportu publicznego i infrastruktury pieszo-rowerowej jako elementu multimodalnej mobilności;
- Modernizację linii kolejowej E20.



UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROGRAMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Program Ochrony Środowiska Miasta Biała Podlaska na lata 2022–2025 z perspektywą na lata 2026–2030 został przyjęty uchwałą Nr XL/84/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 września 2022 r. Jest to dokument o charakterze planistyczno-wykonawczym, określający cele i kierunki działań w zakresie ochrony środowiska w ramach 10 obszarów interwencji, dla których wyznaczono łącznie 13 celów, 26 kierunków interwencji i 96 zadań.

Kluczowe cele Programu istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego:

- Ochrona klimatu i jakości powietrza: poprawa efektywności energetycznej, ograniczenie niskiej emisji z ogrzewania i transportu oraz ze źródeł przemysłowych, zmniejszenie emisyjności transportu;
- Zagrożenia hałasem: poprawa klimatu akustycznego, ograniczanie hałasu komunikacyjnego i przemysłowego;
- Gospodarowanie wodami: osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWP i JCWPd, ochrona przed powodzią, gospodarowanie wodami z uwzględnieniem zmian klimatu;
- Gospodarka wodno-ściekowa: rozbudowa systemu kanalizacyjnego, ograniczenie zużycia wody i ochrona zasobów wód podziemnych;
- Gleby: ochrona przed degradacją antropogeniczną, rekultywacja i remediacja;
- Zasoby przyrodnicze: ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej, tworzenie i ochrona zieleni na terenach zabudowanych, zachowanie właściwego stanu siedlisk i gatunków, racjonalna gospodarka leśna i zwiększanie lesistości.

Program Ochrony Środowiska Województwa Lubelskiego 2030 został przyjęty uchwałą nr LIII/759/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2023 r. jako aktualizacja poprzedniego programu na lata 2020–2023. Dokument wyznacza ramy regionalnej polityki ochrony środowiska, w stosunku do której programy gminne — w tym Program Ochrony Środowiska Miasta Biała Podlaska — stanowią uszczegółowienie na poziomie lokalnym. Program obejmuje 10 obszarów interwencji, dla których wyznaczono cele strategiczne i kierunki działań w skali całego województwa. Uzupełnieniem dokumentu jest harmonogram rzeczowo-finansowy oraz system monitoringu oparty na 36 wskaźnikach.

Kluczowe problemy i cele zidentyfikowane w Programie na poziomie regionalnym:

- Ochrona klimatu i jakości powietrza: na terenie województwa lubelskiego stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀. Wyznaczono cel poprawy jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmian klimatu oraz cel przeciwdziałania negatywnym skutkom zmian klimatu. Wśród kierunków interwencji wskazano m.in. uwzględnianie w dokumentach planistycznych zapisów umożliwiających ograniczenie emisji zanieczyszczeń;



- Gospodarowanie wodami: kluczowym problemem w skali regionu jest zły stan wód powierzchniowych. Celem jest osiągnięcie dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, w tym głównych zbiorników wód podziemnych, spośród których GZWP nr 224 Subzbiornik Podlaski obejmuje cały obszar miasta Biała Podlaska;
- Gleby: w skali województwa zidentyfikowano największą w kraju koncentrację gleb klas bonitacyjnych I–III, wymagających szczególnej ochrony przed presją urbanizacyjną. Celem jest ochrona gleb przed negatywnym oddziaływaniem antropogenicznym, erozją oraz niekorzystnymi zmianami klimatu;
- Zasoby przyrodnicze: województwo lubelskie charakteryzuje się ciągłością powiązań przyrodniczych dolin rzecznych pełniących funkcję regionalnych korytarzy ekologicznych - w tym doliny Krzny przebiegającej przez obszar Białej Podlaskiej - oraz wysoką jakością walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Główne zagrożenia w skali regionalnej to presja zabudowy, fragmentacja korytarzy migracyjnych, zanikanie siedlisk podmokłych oraz ekspansja gatunków inwazyjnych. Wyznaczono dwa cele: ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej oraz zwiększenie lesistości. Wśród zadań wskazano m.in. uwzględnianie obszarów cennych przyrodniczo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w planowaniu przestrzennym;
- Zagrożenia poważnymi awariami: główne zagrożenia w skali regionu to transport substancji niebezpiecznych szlakami komunikacyjnymi, w tym kolejowymi przebiegającymi przez centra miast, oraz nasilające się ekstremalne zjawiska pogodowe. Celem jest ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii i minimalizacja ich skutków.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Na obszarze województwa lubelskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy. 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. . Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubelskiego, na terenie miasta Biała Podlaska wyznaczono następujące krajobrazy priorytetowe:

- 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.

Poza obszarami priorytetowymi audyt wyróżnia na terenie Białej Podlaskiej następujące typy krajobrazów:

- Bagienno-ławkowe: obejmujące głównie dolinę rzeki Krzny;
- Leśne: zlokalizowane w częściach wschodniej, południowej i południowo-zachodniej;
- Wiejskie i mozaikowe: występujące na obrzeżach miasta (północ, wschód, zachód, południe);
- Miejskie: obejmujące większość terenów zurbanizowanych;



- Przemysłowe i energetyczne: skupione w rejonie obwodnicy, gdzie koncentrują się tereny produkcyjne.

2.3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

USTALENIA W ZAKRESIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Planem ogólnym objęto całe miasto, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż tereny zamknięte kolejowe.

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 – strefy usługowe,
- e) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SR – strefy produkcji rolniczej,
- h) SI – strefy infrastrukturalne,
- i) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SG – strefy górnictwa,
- l) SO – strefy otwarte,
- m) SK – strefy komunikacji.

Zgodnie z ustaleniami dokumentu, przeważającą część miasta stanowią strefy otwarte SO z zakazem zabudowy. Strefy otwarte SO wyznaczono na terenach o dominujących funkcjach przyrodniczych i rolniczych, obejmujących w szczególności lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, wody powierzchniowe (rzeki, zbiorniki wodne oraz rowy melioracyjne). Strefami SO objęto przede wszystkim tereny położone przy wschodnich granicach miasta, w tym kompleksy leśne w zasięgu korytarza ekologicznego Polesie – Przełom Bugu, a także obszary w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta, w tym w granicach projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, doliny rzek Krzny i Klukówki oraz tereny rolne w rejonie drogi krajowej nr 2.

W uzupełnieniu stref otwartych SO, tworzących podstawowy system przyrodniczy miasta, wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN, stanowiące jego rozwinięcie i funkcjonalne uzupełnienie w zakresie terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej. Strefa SN obejmuje w szczególności obszary dolin rzek Krzny i Klukówki, charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz znacznym potencjałem rozwoju funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej. Strefę SN wyznaczono na terenach zieleni urządzonej, w tym parków, placów i rodzinnych ogródków działkowych, a także na terenach obiektów i przestrzeni o funkcjach rekreacyjnych, niezwiązanych z zabudową oświatową, oraz na obszarach wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zieleni i rekreacji. W strukturze miasta



wyróżniają się także tereny zieleni urządzonej w części zabytkowej, w tym Park Radziwiłłowski, a także tereny położone pomiędzy ul. Artyleryjską i Warszawską, pełniące funkcje rekreacyjne przy niewielkim stopniu zabudowy. Do strefy SN zaliczono również Plac Wolności jako istotną przestrzeń publiczną o funkcjach rekreacyjnych i reprezentacyjnych.

W planie ogólnym wydzielono również tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, obejmujące głównie tereny już zagospodarowane oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo. Są to przede wszystkim obszary w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, zlokalizowane w części zachodniej, północnej i południowej miasta, odpowiadające istniejącym osiedlom jednorodzinnym oraz terenom przeznaczonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod rozwój tej funkcji (m.in. os. Akademicka), a także obszarom położonym w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Pozostała zabudowa mieszkaniowa została wyznaczona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, koncentrującej się przede wszystkim w centralnej, historycznej części miasta oraz na istniejących osiedlach wielorodzinnych. Strefa ta obejmuje również obszary położone na północ od linii kolejowej, gdzie zlokalizowane są większe zespoły zabudowy wielorodzinnej, w tym w rejonie ul. Terebelskiej (os. Jagiellońskie), a także tereny przewidziane pod rozwój tej formy zabudowy w obowiązujących planach miejscowych, m.in. w rejonie ul. Armii Krajowej.

Zabudowa zagrodowa została wyznaczona w strefie wielofunkcyjnej SZ, której udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta ma charakter marginalny. Jej zasadnicza koncentracja występuje w rejonie ul. Sielczyk, stanowiącym jedyny obszar o wyraźnie zachowanym, zwartym układzie tego typu zabudowy. W pozostałych częściach miasta występuje ona punktowo lub w niewielkich zespołach, m.in. przy ul. Brzeskiej oraz w formie tzw. zabudowy kolonijnej. Wyznaczone strefy SZ odzwierciedlają zarówno istniejące formy zagospodarowania, jak i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Grunty należące do strefy usługowej SU oraz gospodarczej SP koncentrują się przede wszystkim w północnej i wschodniej części miasta, w rejonach głównych tras komunikacyjnych oraz istniejących terenów aktywności gospodarczej, w tym SAG „Północna”, SAG „Solidarności” oraz w rejonie ul. Brzeskiej. Lokalizacja tych stref w wymienionych obszarach w dużej mierze wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w sposób szczególnie wyraźny kształtują funkcje usługowe i gospodarcze w tych częściach miasta.

Istotna koncentracja stref SU i SP występuje także w sąsiedztwie terenów zamkniętych resortu obrony narodowej, w tym w rejonie dawnego lotniska, a także wzdłuż terenów kolejowych, zwłaszcza w ich wschodniej części, gdzie funkcje usługowe i gospodarcze stanowią naturalne uzupełnienie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Pozostałe tereny w strefie usługowej obejmują przede wszystkim obiekty usług publicznych, takie jak szkoły podstawowe, obiekty sakralne, placówki ochrony zdrowia, administracji publicznej, kultury oraz inne usługi obsługi mieszkańców.



Mimo że w strefie SP w profilu podstawowym przewidziano możliwość realizacji funkcji produkcyjnych, w tym związanych z produkcją energii, potencjalna lokalizacja elektrowni wiatrowych podlega istotnym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej. W praktyce wyklucza to możliwość realizacji tego typu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego SH wyznaczono na terenach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w Studium były przeznaczone pod funkcje usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obejmują one w szczególności obszary istniejących obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, takich jak Centrum Handlowe EPI, sklep Kaufland, Centrum Handlowe SAS, park handlowy Karuzela oraz Centrum Handlowe Rywał.

Strefy produkcji rolniczej SR zlokalizowane są na obrzeżach miasta na terenach, na których występują obiekty związane z produkcją rolniczą, w tym szklarnie, pieczarkarnie..

Strefy cmentarzy SC wyznaczono na terenach istniejących cmentarzy oraz na terenach przeznaczonych pod rozwój cmentarza komunalnego przy ul. Cmentarnej.

Strefy infrastrukturalne SI wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one tereny infrastruktury technicznej, w tym obiekty z zakresu ciepłownictwa, gospodarki wodno-ściekowej, elektroenergetyki oraz inne urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem miasta. Do strefy SI zaliczono również większość ujęć wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi oraz wybrane tereny komunikacyjne i techniczne. Przykładem jest Zakład Zagospodarowania Odpadów wraz z terenem przeznaczonym pod jego rozwój, zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta. Lokalizacja stref SI ma charakter rozproszony i wynika z rozmieszczenia infrastruktury w strukturze miasta. Jednocześnie realizacja obiektów infrastruktury technicznej dopuszczona jest także w innych strefach planistycznych, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego.

Strefa górnictwa SG w planie ogólnym miasta Biała Podlaska została wyznaczona jako jeden obszar (1SG). Obejmuje ona udokumentowane złoża kopalin „Biała Podlaska” oraz „Biała Podlaska I”, w tym teren i obszar górniczy „Biała Podlaska I”, przy czym jej zasięg nie ogranicza się wyłącznie do granic formalnie ustanowionych obszarów górniczych, lecz obejmuje całe złoża wraz z ich bezpośrednim otoczeniem. Wyznaczenie strefy SG ma na celu przede wszystkim zabezpieczenie zasobów kopalin przed zabudową mogącą ograniczyć możliwość ich eksploatacji, a także zachowanie rezerwy przestrzennej dla ewentualnego rozwoju działalności wydobywczej. Rozwiązanie to jest zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną miasta oraz umożliwia docelowe zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych, w tym ich rekultywację w kierunku zieleni, wód lub terenów leśnych.

Strefy komunikacyjne SK wyznaczają podstawową strukturę komunikacyjną miasta oraz trasy komunikacyjne o charakterze ponadlokalnym. Strefy komunikacyjne SK obejmują przede wszystkim główne ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym drogi o klasie zbiorczej i wyższej, takie jak droga krajowa nr 2 (międzynarodowy szlak E30) oraz drogi wojewódzkie nr 811 i 812. Do strefy tej



zaliczono również tereny infrastruktury kolejowej, w tym linię kolejową nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol oraz tereny zamknięte kolejowe, ze względu na ich dominującą funkcję transportową. Ponadto strefa SK obejmuje tereny przeznaczone pod realizację inwestycji komunikacyjnych, w tym w szczególności obszar budowy wschodniej obwodnicy miasta. Wyznaczenie stref SK uwzględnia zarówno istniejący układ komunikacyjny, jak i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie realizacja infrastruktury komunikacyjnej dopuszczona jest również w innych strefach planistycznych, w ramach ich profilu podstawowego, co zapewnia spójność systemu transportowego w skali całego miasta.

Wyznaczanie granic stref planistycznych w planie ogólnym miasta Biała Podlaska było procesem opartym na syntetycznej ocenie aktualnego stanu zagospodarowania oraz analizie obowiązujących dokumentów planistycznych i uwarunkowań prawnych. Podstawowym punktem odniesienia były ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w dużej mierze determinowały przebieg granic stref. Uzupełniając wykorzystano analizę stanu istniejącego, opartą na ortofotomapach oraz danych z ewidencji gruntów i budynków, co pozwoliło na uwzględnienie rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

Istotnym elementem było również uwzględnienie obszaru uzupełnienia zabudowy, którego granice stanowiły podstawę wyznaczania stref, w szczególności mieszkaniowych, w sytuacjach wymagających doprecyzowania ich zasięgu. Dążono także do prowadzenia granic stref wzdłuż granic działek ewidencyjnych oraz czytelnych elementów zagospodarowania, takich jak układy komunikacyjne i inne trwałe elementy przestrzeni.

Przy wyznaczaniu granic uwzględniono również ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym występowanie terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz stref ochronnych ujęć wody. Jednocześnie kierowano się zasadą zachowania czytelności i racjonalności rozwiązań przestrzennych, w szczególności poprzez unikanie podziału istniejących budynków pomiędzy różne strefy planistyczne, nawet jeśli w pojedynczych przypadkach wymagało to niewielkich korekt względem granic wynikających z innych uwarunkowań. Przyjęte podejście sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego oraz ograniczaniu rozpraszania zabudowy, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych.



USTALENIA W ZAKRESIE WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) wyznaczono obowiązkowe 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) wyznaczono obowiązkowe wartości maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczenie pozostałych wskaźników ma charakter fakultatywny. 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.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono z zachowaniem zgodności z przepisami wykonawczymi, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z obowiązujących aktów prawa miejscowego. Co do zasady przyjęto je na poziomie nie niższym niż określony w przepisach, co zapewnia zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz realizację celów środowiskowych, w tym w zakresie retencji wód, ochrony gleb i kształtowania warunków mikroklimatycznych.

W przypadkach, w których obowiązujące plany miejscowe dopuszczają intensywniejsze zagospodarowanie, w tym niższy udział powierzchni biologicznie czynnej, wartości te zostały odpowiednio dostosowane. Rozwiązanie to ma charakter porządkujący i odzwierciedla istniejący stan zagospodarowania, nie stanowiąc podstawy do dalszej intensyfikacji zabudowy ponad ustalone już parametry. W sytuacjach, gdy plan miejscowy wprost wskazuje, że minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się, w planie ogólnym przyjęto wartość 0%, co należy uznać za odzwierciedlenie obowiązującego stanu prawnego. Natomiast w przypadku braku jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie przyjęto wartości minimalne zgodne z przepisami.

Jednocześnie, w odniesieniu do terenów o wysokim stopniu zainwestowania, w szczególności w obszarach zwartej, historycznej zabudowy śródmiejskiej, przyjęto podejście uwzględniające specyfikę istniejącej struktury przestrzennej. W obszarach tych wartości wskaźników określono w sposób odzwierciedlający stan istniejący, co w pojedynczych przypadkach może prowadzić do sytuacji, w której suma udziału powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej przekracza 100%. Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności pogodzenia wymogów formalnych z rzeczywistym zagospodarowaniem oraz charakterem śródmiejskiej struktury urbanistycznej. Dotyczy to w szczególności stref zabudowy śródmiejskiej, obejmujących obszary koncentracji funkcji publicznych i usługowych. Umożliwia ono zachowanie ciągłości pierzei, uzupełnianie zabudowy oraz prowadzenie procesów rewitalizacyjnych, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz zasad określonych w przepisach odrębnych.



Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,4 – 2,5,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 0,6 – 3,0,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: 0,1 – 1,0,
- dla stref usługowych: 0,3 – 3,6,
- dla stref handlu wielkopowierzchniowego: 1,0 – 2,0,
- dla stref gospodarczych: 0,4 – 3,5,
- dla stref produkcji rolniczej: 0,8,
- dla stref infrastrukturalnych: nie ustalono,
- dla stref zieleni i rekreacji: 0,5 – 0,6 / nie ustalono,
- dla stref cmentarzy: nie ustalono,
- dla stref otwartych: nie ustalono.

Najwyższe wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto w strefach usługowych SU, gospodarczych SP oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Wysokość tych wskaźników wynika w szczególności z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także z analizy istniejącego zagospodarowania terenu. Przyjęte wartości są zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta, zakładającymi koncentrację intensywnej zabudowy w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalnej i dobrej dostępności komunikacyjnej.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 25 – 70%,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 40 – 100%,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: 35 – 50%,
- dla stref usługowych: 30 – 85%,
- dla stref handlu wielkopowierzchniowego: 55 – 80%,
- dla stref gospodarczych: 50 – 80%,
- dla stref produkcji rolniczej: 55%,
- dla stref infrastrukturalnej: 5% / nie ustalono,
- dla stref zieleni i rekreacji: 5% / nie ustalono,
- dla stref cmentarzy: nie ustalono,
- dla stref otwartych: nie ustalono.

Najwyższe wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy odnotowano w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, w szczególności w obszarach zabudowy pierzejowej o znacznym udziale powierzchni utwardzonych, gdzie wskaźniki określono w sposób odzwierciedlający stan istniejący. Przyjęte rozwiązanie wynika z rzeczywistego zagospodarowania oraz charakteru śródmiejskiej struktury urbanistycznej. Dotyczy to w szczególności w obszarze zabudowy śródmiejskiej (OZS), w których dopuszcza się kształtowanie bardziej elastycznych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, obejmujących m.in. tereny koncentracji funkcji publicznych i usługowych, takie jak rejon siedziby urzędu miasta czy placówki pocztowej.



Wysokie wartości wskaźnika przyjęto również w strefach handlu wielkopowierzchniowego SH (do 80%) oraz strefach gospodarczych SP (do 80%), co odpowiada charakterowi tych terenów jako intensywnie zagospodarowanych obiektami kubaturowymi z dużym udziałem powierzchni utwardzonych. Niższe wartości przypisano strefom wielofunkcyjnym z zabudową zagrodową SZ, strefom zieleni i rekreacji SN oraz strefom produkcji rolniczej SR, co odzwierciedla konieczność zachowania ich bardziej otwartego charakteru oraz funkcji przyrodniczych i rolniczych.

Maksymalna wysokość zabudowy:

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 8 – 15 m,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 12 – 26 m,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: 8 – 15 m,
- dla stref usługowych: 4 – 45 m,
- dla stref handlu wielkopowierzchniowego: 10 – 25 m,
- dla stref gospodarczych: 10 – 20 m,
- dla stref produkcji rolniczej: 15 m,
- dla stref infrastrukturalnych: nie ustalono,
- dla stref zieleni i rekreacji: 8 m – 20 m / nie ustalono,
- dla stref cmentarzy: nie ustalono,
- dla stref otwartych: nie ustalono.

Najwyższe dopuszczalne wysokości zabudowy określono w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW (do 26 m) oraz w strefach usługowych SU (do 45 m). Wartości te wynikają w szczególności z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz odzwierciedlają istniejące lub planowane dominanty wysokościowe w strukturze miasta. Maksymalna wysokość do 45 m w strefie SU dotyczy wyłącznie pojedynczego terenu, dla którego obowiązujące plany miejscowe dopuszczały tego rodzaju zabudowę (np. wieża kościoła). W pozostałych przypadkach wysokości zabudowy w strefie SU, w tym dla obiektów sakralnych, kształtują się na poziomie ok. 30–35 m, co zostało przyjęte w planie ogólnym z uwzględnieniem ich historycznego charakteru i roli w strukturze przestrzennej miasta. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ przyjęto wysokości w przedziale od 8 do 15 m, natomiast dla stref produkcji rolniczej SR od 15 do 20 m, co wynika z możliwości realizacji obiektów związanych z produkcją rolną, w tym silosów. W strefach zieleni i rekreacji SN oraz strefach komunikacyjnych SK i infrastrukturalnych SI wysokości zabudowy co do zasady nie określono lub ustalono je jedynie w uzasadnionych przypadkach, wynikających z funkcji tych terenów.



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC):

- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 20 – 40%,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 0 – 30%,
- dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: 30 – 40%,
- dla stref usługowych: 0 – 50%,
- dla stref handlu wielkopowierzchniowego: 10 – 30%,
- dla stref gospodarczych: 5 – 30%,
- dla stref produkcji rolniczej: 30%,
- dla stref infrastrukturalnych: 10 – 70%,
- dla stref zieleni i rekreacji: 30 – 90%,
- dla stref cmentarzy: 30 - 70%,
- dla stref otwartych: nie ustalono

Największy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przypisano strefom SN, obejmującym doliny Krzyny, Klukówki i Rudki, tereny zieleni urządzonej oraz inne obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta. W strefach otwartych SO nie ustala się wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ze względu na ich niekubaturowy charakter oraz dominację terenów zielonych, leśnych i rolniczych w ich granicach. Wysokie wartości PBC przyjęto również dla stref produkcji rolniczej SR (ok. 30%) oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ (30–40%), co odzwierciedla ich otwarty charakter i funkcje przyrodnicze lub rolnicze.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej przyjął wartości niższe niż określone w przepisach minimalne poziomy (30% dla stref SW, SJ, SU oraz 20% dla stref SP i SI) wyłącznie w przypadkach jednoznacznie wynikających z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to stref, w których plany miejscowe dopuszczały niższy udział PBC lub określały wprost, że nie ustala się tego wskaźnika, wskazując na istniejący sposób zagospodarowanie. W takich sytuacjach w planie ogólnym przyjęto odpowiednio niższe wartości wskaźnika, w tym w uzasadnionych przypadkach na poziomie 0%.

Przyjęte rozwiązanie ma charakter porządkujący i odzwierciedla istniejący stan prawny wynikający z aktów prawa miejscowego, nie stanowiąc podstawy do dalszego obniżania wskaźnika poza granicami obowiązujących planów miejscowych. Dla terenów nieobjętych planami miejscowymi lub dla stref, w których plany nie regulowały wskaźnika PBC, przyjęto wartości minimalne zgodne z przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

USTALENIA W ODNIESIENIU DO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA

W planie ogólnym uwzględniono istniejące systemy przyrodnicze miasta Białą Podlaską, powiązania przyrodnicze oraz występujące formy ochrony przyrody.

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 Białą Podlaską mają charakter punktowy oraz są rozmieszczone w sposób



rozproszony, w obrębie różnych stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i funkcją terenów.

Znaczenie przyrodnicze terenów miasta Biała Podlaska w krajowym i regionalnym systemie obszarów chronionych wynika z obecności korytarza ekologicznego krajowego migracji dużych ssaków zlokalizowanego w części wschodniej miasta i przylega także do granicy południowej, obecności korytarza ekologicznego krajowego wyznaczonego przez GDOŚ zlokalizowanego w części wschodniej, gdzie pokrywa się z korytarzem migracyjnym oraz obecności regionalnego korytarza ekologicznego doliny Krzny, mającego znaczenie regionalne. Istotne znaczenie mają również kompleksy leśne we wschodniej i południowej części miasta oraz projektowane formy ochrony związane z dolinami rzecznyymi i terenami leśnymi wg opracowania ekofizjograficznego.

Korytarze ekologiczne zostały uwzględnione w strukturze planistycznej miasta poprzez objęcie dolin rzecznych strefami otwartymi SO, w których obowiązuje zakaz zabudowy, oraz — w części dolin o istniejącym lub planowanym użytkowaniu rekreacyjnym — strefami zieleni i rekreacji SN z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 50%. Należy przy tym zaznaczyć, że doliny rzek Krzny, Klukówki i Rudki, stanowiące główne osie korytarzy ekologicznych, są w przeważającej części objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które szczegółowiej kształtują dopuszczalne użytkowanie oraz wskaźniki zagospodarowania tych terenów.

SPOSÓB I ZAKRES UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POWIĄZANYCH DOKUMENTÓW

Ustalenia planu ogólnego miasta Biała Podlaska są spójne z celami i kierunkami działań określonymi w dokumentach planistycznych i strategicznych wyższego rzędu oraz dokumentach o charakterze programowym.

W odniesieniu do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego plan ogólny uwzględnia wskazaną przez PZPWL rolę miasta Biała Podlaska jako ośrodka subregionalnego, wyznaczając strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodnie ze wskazanymi kierunkami osadniczymi, transportowymi i infrastrukturalnymi. W planie ogólnym zachowano rezerwy terenowe dla planowanej wschodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A2, zgodnie z rekomendacjami PZPWL. Doliny rzeczne wskazane przez PZPWL do rewitalizacji — w tym dolina Krzny — zostały wyznaczone jako strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji, co stanowi przestrzenne odzwierciedlenie postulowanego przez PZPWL przywracania powierzchni biologicznie czynnej i odtwarzania nadrzecznych zadrzewień.

W odniesieniu do Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego należy wskazać, że na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie stanowi obowiązującego dokumentu. 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. W związku z powyższym zawarte w projekcie rekomendacje i wnioski nie mają charakteru wiążącego dla ustaleń planu ogólnego i zostały potraktowane jako materiał pomocniczy w zakresie rozpoznania uwarunkowań krajobrazowych. Wskazane w projekcie krajobrazy priorytetowe - Rynek



w mieście Biała Podlaska oraz Park Radziwiłłowski - są w znacznym stopniu objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a wyznaczone dla nich strefy planistyczne i wskaźniki urbanistyczne wynikają w większości bezpośrednio z ustaleń tych planów.

W odniesieniu do Zintegrowanej Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne odzwierciedlają model struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF. Strefę śródmiejską objęto w planie ogólnym jako obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) i wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (w szczególności SW) oraz strefy usługowe. Obszary zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej zostały wyznaczone w strefach planistycznych zgodnych z ich aktualną funkcją i lokalizacją. Tereny inwestycyjne wskazane w ZSRMOF - w tym Strefa Aktywności Gospodarczej „Północna”, SAG „Solidarności” oraz tereny przy ul. Brzegowej - zostały objęte strefami SP. Doliny rzeczne oraz kompleksy leśne, wskazane w ZSRMOF jako korytarze ekologiczne i węzły ekologiczne, zostały w planie ogólnym wyznaczone jako strefy otwarte SO lub strefy zieleni i rekreacji SN, zapewniając ciągłość systemu przyrodniczego miasta.

W odniesieniu do programów ochrony środowiska plan ogólny uwzględnia zawarte w nich cele poprzez wyznaczenie rozległych stref otwartych SO w dolinach rzecznych i na terenach leśnych, wykluczających zabudowę i chroniących różnorodność biologiczną oraz ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy do terenów wyposażonych lub możliwych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Zakłady posiadające lub magazynujące substancje niebezpieczne zlokalizowane są w strefach produkcyjno-usługowych SP, które nie graniczą bezpośrednio ze strefami mieszkaniowymi SW i SJ, co ogranicza potencjalne konflikty przestrzenne i ryzyko dla mieszkańców.

PONADLOKALNE CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SPOSÓB, W JAKI ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PLANIE OGÓLNYM

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wybranych zapisów dotyczących celów oraz zadań ochrony środowiska zawartych w dokumentach międzynarodowych i krajowych w zakresie: ochrony zdrowia i warunków życia, ochrony bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, środowiska wodno-gruntowego, atmosfery, klimatu akustycznego, zagrożenia promieniowaniem elektro-magnetycznym, ochrony zabytków i dóbr materialnych oraz krajobrazu. Zawarto również informację jak poszczególne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione w planie ogólnym. Wybrane cele ochrony sformułowane są jednak w sposób tak szczegółowy, że brak jest możliwości ich implementacji w takim dokumencie jakim jest plan ogólny miasta.

Tabela 1. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym.

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
Dokumenty międzynarodowe			
1.	Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt (Konwencja Rońska)	– ochrona gatunków powinna polegać w szczególności na ochronie siedlisk gatunku oraz na zapobieganiu, usuwaniu, równoważeniu lub minimalizowaniu niekorzystnego wpływu działań lub przeszkód poważnie utrudniających bądź uniemożliwiających wędrówkę gatunków.	– ochrona m.in. terenów wzdłuż cieków poprzez wytyczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach; – wprowadzenie w części stref, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.



LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
2.	Europejska Konwencja Krajobrazowa (Florence 2000 r.)	– promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu	– zachowanie w jak największym stopniu naturalnie występujących krajobrazów poprzez wyznaczenie granic pomiędzy strefami dopuszczającymi zabudowę, a strefami otwartymi z zakazem zabudowy – wprowadzenie w części stref, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.
3.	Konwencja o różnorodności biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.)	– ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów	– zachowanie cennych siedlisk flory i fauny poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach, – wprowadzenie w części stref, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.
4.	Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r.	Doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegłby niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny; cel ma być realizowany przez działania takie, jak: – wspieranie zrównoważonych form gospodarki rolnej w kontekście ochrony klimatu, – badania, wspieranie, rozwój oraz zwiększenie wykorzystania nowych i odnawialnych źródeł energii, technologii pochłaniania dwutlenku węgla oraz zaawansowanych i innowacyjnych technologii przyjaznych dla środowiska, – wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej, zalesiania i odnowień.	– zakaz wprowadzania zabudowy na terenach leśnych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – wprowadzenie w części stref, jako profilu dodatkowego, terenu lasów; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; – możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym).
5.	Ramowa dyrektywa wodna z dnia 23 października 2000 roku	Ustalenie ram dla ochrony wód, ukierunkowanych m.in. na: – zapobieganie dalszemu pogarszaniu, ochrona i poprawa stanu ekosystemów wodnych, – promowanie zrównoważonego korzystania z wód opartego na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych, – redukcję zanieczyszczenia wód podziemnych i zapobieganie ich dalszemu zanieczyszczaniu, – zmniejszenie skutków powodzi i susz.	– ograniczenie możliwości sytuowania zabudowy w pobliżu cieków poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokich wskaźników dotyczących np. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
Dokumenty krajowe			
6.	Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i	Cel szczegółowy I: Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące: – stanu wód podziemnych, – jakości powietrza, – odsetka ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w stosunku do ludności ogółem,	– ograniczenie możliwości sytuowania zabudowy w pobliżu cieków poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym).



LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
		– odsetka ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków.	
		Cel szczegółowy II: Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska; weryfikowany m.in. przez wskaźnik dotyczące: – lesistości kraju, – liczebności pospolitych ptaków krajobrazu rolniczego, – poziomu recyklingu i przygotowania do ponownego użycia i recyklingu papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła z odpadów komunalnych.	– zachowanie terenów leśnych i rolnych jako strefy otwarte bez możliwości zabudowy; – wprowadzenie w części stref, jako profilu dodatkowego, terenu lasów.
		Cel szczegółowy III: Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące: – pojemności obiektów małej retencji wodnej, – powierzchni parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w miastach, – dynamiki emisji gazów cieplarnianych.	– wytyczenie stref zieleni i rekreacji; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokich wskaźników dotyczących np. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
7.	Polityka energetyczna Polski do 2040 r.	– bezpieczeństwo energetyczne przy zapewnieniu konkurencyjności gospodarki, efektywności energetycznej i zmniejszaniu oddziaływania sektora energii na środowisko; weryfikowane m.in. przez: udział odnawialnych źródeł energii w końcowym zużyciu energii brutto, udział odnawialnych źródeł energii w transporcie, średnioroczny przyrost OZE w ciepłownictwie i chłodnictwie, liczbę punktów ładowania pojazdów elektrycznych, liczbę prosumentów energii odnawialnej	– możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym).
8.	Krajowy Program Ochrony Powietrza	– ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego, – ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora transportu drogowego, – zwiększenie udziału czystej energii, ciepła, rozwój OZE, – ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z pozostałych sektorów mających wpływ na stan powietrza, w tym z uwzględnieniem działań dla sektora mieszkalnictwa do realizacji na obszarach wiejskich.	– możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym); – ograniczanie nadmiernej ekspansji zabudowy poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy.

Opracowanie własne.



3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

3.1. OGÓLNE INFORMACJE O OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM OGÓLNYM

POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE I GEOGRAFICZNE

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 ma powierzchnię ok. 49,4 km². W jego obrębie wydzielono następujące jednostki osadnicze: Osiedle Jagiellońskie, Osiedle Francuska, Osiedle Młodych, Osiedle Podmiejska, Osiedle Orion, Osiedle Biawena. Obszar miasta zamieszkuje ok. 56 tys. mieszkańców.

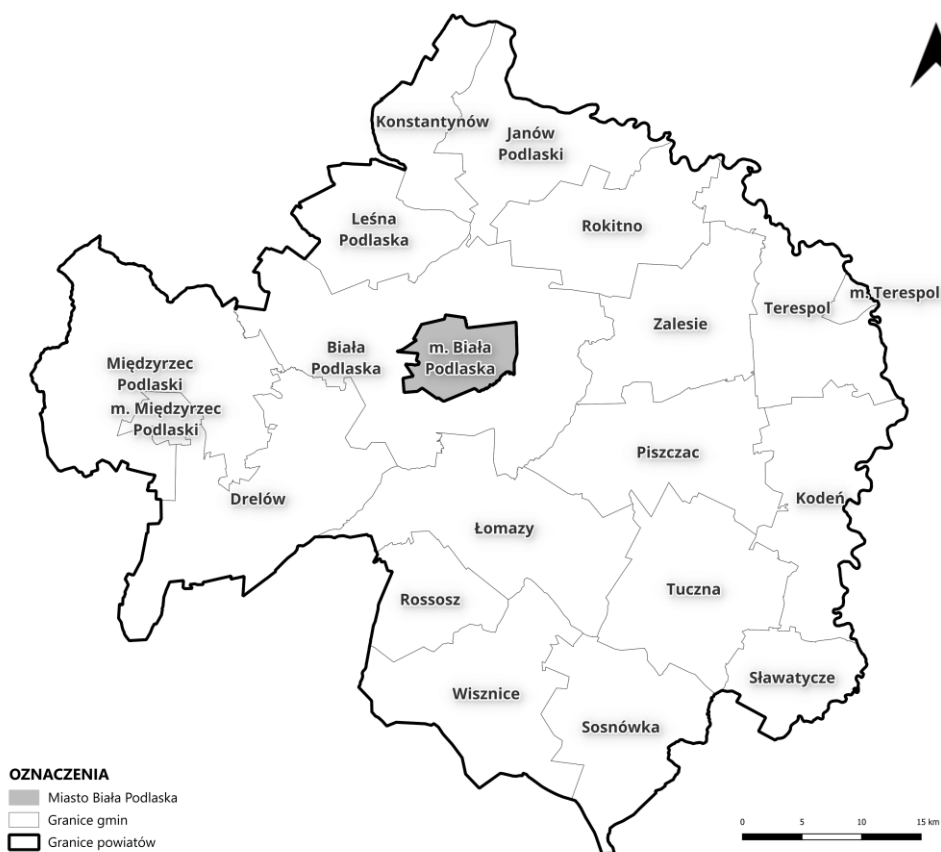
Miasto Biała Podlaska znajduje się w odległości 94 km w linii prostej od stolicy województwa lubelskiego - Lublina, 145 km od stolicy kraju - Warszawy i 33 km od Terespoła (przejście graniczne z Białorusią). Najbliższym miastem, w odległości około 26 km, jest Międzyrzec Podlaski.

Pod względem regionalizacji fizycznogeograficznej Polski J. Solon i in. red. (2021) obszar miasta położony jest w granicach dwóch głównych jednostek fizycznogeograficznych Polski. Większość miasta jest położona w mezoregionie Zakłęśność Łomaska. Część północna zlokalizowana jest na terenie Równiny Łukowskiej. Granica między obiema jednostkami przebiega równoleżnikowo wzdłuż krawędzi doliny Krzny, włączając dolinę do Zakłęśności.

Niezależnie od podziału fizycznogeograficznego obszar miasta fizjograficznie dzieli się na płaską część dolinną obejmującą dolinę Krzny i jej dopływów Klukówki i Rudki, oraz przyległe od północy i południa nieznacznie wyróżniające się w krajobrazie wysoczyzny polodowcowe. Te dwa typy jednostek odznaczają się kompletnie odmiennymi uwarunkowaniami rozwoju zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek 1. Położenie administracyjne miasta Biała Podlaska.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Państwowego Rejestru Granic.



ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE

Na terenie miasta przeważają tereny rolnicze — grunty orne, łąki, pastwiska i nieużytki zajmują łącznie ok. 1893 ha (38% powierzchni). Drugą co do wielkości grupą są tereny zabudowane, obejmujące ok. 1394 ha (28% powierzchni), z czego największy udział mają tereny mieszkaniowe (695 ha) oraz inne tereny zabudowane (378 ha). Lasy stanowią ok. 12,5% powierzchni miasta, tereny komunikacyjne ok. 17%, a wody ok. 1%. Istotnym ograniczeniem zagospodarowania są tereny zamknięte wojskowe (ok. 11,9% powierzchni), wyłączone z obszaru objętego planem ogólnym.

W strukturze zabudowy dominuje zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa oraz wielorodzinna. Osiedla wielorodzinne koncentrują się w centralnej, wschodniej i północnej części miasta, zabudowa jednorodzinna - głównie w części północno-zachodniej, natomiast zagrodowa - na wschodzie i południowym wschodzie. Zabudowa usługowa skupiona jest w centrum oraz przy głównych osiach komunikacyjnych, a tereny przemysłowo-składowe zlokalizowane są przede wszystkim w pobliżu linii kolejowej oraz między drogą krajową nr 2 a ul. Brzeską. Wyraźnie niezainwestowanym obszarem pozostaje dolina rzeki Krzny wraz z dolinami jej dopływów - Klukówki i Rudki - gdzie dominują trwałe użytki zielone, a zabudowa praktycznie nie występuje, co wynika zarówno z uwarunkowań przyrodniczych, jak i zagrożenia powodziowego.

WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE POWIĄZANIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM

Wewnętrzny system przyrodniczy miasta Biała Podlaska kształtowany jest przede wszystkim przez dolinę rzeki Krzny, stanowiącą regionalny korytarz ekologiczny oraz obszar o istotnym znaczeniu retencyjnym i krajobrazowym. Uzupełniają go doliny Klukówki i Rudki, pełniące funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, powiązanych z doliną Krzny.

Istotnym elementem systemu przyrodniczego są również kompleksy leśne we wschodniej i południowej części miasta oraz przy jego granicy, stanowiące fragmenty ponadlokalnych powiązań ekologicznych, w tym korytarzy migracyjnych. W południowo-zachodniej części miasta zlokalizowany jest projektowany Białkopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu, natomiast zabytkowe centrum miasta objęte jest projektowanym Białkopodlaskim Parkiem Kulturowym.

Cały obszar miasta znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlaski”. Ze względu na miejscami słabą izolację warstw wodonośnych oraz wysoki stopień urbanizacji, wody podziemne są podatne na presję antropogeniczną, co stanowi istotne uwarunkowanie środowiskowe.

Miasto pozostaje w silnych powiązaniach komunikacyjnych i infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym. Kluczowe znaczenie mają droga krajowa nr 2, drogi wojewódzkie nr 811 i 812 oraz powiązanie z autostradą A2, a także linia kolejowa z węzłem o znaczeniu międzynarodowym. Elementy te generują presję środowiskową w postaci emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza oraz wpływają na strukturę przestrzenną miasta.

Istotnym elementem układu infrastrukturalnego są również korytarze energetyczne z liniami 110 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia, które stanowią czynniki ograniczające w zagospodarowaniu przestrzeni.



3.2. ELEMENTY ABIOTYCZNE ŚRODOWISKA

BUDOWA GEOLOGICZNA I SUROWCE NATURALNE

Budowa geologiczna obszaru jest niezbyt skomplikowana, a powierzchniowe i przypowierzchniowe osady do głębokości kilkudziesięciu metrów mają genezę polodowcową, wodnolodowcową oraz rzeczną. Podłoże tych osadów stanowią górnokredowe warstwy kredy piszącej i opok marglistych, które lokalnie przykryte są cienką warstwą piasków glaukonitowych datowanych na oligocen i eocen.

W strukturze utworów czwartorzędowych dominują piaski i żwiry wodnolodowcowe, miejscami z domieszką mułków, które poza dolinami rzek tworzą stosunkowo jednorodną pokrywę powierzchniową. Utwory te cechują się dobrą przepuszczalnością oraz na ogół korzystnymi warunkami geotechnicznymi dla rozwoju zabudowy. Lokalnie występują przewarstwienia mułków i glin zwałowych, które mogą pogarszać warunki posadowienia obiektów oraz ograniczać przepuszczalność gruntów. Na terenach zabudowanych, do głębokości ok. 2 m, powszechnie występują grunty antropogeniczne (nasypane).

W obrębie dolin rzek Krzny, Klukówki i Rudki występują osady rzeczne i aluwialne, w tym piaski, mady, namuły oraz torfy. Grunty te cechują się niekorzystnymi warunkami geotechnicznymi, wynikającymi z wysokiego udziału osadów organicznych oraz płytkiego występowania wód gruntowych, co ogranicza możliwości zagospodarowania i lokalizacji zabudowy. Doliny rzeczne pełnią jednocześnie istotną funkcję przyrodniczą i hydrologiczną w strukturze miasta.

Na obszarach wysoczyzn polodowcowych oraz tarasów nadzalewowych dominują średnio zagęszczone piaski i żwiry o stosunkowo dobrej nośności, umożliwiające lokalizację zabudowy, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań gruntowych. Wyspowo, zwłaszcza w północno-wschodniej części miasta, występują gliny zwałowe oraz osady przemieszane gliniasto-piaszczyste, charakteryzujące się średnio korzystnymi warunkami do zabudowy.

Osady czwartorzędowe, mimo zróżnicowania litologicznego, tworzą na znacznej części obszaru miasta jednorodną pokrywę o miąższości dochodzącej lokalnie do ok. 100 m, co w istotny sposób wpływa na warunki zagospodarowania przestrzennego. Przewarstwienia glin zwałowych mają znaczenie hydrogeologiczne, rozdzielając warstwy wodonośne piasków i żwirów.

Na obszarze miasta Biała Podlaska występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych, głównie piasków i żwirów, zlokalizowane przede wszystkim we wschodniej części miasta oraz jedno złożo w części zachodniej (Tabela 2). Złoża te związane są z osadami czwartorzędowymi o genezie wodnolodowcowej i rzecznej.

Na terenie miasta znajduje się jedno udokumentowane i eksploatowane złożo piasków i żwirów – Biała Podlaska I, zlokalizowane przy wschodniej granicy miasta. Dla złoża ustanowiono obszar i teren górniczy, a jego eksploatacja prowadzona jest na podstawie ważnej koncesji. Funkcjonowanie złoża stanowi istotne uwarunkowanie środowiskowe i przestrzenne, w szczególności w kontekście przekształceń powierzchni ziemi, oddziaływań krajobrazowych oraz potencjalnego wpływu na warunki wodne i akustyczne.

Pozostałe złoża piasków i żwirów zlokalizowane na obszarze miasta mają charakter złóż zaniechanych, wyeksploatowanych lub skreślonych z bilansu zasobów. Należą do nich m.in. złoża: Biała Podlaska, Pieńki (obecnie w formie zbiornika poeksploatacyjnego) oraz Sielczyk, Sielczyk I i Sielczyk II. Złoża te nie są obecnie



przedmiotem eksploatacji i nie stanowią aktywnego czynnika presji środowiskowej, jednak tereny poeksploatacyjne mogą mieć znaczenie z punktu widzenia kształtowania krajobrazu oraz lokalnych warunków przyrodniczych. Poniższa tabela przedstawia udokumentowane złoża kopalin na obszarze wraz ze stanem zagospodarowania kopaliny głównej. Złoże Sielczyk zostało skreślone z bilansu zasobów w 2012 roku.

Tabela 2. 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

W bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy administracyjnej miasta, poza jego obszarem, zlokalizowane są również złoża piasków i żwirów, w tym złoża wyeksploatowane oraz czynne, które mogą generować oddziaływania pośrednie, wykraczające poza granice miasta.

GEOMORFOLOGIA I RZĘBIA TERENU

Pod względem geomorfologicznym obszar miasta Biała Podlaska położony jest na terenach o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym i genetycznym form rzeźby. Na współczesny charakter ukształtowania powierzchni wpłynęły przede wszystkim procesy denudacyjne i akumulacyjne związane z działalnością lądolodów, w szczególności zlodowacenia Warty, a także procesy erozji i akumulacji fluwialnej rzeki Krzny i jej dopływów, zachodzące w plejstocenie i holocenie.

Poza dolinami rzecznyymi powierzchnię miasta tworzy słabo zróżnicowana wysokościowo wysoczyzna, będąca w istocie równiną wodnolodowcową, miejscami o charakterze sandrowym. Wysoczyzny te cechują się bardzo niewielkimi deniwelacjami oraz łagodnymi spadkami terenu, najczęściej nieprzekraczającymi 1-3%. Maksymalne deniwelacje na obszarach wysoczyznowych nie przekraczają kilku metrów, a wysokości bezwzględne dochodzą do ok. 150 m n.p.m.

Charakterystycznym elementem rzeźby terenu miasta jest występowanie trzech głównych pasm rzeźby wklęsłej, związanych z dolinami rzek Krzny, Klukówki i Rudki. Największą formą obniżeniową jest dolina Krzny, o szerokości ok. 600-700 m, której dno położone jest na wysokości ok. 135-140 m n.p.m. Różnice wysokości pomiędzy dnem doliny Krzny a przyległymi wysoczyznami są niewielkie i zazwyczaj nie przekraczają 10 m. W obrębie dolin nie występują wyraźne krawędzie morfologiczne, a przejścia pomiędzy formami mają łagodny charakter.



Rzeźba terenu miasta charakteryzuje się występowaniem rozległych, bardzo łagodnie nachylonych powierzchni denudacyjnych i akumulacyjnych, opadających w kierunku osi dolin rzecznych. Brak stromych zboczy oraz niewielkie spadki terenu powodują, że uwarunkowania geomorfologiczne w przeważającej części miasta nie stanowią istotnych ograniczeń dla lokalizacji zabudowy. Nie stwierdzono występowania obszarów o spadkach terenu przekraczających 8%, a dominują spadki w zakresie 0-3%.

Zróżnicowanie rzeźby terenu znajduje odzwierciedlenie w występowaniu dwóch podstawowych typów krajobrazów naturalnych:

- krajobrazu nizinnego, staroglacjalnego, równin peryglacjalnych, obejmującego większość obszaru miasta poza dolinami rzek; jest to krajobraz równinny lub lekko falisty, ukształtowany na osadach fluwioglacjalnych oraz glin zwałowych,
- krajobrazu den dolin rzecznych, występującego w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki, obejmującego płaskie obszary akumulacji rzecznej z osadami aluwialnymi, torfami i namułami, miejscami z zachowanymi formami starorzeczy i paleomeandrów.

Na podstawie uwarunkowań geomorfologicznych i geologicznych obszaru miasta wyróżnia się strefy o zróżnicowanej przydatności dla zagospodarowania przestrzennego, w szczególności: obszary den dolin rzecznych o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz obszary wysoczyznowe i tarasowe, charakteryzujące się korzystniejszymi warunkami lokalizacji zabudowy. Uwarunkowania te zostały uwzględnione w dalszych analizach prognozy oddziaływania na środowisko, zwłaszcza w kontekście ochrony wód, krajobrazu oraz zagrożenia powodziowego.

Na obszarze miasta Biała Podlaska występują aktywne procesy geomorfologiczne i geologiczne, które w ograniczonym zakresie mogą mieć znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego. Do najistotniejszych z nich należą procesy erozji oraz procesy zachodzące w obrębie dolin rzecznych.

Erozja wietrzna występuje lokalnie, głównie w północnej części miasta, na obszarach z większym udziałem pokryw gliniastych. Proces ten ma jednak niewielkie natężenie i nie stanowi istotnego zagrożenia dla użytkowania terenu ani rozwoju zabudowy. W związku z tym nie wymaga podejmowania szczególnych działań planistycznych lub technicznych, takich jak realizacja pasów zadrzewień ochronnych.

Erozja wodna, ze względu na bardzo niewielkie spadki terenu, dominację gruntów piaszczysto-żwirowych oraz brak rozległych powierzchni gruntów ornych, nie stanowi istotnego problemu na obszarze miasta i nie wpływa w sposób znaczący na warunki zagospodarowania przestrzennego.

W dolinach rzek Krzny, Klukówki i Rudki występują procesy akumulacji aluviów, zachodzące głównie w strefach przykorytowych. Procesy te mają obecnie ograniczoną intensywność, co jest związane m.in. z regulacją koryt rzecznych oraz ich wcięciem w bazę erozyjną. Ich znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego jest niewielkie, jednak mają one istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe.

W obrębie dolin rzecznych, zwłaszcza doliny Krzny, obserwuje się także procesy mineralizacji i zanikania torfowisk, związane z odwadniającymi systemami melioracyjnymi oraz obniżaniem się poziomu wód gruntowych. Procesy te mają przede wszystkim znaczenie przyrodnicze, związane z degradacją cennych siedlisk wilgotnych.



Na terenie miasta Biała Podlaska nie stwierdzono występowania osuwisk ani innych ruchów masowych. Nie występują również obszary wymagające ochrony lub stabilizacji ze względu na zagrożenia geologiczne. Uwarunkowania te nie stanowią przeciwwskazań do lokalizacji zabudowy.

GLEBY

Obszar miasta Biała Podlaska nie wyróżnia się wysoką jakością gleb ani wysoką wartością rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Na terenach nieprzekształconych dominują osady piaszczyste i piaszczysto-zwirowe pochodzenia wodnolodowcowego i lodowcowego, które nie stanowią korzystnej skały macierzystej dla rozwoju gleb o wysokiej żyzności.

Na obszarach zurbanizowanych występują gleby przekształcone antropogenicznie, w tym gleby urbanoziemne i industrioziemne, związane z długotrwałą zabudową, niwelacją terenu oraz działalnością infrastrukturalną. Naturalna pokrywa glebowa zachowała się głównie na obrzeżach miasta oraz w dolinach rzecznych.

Na terenach niezabudowanych dominują gleby bielcowe, wytworzone z piasków drobnych i średnich, charakteryzujące się niską zawartością próchnicy i ograniczoną przydatnością rolniczą. Lokalnie występują gleby brunatne kwaśne, związane z większym udziałem frakcji drobnoziarnistych. W dolinach rzek Krzny i Klukówki występują gleby organiczne i organiczno-mineralne, w tym gleby mułowo-torfowe, torfowe, murszowe oraz czarne ziemie, cechujące się podwyższonym uwilgotnieniem i ograniczoną przydatnością dla zabudowy.

Użytki rolne zajmują ok. 44% powierzchni miasta, przy czym przeważają gleby o niskiej i bardzo niskiej klasie bonitacyjnej. Gleby o najwyższej przydatności rolniczej (klasa III) zajmują niewielką część obszaru miasta i występują głównie w północnej części miasta oraz lokalnie w dolinie Krzny. Największy udział powierzchniowy mają gleby klasy V. Zróżnicowanie jakości gleb wynika przede wszystkim z litologii utworów macierzystych oraz warunków wodnych.

W północnej części miasta, gdzie większy jest udział glin i pyłów, występują gleby o nieco korzystniejszych właściwościach fizycznych i rolniczych. W południowej części miasta dominują gleby lekkie, podatne na okresowe przesuszenie, natomiast w dolinach rzecznych przeważają gleby okresowo nadmiernie uwilgotnione.

WODY POWIERZCHNIOWE

Obszar miasta Biała Podlaska zlokalizowany jest w dorzeczu Wisły. Pod względem hydrograficznym należy do zlewni drugiego rzędu Narwi, trzeciego rzędu Bugu oraz czwartego rzędu Krzny. Lokalne działy wodne rozgraniczają zlewnie trzech głównych rzek przepływających przez teren miasta: Krzny, Klukówki i Rudki.

Główną rzeką jest Krzna, płynąca z zachodu na wschód przez centralną część miasta. Jej łączna długość wynosi 119,9 km, z czego w granicach miasta przebiega odcinek ok. 8,8 km. Dolina Krzny osiąga znaczną szerokość, dochodzącą miejscami do 800 m, a jej dno jest podmokłe i miejscami zabagnione. Rzeką jest na całej długości uregulowana, jednak liczne starorzecza świadczą o jej dawnym naturalnym przebiegu.



Współczesne koryto ma szerokość 16–18 m, a średni roczny przepływ wynosi 4,52 m³/s. Krzna stanowi istotne źródło zagrożenia powodziowego oraz barierę w rozwoju przestrzennym miasta.

We wschodniej części miasta do Krzny uchodzi Klukówka, będąca jej największym lewostronnym dopływem. Jej łączna długość wynosi 34,4 km, z czego w granicach miasta ok. 2,6 km. Dolina Klukówki osiąga szerokość do 600 m. Średni roczny przepływ wynosi 1,06 m³/s. W rejonie ujścia wody rzeki są spiętrzone, zasilając stawy rybne o łącznej powierzchni ok. 36 ha, stanowiące największe zbiorniki wodne na terenie miasta.

Prawostronnym dopływem Krzny jest Rudka, o łącznej długości 28,6 km, przebiegająca wzdłuż południowo-wschodniej granicy miasta na odcinku ok. 3 km. W sąsiedztwie miasta rzeka płynie w większości naturalnym, meandrującym korytem. Średni roczny przepływ wynosi 0,65 m³/s.

Sieć rzeczną uzupełniają rowy melioracyjne odwadniające bezodpływowe obniżenia terenu. Poza dolinami rzecznyymi wody płynące praktycznie nie występują, a wysoczyzny odwadniane są gruntowo. Zbiorniki wód stojących zlokalizowane są niemal wyłącznie w dnach dolin, z największym kompleksem stawów w dolinie Klukówki.

Na terenie miasta występują trzy Jednolite Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Klukówka od dopływu spod Walimia do ujścia, Krzna od Krzny Południowej do ujścia oraz Rudka. Stan ogólny wód powierzchniowych we wszystkich JCWP jest zły. Cele środowiskowe są zagrożone i wymagają derogacji czasowych i jakościowych. Determinantami stanu ekologicznego poniżej dobrego są m.in. fosfor fosforanowy, OWO, fitobentos, makrobezkręgowce i ichtiofauna. W przypadku Krzny stwierdzono również przekroczenia w zakresie stanu chemicznego, w tym benzo(a)pirenu i bromowanych difenylesterów. Ochrona stanu ekologicznego i chemicznego wód oraz ograniczenie presji hydromorfologicznych powinny stanowić priorytet w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WODY GRUNTOWE I PODZIEMNE

Obszar miasta w całości zlokalizowany jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 224 Subzbiornik Podlasie, co stanowi fundamentalne uwarunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego. Zasoby hydrogeologiczne dla rozwoju miasta są wysokie.

Głównymi poziomami wodonośnymi są: poziom czwartorzędowy jako główny, poziom trzeciorzędowy o podrzędnym znaczeniu oraz poziom jurajski jako uzupełniający. Najważniejsze czwartorzędowe piętro wodonośne występuje na całym obszarze miasta, a jego warunki hydrogeologiczne determinuje w głównym stopniu trójdzielność profilu geologicznego. Na terenie miasta trójdzielność ta została zaburzona przez dolinę kopalną, przebiegającą pod miastem, w obrębie której usytuowane jest główne ujęcie komunalne przy ul. Narutowicza.

Głębokość zalegania wód gruntowych jest zróżnicowana: w dolinach rzecznych wynosi od 0,0 do 1,5 m p.p.t., na nadzalewowych terasach rzecznych od 1,5 do 3,0 m p.p.t., a na wysoczyznach polodowcowych od 1,5–2,5 m do 3–4 m p.p.t. Typowe średnioroczne wahania głębokości zalegania wód pierwszego poziomu wodonośnego wynoszą przeciętnie 0,5 m, maksymalnie 1,0 m.

Pod względem izolacji pierwszego poziomu wodonośnego od powierzchni terenu, na większości obszaru miasta jest ona bardzo słaba. Powoduje to znaczne zagrożenie dla użytkowych pięter wodonośnych,



w szczególności czwartorzędowego. Przedostające się do wód gruntowych zanieczyszczenia szybko migrują ze względu na niewielką izolację pokrywy geologicznej.

Cały obszar miasta zlokalizowany jest w obrębie JCWPd nr 67. Stan chemiczny, stan ilościowy oraz stan ogólny JCWPd są dobre, a cele środowiskowe nie są zagrożone. Występuje jednak presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną i przemysłem.

Miasto posiada zorganizowany system zaopatrzenia w wodę oparty o ujęcia zlokalizowane przy ulicach Narutowicza, Sitnickiej i Sidorskiej. Dla ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej. System oczyszczania ścieków oparty jest o kanalizację sanitarną obejmującą ok. 90% mieszkańców oraz miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Brzegowej, z odbiornikiem w postaci rzeki Krzny.

POWIETRZE

Na terenie miasta prowadzone są pomiary emisji zanieczyszczeń powietrza. Na podstawie monitoringu stwierdzono, że w strefie lubelskiej, w której położone jest miasto, przekroczone zostały wartości docelowe dla benzo(a)pirenu oraz wartości poziomu celu długoterminowego dla ozonu, w obu przypadkach dla kryterium ochrony zdrowia.

Do substancji o największym udziale w emisji na terenie miasta należą produkty spalania paliw: tlenki azotu, dwutlenek siarki, dwutlenek węgla, tlenek węgla oraz pyły PM₁₀ i PM_{2,5}. Struktura emisji zależy przede wszystkim od zużycia, rodzaju oraz jakości stosowanych paliw.

Najistotniejsze zagrożenie stanowi niska emisja zanieczyszczeń powietrza z lokalnych kotłowni i palenisk domowych. Zagrożenie to jest największe w rejonach zwartej zabudowy jednorodzinnej z indywidualnym ogrzewaniem na paliwa stałe. Wynika ono z wykorzystania niskowydajnych pieców i kotłów na paliwa stałe, spalania węgla o niskiej jakości oraz nielegalnego spalania odpadów w paleniskach domowych.

Emisja komunikacyjna związana jest przede wszystkim z drogą krajową nr 2 w północnej części miasta oraz drogami miejskimi o dużym natężeniu ruchu. Oddanie do użytku autostrady A2 przyczynia się do zmniejszenia ruchu tranzytowego na drodze nr 2. Emisja przemysłowa pochodzi z zakładów produkcyjnych zlokalizowanych w strefach gospodarczych oraz z ciepłowni miejskiej.

WARUNKI KLIMATYCZNE

Obszar miasta znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego przejściowego, kształtowanego głównie przez masy powietrza kontynentalnego i oceanicznego, z wyraźnymi cechami kontynentalizmu. Klimat charakteryzuje się dużą amplitudą temperatury rocznej, wynoszącą ok. 22,5°C, z mroźnymi zimami i ciepłymi latami.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 7°C, przy czym średnia temperatura w styczniu to –3,8°C, a w lipcu 19°C. Okres wegetacyjny z temperaturą powyżej 5°C trwa średnio 205–211 dni. Pokrywa śnieżna utrzymuje się przez ok. 90 dni. Białka Podlaska wyróżnia się dużą liczbą dni upalnych w porównaniu do innych regionów Polski. Najwyższe roczne sumy opadów dochodzą do 550–560 mm, z przewagą opadów letnich



nad zimowymi. Dominują wiatry zachodnie i południowo-zachodnie, przy znacznym udziale kierunków wschodnich.

Na terenie miasta wyróżnia się następujące strefy topoklimatyczne: doliny Krzny, Klukówki i Rudki, stanowiące strefy o najmniej korzystnych warunkach mikroklimatycznych ze względu na spływ zimnego i ilgotnego powietrza z wysoczyzn, zwiększone prawdopodobieństwo mgieł i przymrozków, oraz wysoczyzny polodowcowe, stanowiące strefy o korzystniejszych warunkach mikroklimatycznych, lepiej przewietrzane i nasłonecznione. Ze względu na niewielkie różnice wysokości między dnami dolin a wysoczyznami, zróżnicowanie topoklimatyczne na terenie miasta jest niewielkie. W centralnej części miasta, na terenach zwartej zabudowy, występuje zjawisko miejskiej wyspy ciepła, związane z dużym udziałem powierzchni uszczelnionych oraz małym udziałem zieleni.

KLIMAT AKUSTYCZNY I PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Zagrożenie hałasem na terenie miasta występuje głównie wzdłuż drogi krajowej nr 2, linii kolejowej nr 2 Warszawa–Terespol oraz dróg o dużym natężeniu ruchu. Droga krajowa nr 2 stanowiła do czasu uruchomienia autostrady A2 główne źródło hałasu komunikacyjnego w północnej części miasta. Oddanie autostrady do użytku może zmniejszyć to zagrożenie poprzez przekierowanie ruchu tranzytowego. Linia kolejowa przebiega przez centralną część miasta, generując hałas kolejowy w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

W kontekście promieniowania elektromagnetycznego zagrożenie identyfikuje się w strefie kilkunastu metrów od przewodów skrajnych linii elektroenergetycznych 110 kV, w szczególności w pobliżu terenów zabudowanych i stacji elektroenergetycznej GPZ Biała Podlaska. Na terenie miasta zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej, które zgodnie z raportami oddziaływania na środowisko nie powinny stwarzać zagrożenia dla ludzi i środowiska przyrodniczego. Dotychczas na terenie miasta nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

FLORA

Teren miasta Biała Podlaska należy do jednego z najbardziej zurbanizowanych i najintensywniej zagospodarowanych obszarów tej części Polski. Na skutek rozwoju zabudowy, intensyfikacji rolnictwa, melioracji odwadniających oraz urbanizacji, na większości arealu naturalna szata roślinna uległa silnemu przekształceniu.

Na obszarach zurbanizowanych i na nieużytkach porolnych dominują zbiorowiska roślinności ruderalnej z klas Artemisietea, Plantaginietea, Chenopodietea i Epilobietea. Zbiorowiska te mają charakter antropogeniczny i nie charakteryzują się wysokimi walorami przyrodniczymi. Na gruntach ornych występują zbiorowiska chwastów segetalnych klasy Stellarietea mediae, również w zubożonych postaciach.

Potencjalną roślinność naturalną w granicach miasta tworzą na wysoczyznach grądy i kwaśne dąbrowy, a w dolinach rzecznych łągi olszowo-jesionowe. Roślinność rzeczywista na większości obszaru jest zupełnie odmienna od potencjalnej.



Lasy zajmują ok. 18,5% powierzchni miasta (912 ha wg danych GUS na 2024 r.). Dominują bory sosnowe i mieszane w średnich klasach wieku na siedliskach boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego. Siedliska borowe i lasowe występują w równowadze, po ok. 48% powierzchni. Dominują lasy w wieku 40-100 lat (63% powierzchni), a lasy powyżej 100 lat rosną na 15% powierzchni. Jedynie w dolinie Rudki stwierdzono występowanie olsów z dominacją olsy czarnej.

Najwyższe walory florystyczne posiadają zbiorowiska dolin rzecznych: szuwarowe, wodne, łąkowe i ziołoroślne, skoncentrowane w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki. Dominują łąki zmiennowilgotne Molinio-Arrhenatheretea i szuwary z klasy Phragmitetea. Na terenie miasta stwierdzono występowanie siedlisk przyrodniczych chronionych: starorzeczka i naturalne zbiorniki eutroficzne, szuwary wielkoturzycowe, łąg jesionowo-olszowy w dolinie Rudki oraz olsy.

Na terenie miasta występują 4 gatunki roślin objętych ochroną częściową: grzybień biały *Nymphaea alba* (w starorzeczach Krzny i na stawach Klukówki), kukułka szerokolistna *Dactylorhiza majalis* (w dolinie Krzny), wawrzynek wilczełyko *Daphne mezereum* (w lasach doliny Rudki) oraz pierwiosnek wyniosły *Primula elatior* (w dolinach Krzny i Klukówki).

FAUNA

Fauna miasta Biała Podlaska jest stosunkowo bogata jak na obszar w większości zurbanizowany. Stan rozpoznania walorów faunistycznych bazuje głównie na inwentaryzacji przeprowadzonej w czerwcu 2025 r. oraz na danych z gminnych opracowań środowiskowych.

Wśród bezkręgowców stwierdzono m.in. chronione gatunki chrząszczy z rodzaju biegacz (*Carabus*) oraz ślimaka winniczka *Helix pomatia*. W wodach rzek odnotowano występowanie różanki *Rhodeus sericeus* i piskorza *Misgurnus fossilis*. Bogata jest herpetofauna – stwierdzono 15 gatunków płazów, w tym traszkę grzebieniastą *Triturus cristatus* (NT), kumaka nizinnego *Bombina bombina* oraz rzekotki, a także 7 gatunków gadów, w tym jaszczurkę zieloną *Lacerta viridis* (EXP). Awifauna obejmuje liczne gatunki chronione, w tym bociana czarnego *Ciconia nigra*, derkacza *Crex crex*, zimorodka *Alcedo atthis* oraz ortolana *Emberiza hortulana* (VU), ujęte w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Wśród ssaków stwierdzono m.in. nocka dużego *Myotis myotis* i gacka brunatnego *Plecotus auritus*.

Na obszarze miasta wyróżnia się 5 typów zgrupowań faunistycznych: faunę terenów upraw rolnych, faunę stref ekotonowych kompleksów leśnych, faunę terenów zurbanizowanych, faunę naturalnych obszarów wodno-błotnych dolin rzecznych (o najwyższych walorach przyrodniczych) oraz faunę wewnątrz dużych kompleksów leśnych. Walory faunistyczne miasta koncentrują się w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki, wyznaczonych jako ostoje fauny.

Dolina Krzny pełni funkcję regionalnego korytarza ekologicznego, istotnego szczególnie dla migracji ptaków wodno-błotnych, ryb i płazów. Podobne znaczenie w skali lokalnej mają doliny Klukówki i Rudki.



FORMY OCHRONY PRZYRODY

Istniejącymi formami ochrony przyrody na terenie miasta są wyłącznie pomniki przyrody oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt. Najbliższe rezerваты przyrody znajdują się w odległości 7,8 km, a obszary Natura 2000 w odległości 9,5 km od granic miasta.

Na terenie miasta ustanowiono 11 pomników przyrody, w tym dęby szypułkowe, lipy drobnolistne i kasztanowce zwyczajne. Ich rozmieszczenie wykazuje charakterystyczny związek z terenami zieleni zlokalizowanymi na terenach zabudowanych.

Wśród projektowanych form ochrony przyrody Zintegrowana Strategia Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska na lata 2023–2030 wskazuje na zasadność utworzenia Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w południowo-zachodniej części miasta, obejmującego kompleksy leśne. Opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje ponadto ustanowienie trzech zespołów przyrodniczo-krajobrazowych w dolinach Klukówki, Krzny i Rudki, ze względu na walory widokowe i estetyczne obejmujące fragmenty naturalnego i kulturowego krajobrazu dolin rzecznych z korytami, starorzeczami, kompleksami łąk, szuwarów, ziołorośli, bagien i zadrzewień.

3.3. WALORY KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE

Walory krajobrazowe na terenie miasta zachowały się stosunkowo dobrze jedynie na obszarach oddalonych od terenów zabudowanych oraz w najstarszej części miasta. Na większości terenów zurbanizowanych i rolnych krajobraz został znacznie przekształcony wskutek rozwoju zabudowy, industrializacji, komunikacji i intensyfikacji rolnictwa.

Na terenie miasta wyróżnia się krajobrazy: bagienno-łukowe obejmujące dolinę Krzny, leśne we wschodniej i południowo-zachodniej części miasta, wiejskie we wschodniej i północnej części, mozaikowe w częściach zachodniej i południowej, miejskie na terenach zurbanizowanych oraz przemysłowe i energetyczne przy obwodnicy. W audycie krajobrazowym województwa lubelskiego wyznaczono na terenie miasta 2 krajobrazy priorytetowe, obejmujące obszary śródmieścia z zachowanym zabytkowym układem urbanistycznym.

Stosunkowo dobrze zachowały się otwarcia krajobrazowe na doliny Krzny, Klukówki i Rudki z rozległymi obszarami łąkowo-szuwarowymi i zadrzewieniami. Negatywne dominanty krajobrazowe stanowią linie elektroenergetyczne 110 kV, stacje bazowe telefonii, droga krajowa nr 2, linia kolejowa oraz wybrane obiekty przemysłowe. Istotnym negatywnym zjawiskiem jest stopniowe usuwanie drzew przydrożnych i szpalerów, powodujące utratę jednej z charakterystycznych cech krajobrazu tej części Polski.

Ochronę krajobrazu kulturowego zapewniają strefy ochrony konserwatorskiej. Na terenie miasta wyznaczono obszary rewitalizacji (Centrum, Wola Dworzec, Zofilas, Za Torami), dla których Program Rewitalizacji określa kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej.



4. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA DLA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

4.1. ZAGROŻENIE DEGRADACJĄ POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB

Zagrożenia dla powierzchni ziemi na terenie miasta związane są przede wszystkim z eksploatacją surowców mineralnych (piaski i żwiry) prowadzoną na niewielką skalę, intensywnym rozwojem zabudowy oraz pracami budowlanymi i ziemnymi. Ze względu na niewielką powierzchnię miasta i dużą intensywność realizowanych inwestycji, przekształcenia powierzchni ziemi stanowią istotne zagrożenie środowiskowe.

Na terenie miasta nie stwierdzono zagrożenia osuwiskami ani innymi ruchami masowymi. Zagrożenie erozją wodną, ze względu na bardzo niewielkie spadki terenu i dominację gruntów piaszczysto-żwirowych, nie stanowi istotnego problemu. Erozja wietrzna zachodzi w niewielkim natężeniu, jedynie w północnej części miasta na terenach pokryw gliniastych, i nie wymaga podejmowania szczególnych działań planistycznych.

Zagrożenia gleb na terenie miasta nie zostały rozpoznane w sposób szczegółowy. Należy jednak zakładać postępujący wzrost akumulacji substancji chemicznych, w szczególności na terenach komunikacyjnych wzdłuż dróg, w strefach przemysłowych oraz na terenach intensywnie użytkowanych rolniczo. Niekorzystnym zjawiskiem jest również trwałe wyłączanie gleb z użytkowania rolniczego na skutek rozwoju zabudowy.

4.2. ZAGROŻENIE ZANIECZYSZCZENIEM WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Stan ogólny wód powierzchniowych we wszystkich trzech Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych (Krzna od Krzny Południowej do ujścia, Klukówka od dopływu spod Walimia do ujścia, Rudka) jest zły, a cele środowiskowe zagrożone i wymagające derogacji czasowych i jakościowych. Główne źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych stanowią: odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do wód i do ziemi (w szczególności na obrzeżach miasta, choć zagrożenie to maleje wraz z rozbudową kanalizacji sanitarnej), spływ środków ochrony roślin i nawozów z terenów intensywnej gospodarki rolnej (najistotniejszy na obszarze wschodniej części miasta przy dolinie Klukówki), niewłaściwe zabezpieczenie gnojowników i przyzmy kompostowych na terenach rolnych oraz nielegalne składowanie odpadów na nieużytkach.

Zagrożenie dla wód podziemnych stanowi najpoważniejszy, obok powodziowego, problem środowiskowy miasta. Wynika to z bardzo słabej izolacji czwartorzędowych poziomów wodonośnych, stanowiących podstawę zaopatrzenia ludności w wodę. Choć stan ogólny JCWPd nr 67 jest obecnie dobry, a cele środowiskowe nie są zagrożone, wzrastająca antropopresja typowa dla obszarów miejskich, w połączeniu z brakiem istotnej izolacji geologiczno-gruntowej oraz presją obszarową związaną z rolnictwem, gospodarką komunalną i przemysłem, stanowi potencjalne zagrożenie.

Gospodarka wodno-ściekowa miasta jest uporządkowana. Około 90% mieszkańców objętych jest systemem kanalizacji sanitarnej, a jakość wody z wodociągów po uzdatnieniu jest zadowalająca. Kontynuacja rozbudowy sieci kanalizacyjnej stanowi istotny element ograniczania presji na wody.



4.3. ZAGROŻENIE POWODZIĄ

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego udostępnianymi przez PGW Wody Polskie, na terenie miasta występują obszary zagrożenia powodziowego od wód rzeki Krzny, obejmujące obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wysokim (10%), średnim (1%) i niskim (0,2%), a także tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego obejmują dolinę Krzny na całym jej przebiegu w obrębie miasta oraz częściowo dolinę Klukówki i stanowią ok. 406 ha, tj. ok. 8% powierzchni miasta.

Porównanie zasięgów zalewów powodziowych wody 500-letniej, 100-letniej i 10-letniej wskazuje na bardzo niewielkie różnice zasięgów wód w dolinie. Każdorazowo większa część dna doliny Krzny jest obszarem zagrożonym, co jednoznacznie przesądza o konieczności pozostawienia doliny wolną od zabudowy. Na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego mają zastosowanie warunki zagospodarowania określone przepisami ustawy Prawo wodne.

Obszary zagrożone zalaniem stanowią w większości trwałe użytki zielone oraz ogródki działkowe. Pomiędzy ulicą Łomaską a aleją Tysiąclecia na prawym brzegu Krzny wzniesiono wały przeciwpowodziowe zabezpieczające obiekty przemysłowo-usługowe i targowisko. Zagrożenia powodziowe dla obszarów nieobwałowanych identyfikuje się w okolicach ul. Podłącznej, między aleją Jana Pawła II a ul. Mickiewicza oraz między aleją Jana Pawła II a ul. Orzechową.

4.4. ZAGROŻENIA DLA KLIMATU

Zgodnie z Planem gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Biała Podlaska do 2030 roku główne źródła emisji gazów cieplarnianych na terenie miasta stanowią sektor budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej (ogrzewanie), transport drogowy oraz sektor produkcyjny. Niska emisja zanieczyszczeń z lokalnych kotłowni i palenisk domowych, wynikająca z wykorzystania niskowydajnych pieców na paliwa stałe, spalania węgla o niskiej jakości oraz nielegalnego spalania odpadów, stanowi najistotniejsze zagrożenie zarówno dla jakości powietrza, jak i dla klimatu.

Na terenach zwartej zabudowy miejskiej występuje zjawisko miejskiej wyspy ciepła, będące konsekwencją dużego udziału powierzchni uszczelnionych, małego udziału zieleni oraz koncentracji źródeł ciepła. Zjawisko to obniża komfort termiczny mieszkańców i potęguje skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych w okresie letnim, co nabiera szczególnego znaczenia w kontekście obserwowanych zmian klimatu i dużej, jak na polskie warunki, liczby dni upalnych charakterystycznej dla miasta Biała Podlaska.

4.5. ZAGROŻENIA DLA FLORY I FAUNY

Największe zagrożenia dla bioróżnorodności na terenie miasta związane są z procesami zachodzącymi w dolinach rzecznych oraz na terenach leśnych i rolnych. W obrębie dolin Krzny i Klukówki najpoważniejszym zagrożeniem jest likwidacja łąk i pastwisk wskutek zaniechania użytkowania lub zamiany na inne typy użytków gruntowych. Towarzyszą temu przenawożenie użytków zielonych, melioracje odwadniające prowadzące do zakłócenia stosunków wodnych i degradacji torfowisk oraz zabudowa terenów w obrębie dolin.



W siedliskach leśnych zagrożenia obejmują wprowadzanie gatunków drzew niezgodnych z siedliskiem, tworzenie monokultur prowadzące do wyjąłwienia gleby i ograniczenia nisz ekologicznych, odmładzanie drzewostanów, usuwanie starych i martwych drzew stanowiących siedlisko dla licznych gatunków bezkręgowców, ptaków i nietoperzy, a także likwidację śródleśnych oczek wodnych i łąk. Na wysoczyznach piaszczysto-żwirowych doszło do znacznego ograniczenia muraw napiaskowych wskutek zaorywania, porzucenia wypasu i rozwoju zabudowy.

Istotnym zagrożeniem jest również systematyczna likwidacja zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, pełniących funkcję biocenotyczną. Zagrożenie to jest szczególnie nasilone we wschodniej części miasta i w dolinach rzecznych.

Dolina Krzny stanowiąca regionalny korytarz ekologiczny jest zagrożona przez zabudowę terenów w jej obrębie, degradację siedlisk naturalnych i seminaturalnych, upraszczanie struktury krajobrazu oraz przerywanie ciągłości przestrzennej. Wyznaczone w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki ostoje fauny są szczególnie wrażliwe na zmiany stosunków wodnych, zabudowę terenów przyległych oraz intensyfikację użytkowania rekreacyjnego.

4.6. ZAGROŻENIE ZANIECZYSZCZENIEM POWIETRZA

Na podstawie monitoringu prowadzonego w strefie lubelskiej stwierdzono przekroczenia wartości docelowych benzo(a)pirenu oraz wartości poziomu celu długoterminowego dla ozonu w odniesieniu do kryterium ochrony zdrowia. Do substancji o największym udziale w emisji należą produkty spalania paliw: tlenki azotu, dwutlenek siarki, dwutlenek węgla, tlenek węgla oraz pyły PM10 i PM2,5.

Najistotniejsze zagrożenie stanowi niska emisja z lokalnych kotłowni i palenisk domowych, występująca szczególnie intensywnie w rejonach zwartej zabudowy jednorodzinnej z indywidualnym ogrzewaniem na paliwa stałe. Emisja komunikacyjna związana jest przede wszystkim z drogą krajową nr 2 w północnej części miasta oraz drogami miejskimi o dużym natężeniu ruchu. Oddanie do użytku autostrady A2 powinno zmniejszyć obciążenie komunikacyjne drogi nr 2. Emisja przemysłowa pochodzi z zakładów produkcyjnych zlokalizowanych w strefach gospodarczych oraz z ciepłowni miejskiej.

4.7. ZAGROŻENIE HAŁASEM

Zagrożenie hałasem na terenie miasta występuje głównie wzdłuż drogi krajowej nr 2, linii kolejowej nr 2 Warszawa–Terespol oraz dróg o dużym natężeniu ruchu. Droga krajowa nr 2 stanowiła do czasu uruchomienia autostrady A2 główne źródło hałasu komunikacyjnego w północnej części miasta. Przekierowanie ruchu tranzytowego na autostradę powinno zmniejszyć to zagrożenie. Linia kolejowa przebiega przez centralną część miasta, generując hałas kolejowy w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Na terenie miasta nie prowadzi się stałego monitoringu hałasu.



4.8. ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

Źródłami promieniowania elektromagnetycznego na terenie miasta są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Zagrożenie identyfikuje się w strefie kilkunastu metrów od przewodów skrajnych linii 110 kV, w szczególności w pobliżu terenów zabudowanych i stacji elektroenergetycznej GPZ Biała Podlaska. Stacje bazowe telefonii komórkowej, zgodnie z raportami oddziaływania na środowisko, nie powinny stwarzać zagrożeń dla ludzi i środowiska przyrodniczego. Na terenie miasta nie prowadzi się stałego monitoringu promieniowania elektromagnetycznego i nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

4.9. ZAGROŻENIE POWAŻNYMI AWARIAMI

Na terenie miasta nie zlokalizowano zakładów o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Potencjalne zagrożenie związane jest przede wszystkim z transportem materiałów niebezpiecznych drogą krajową nr 2 i linią kolejową nr 2 Warszawa–Terespol, funkcjonowaniem stacji paliw płynnych i gazowych, obecnością gazociągów wysokiego ciśnienia oraz infrastruktury energetycznej. Jednostka wojskowa z lotniskiem stanowi odrębne źródło potencjalnych zagrożeń awaryjnych. Ryzyko wystąpienia poważnej awarii ocenia się jako niewielkie, niemniej wymaga ono uwzględnienia w planowaniu przestrzennym, w szczególności w kontekście lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie potencjalnych źródeł zagrożeń.



5. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

Dnia 1 lipca 2026 r., z mocy powszechnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego, swoją moc utraci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Po utracie ważności studium, do czasu uchwalenia planu ogólnego, nie ma możliwości wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego jedynymi dokumentami, na których podstawie będą mogły powstawać inwestycje wymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia, będą decyzje o warunkach zabudowy wydane przed utratą mocy studium, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany miejscowe lub zmiany planów obowiązujących będzie można uchwalić wyłącznie w ściśle określonych przypadkach: o ile przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, projekt planu dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Na terenie miasta Biała Podlaska obowiązują 82 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan na 30 czerwca 2026 r.), obejmujących łącznie ok. 3400 ha, co stanowi ok. 70% powierzchni miasta. Należy przy tym wskazać, że cały obszar poza granicami planu ogólnego, obejmujący teren zamknięty jednostki wojskowej Ministerstwa Obrony Narodowej, jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uwzględnionym w powyższych wyliczeniach. Oznacza to, że pozostałe tereny miasta objęte planem ogólnym nie posiada obowiązujących planów miejscowych i podlega regulacji w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego, na terenach nieobjętych planami miejscowymi nowa zabudowa będzie mogła powstawać wyłącznie na podstawie wydanych wcześniej, ważnych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje WZ wydawane były w oparciu o analizę sąsiedztwa, z ograniczoną swobodą decyzyjną po stronie organu wydającego, bez możliwości odmowy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze czy brak infrastruktury technicznej. Realizacja zabudowy na podstawie rozproszonych decyzji WZ sprzyjać będzie dalszej fragmentacji krajobrazu, ograniczeniu zasięgu siedlisk przyrodniczych, spadkowi bioróżnorodności, wzrostowi zanieczyszczeń wód podziemnych wynikającemu z braku przyłączenia do sieci kanalizacyjnej oraz wzrostowi niskiej emisji. W kontekście Białej Podlaskiej zagrożenia te są szczególnie istotne z uwagi na bardzo słabą izolację czwartorzędowych poziomów wodonośnych stanowiących podstawę zaopatrzenia miasta w wodę oraz obecność GZWP nr 224 Subzbiornik Podlasie na całym obszarze miasta.

Uchwalenie planu ogólnego uporządkuje zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ograniczając możliwość ich wydawania wyłącznie do określonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy. Plan ogólny będzie stanowił także podstawę do opracowania nowych planów miejscowych, co pozwoli na objęcie regulacją planistyczną terenów dotychczas nieuregulowanych, w tym terenów cennych przyrodniczo w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki.



Brak możliwości uchwalania planów miejscowych dla terenów nieobjętych nimi negatywnie wpłynie na stan ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych. Plan miejscowy może zabezpieczać wybrane tereny przed zabudową, wyznaczać rezerwę terenu pod wody powierzchniowe, określać charakter terenów zieleni, chronić wybrane drzewa lub grupy zieleni oraz wprowadzać obowiązek realizacji nasadzeń. Ponadto, zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenie ochrony w planie miejscowym jest jedną z form ochrony zabytków. W przypadku znaczącego ograniczenia uchwalania planów miejscowych, będącego skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego, nie będzie możliwości skorzystania z tych narzędzi.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Brak dokumentu określającego wytyczne w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej i brak możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących zwarte obszary uniemożliwi realizację tych zadań. W przypadku miasta Biała Podlaska, posiadającego cenne przyrodniczo doliny trzech rzek funkcjonujące jako korytarze ekologiczne, projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, brak planu ogólnego skutkowałby niemożnością skutecznej ochrony tych terenów przed niekontrolowaną zabudową. Uchwalenie planu ogólnego miasta należy zatem uznać za konieczne działanie władz gminy, zarówno z perspektywy obowiązku ustawowego, jak i potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.



6. PRZEWIDYWANY WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla planu ogólnego ma charakter ogólny i orientacyjny. Wynika to z istoty oraz funkcji planu ogólnego, którego celem nie jest szczegółowe określenie sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów, lecz wskazanie stref planistycznych o szerokich profilach zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny stanowi dokument kierunkowy, określający ramy polityki przestrzennej gminy oraz zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w ujęciu strategicznym. Z tego względu ustalenia planu ogólnego odnoszą się do kategorii funkcjonalnych i strukturalnych przestrzeni, a nie do konkretnych form użytkowania terenu czy parametrów inwestycyjnych. W konsekwencji, analiza oddziaływań na środowisko na tym etapie może mieć jedynie ogólny charakter, pozwalający na identyfikację potencjalnych kierunków i typów wpływów (np. urbanizacyjnych, komunikacyjnych, przyrodniczych), ale nie umożliwia przeprowadzenia szczegółowej oceny skutków środowiskowych dla konkretnych inwestycji czy rozwiązań przestrzennych. Dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą wynikały z ustaleń planu ogólnego, możliwe będzie dokonanie szczegółowej analizy oddziaływania na środowisko, uwzględniającej konkretne funkcje terenów, parametry zabudowy oraz rzeczywiste warunki lokalne.

6.1. WPŁYW NA WARUNKI ŻYCIA I ZDROWIE LUDZI

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

W planie ogólnym miasta Biała Podlaska wyznaczono wartość maksymalną nadziemnej intensywności zabudowy, który to parametr określa stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki. Wysoka intensywność zabudowy może prowadzić do przeludnienia, braku dostępu do terenów rekreacyjnych oraz pogorszenia wentylacji przestrzeni miejskich. W związku z tym należy dążyć do zachowania zrównoważonej intensywności zabudowy, by zapewnić odpowiednie warunki do funkcjonowania infrastruktury technicznej i społecznej. Maksymalna intensywność zabudowy dla poszczególnych stref została podana w rozdziale 2.3.



W planie ogólnym wyznaczono maksymalne wysokości zabudowy. Określenie tego parametru ma kluczowe znaczenie dla estetyki krajobrazu, dostępie do naturalnego światła, odpowiedniego przewietrzania oraz komfortu życia mieszkańców. Nadmierna wysokość budynków może prowadzić do ograniczenia nasłonecznienia oraz problemów z cyrkulacją powietrza. Maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych stref została podana w rozdziale 2.3.

W planie ogólnym wyznaczono maksymalny udział powierzchni zabudowy, który określa procentowy stosunek powierzchni zajętej przez budynki do całkowitej powierzchni działki. Nadmierna ilość zabudowań prowadzi do ograniczenia przestrzeni rekreacyjnych, prowadzi do utrudnionej retencji wód opadowych oraz wzrostu zanieczyszczenia powietrza. Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla poszczególnych stref został podany w rozdziale 2.3.

Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, na działkach ewidencyjnych, na których zlokalizowane są szkoły, żłobki, ośrodki zdrowia, obiekty kultu religijnego, obiekty użyteczności publicznej i zdrowia wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi ponadlokalne (w tym wyznaczone w planach miejscowych) wyznaczono w planie ogólnym jako strefy komunikacyjne SK. Również przebieg linii kolejowej został zaznaczony w planie jako strefa komunikacyjna SK. Na obszarze miasta zlokalizowanych jest kilka obiektów kultu religijnego, kościołów i cmentarzy. Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Wokół cmentarzy wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi, nie rozszerzano obszaru uzupełniania zabudowy. W strefach infrastrukturalnych SI wyznaczono tereny przeznaczone pod kluczowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym z zakresu ciepłownictwa, gospodarki wodno-ściekowej, elektroenergetyki oraz ujęć wody wraz z ich strefami ochronnymi. Obejmują one również wybrane tereny komunikacyjne, a także obszary związane z bezpieczeństwem i obronnością państwa,

Zapisy planu ogólnego będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ochrona oddziaływania na warunki życia i zdrowia ludzi zostanie określona w zakresie: ochrony akustycznej, emisji zanieczyszczeń powietrza, oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokich napięć oraz lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub znaczącym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6.2. WPŁYW NA BIORÓŻNORODNOŚĆ, FAUNĘ I FLORE

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

Należy jednak mieć na uwadze, że zagospodarowanie terenów dotychczas niezainwestowanych przyczynia się do stopniowej degradacji lokalnych gatunków, istotnych dla zachowania bioróżnorodności. Z tego względu w kolejnych etapach planowania przestrzennego – zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i w decyzjach o warunkach zabudowy – powinny zostać



uwzględnione zapisy mające na celu ochronę różnorodności biologicznej na terenie miasta. Do rekomendowanych działań należą: utrzymanie powierzchni biologicznie czynnych w obszarach zurbanizowanych poprzez tworzenie zielonych korytarzy, zachowanie odpowiednich odległości zabudowy od zbiorników wodnych, co umożliwi utrzymanie równowagi ekologicznej, zapewnienie ciągłości systemów terenów otwartych, ciągów ekologicznych, parków, terenów rekreacyjnych i rolniczych, ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych poprzez właściwe kształtowanie ich struktury przyrodniczej (np. rezygnacja z zadrzewiania i zalesiania łąk oraz pastwisk w celu ich dalszego użytkowania w dotychczasowej formie), zabezpieczenie przed erozją oraz ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, miedz, żywopłotów, pasów łąk, niewielkich płątów roślinności bagiennej, a także małych śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł, które stanowią istotne siedliska dla fauny i flory, zachowanie istniejących drzew przydrożnych w ramach projektowania, budowy i przebudowy dróg – po uprzedniej inwentaryzacji, bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych siedlisk naturalnych, ochrona zwartych kompleksów zieleni o charakterze parkowym, systematyczne uzupełnianie drzewostanu na terenach ogrodów prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej oraz na terenach parków i placów publicznych.

W planie ogólnym wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej jest kluczowym czynnikiem dla bioróżnorodności, rozwoju i utrzymania fauny i flory m.in. poprzez podtrzymywanie ekosystemów miejskich i podmiejskich, zapewnienie siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt, zapewnienie migracji oraz bytowania przy zachowaniu bioróżnorodności, ograniczeniu erozji i zatrzymywaniu wód opadowych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa minimalny procent powierzchni terenu, która powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowana w sposób sprzyjający infiltracji wód opadowych oraz poprawie jakości powietrza. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref został podany w rozdziale 2.3.

Z uwagi na wąski zakres ustaleń planu ogólnego, wpływ tego dokumentu na bioróżnorodność, faunę i florę jest znikomy. Stwierdza się, że regulacje zawarte w planie ogólnym są wystarczające i mogą mieć nieznacznie korzystny wpływ na stan ochrony elementów biotycznych środowiska.

6.3. WPŁYW NA OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

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.

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.



Stwierdza się, że regulacje zawarte w planie ogólnym są wystarczające i mogą mieć nieznacznie korzystny wpływ na stan ochrony elementów biotycznych środowiska.

6.4. WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I GLEBY

W planie ogólnym nie ma możliwości zawarcia również zapisów służących ochronie gleb przed zanieczyszczeniami, brak możliwości wprowadzenia ustaleń odnośnie gospodarki wodno-ściekowej, czy gospodarowania odpadami. W omawianym planie ogólnym wskazano jednak pod „rozwój” zabudowy głównie tereny położone w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową oraz siecią wodociągową i kanalizacyjną co można uznać za działanie korzystne ze względu na ochronę gleb przed zanieczyszczeniami.

Do istotnych elementów, podlegających analizie przy ocenie oddziaływania ustaleń planu ogólnego na stan ochrony powierzchni ziemi, należy jednak również ustalony w nim minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten pozwala na określenie maksymalnego udziału powierzchni uszczelnionych w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych. W omawianym planie w niektórych strefach przeznaczonych na cele zabudowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 30%. Co prawda, jest to minimalny poziom określony w ustawie dla większości stref planistycznych, jest on jednak uzasadniony charakterem terenu.

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

Na obszarze miasta Biała Podlaska znajdują się grunty klas bonitacyjnych I-III, większość z nich znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej SO. Wyjątkami są obszary, na których obowiązują plany miejscowe przeznaczające tereny na inne cele.

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

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

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



6.6. WPŁYW NA KLIMAT, ADAPTACJĘ DO ZMIAN KLIMATU ORAZ WPŁYW NA STAN POWIETRZA

Wpływ na klimat, w tym również na stan powietrza wiązać się może z wytyczonymi strefami w planie ogólnym, które dotyczą rozszerzenia obszarów, gdzie może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna. Ze względu na zachodzące zmiany klimatyczne np. wysokie temperatury powietrza i nagłe, intensywne opady atmosferyczne, zastosowano w planie ogólnym odpowiednie wskaźniki w strefach planistycznych dotyczące przede wszystkim wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Większość terenów w mieście wytyczono jako strefy otwarte, w których zawiera się m.in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, wód, zieleni naturalnej. Ochrona występujących lasów oraz terenów wzdłuż cieków wpływają pozytywnie na lokalny klimat, w tym warunki aerosanitarne. Strefy otwarte pozwolą również na zmniejszenie natężenia spływu powierzchniowego i mniejszego nagrzewania się powierzchni. Dodatkowo, w niektórych strefach otwartych w profilu dodatkowym dozwolono lokalizację terenów elektrowni wiatrowej lub słonecznej. Na stan powietrza wpływać mogą przede wszystkim wydzielone strefy gospodarcze SP. Z drugiej strony w omawianym planie ogólnym wskazano nowe tereny zabudowy głównie w rejonach położonych w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową, co ogranicza jej rozpraszanie, a więc i ruch samochodowy. W związku z powyższym właściwa lokalizacja stref pod rozwój zabudowy, w tym również sąsiedztwo istniejącej sieci gazowej sprzyjać będzie ograniczaniu niskiej emisji.

Ustalenia planu ogólnego nie precyzują dokładnie kwestii związanych z klimatem i stanem powietrza. Zapisy w ramach np. adaptacji do zmian klimatu, zaopatrzenia budynków w ciepło zostaną zawarte w planach miejscowych. Wyznaczone strefy i przypisane do nich wskaźniki nie powinny zatem w negatywny sposób oddziaływać na klimat i stan powietrza w mieście.

6.7. WPŁYW NA KLIMAT AKUSTYCZNY

Wpływ planu ogólnego na klimat akustyczny dotyczy głównie możliwości powstania nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, rolniczej. Imisja hałasu będzie wiązać się przede wszystkim z budową nowych obiektów i infrastruktury towarzyszącej. Zwiększy się również liczba pojazdów. Imisja poziomu hałasu będzie duża w sąsiedztwie stref komunikacji, które obejmują m.in. istniejące linie kolejowe czy droga nr 2.

W sporządzanych na podstawie planu ogólnego planach miejscowych zawarte będą przepisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

6.8. WPŁYW NA STAN BEZPIECZEŃSTWA I POZIOM PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO

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



6.9. WPŁYW NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE

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

Na obszarze opracowania planu ogólnego miasta Biała Podlaska występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego - 22 obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego (przy czym część z nich obejmuje zespoły złożone z licznych budynków i obiektów), 234 zabytkowe obiekty budowlane lub zespoły zabytkowych obiektów budowlanych wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (w tym zabytki ujęte w rejestrze zabytków) oraz 365 zabytkowych obiektów budowlanych lub zespołów zabytkowych obiektów budowlanych lub stanowisk archeologicznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Obiekty te są chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23

lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece, które zapewniają ograniczenia oddziaływania i ich ochronę. Znaczna część tych obiektów, w tym historyczny układ urbanistyczny miasta, objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co zapewnia ciągłość i spójność rozwiązań planistycznych.

W planie ogólnym obszary i obiekty zabytkowe przypisano do stref planistycznych odpowiadających ich funkcji oraz istniejącej strukturze przestrzennej, w szczególności do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, stref usługowych SU oraz stref zieleni i rekreacji SN. Na terenach cmentarzy wyznaczono strefy cmentarzy SC, natomiast w przypadku cmentarzy nieczynnych przyjęto strefy zieleni i rekreacji, co pozwala na zachowanie ich charakteru oraz funkcji biologicznie czynnych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w tych strefach zostały dostosowane do stanu istniejącego oraz wartości kulturowych, co ogranicza ryzyko powstawania zabudowy nieadekwatnej do historycznego kontekstu. Na terenach kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Parametry w ww. strefach dopasowano do stanu istniejącego. Przyjęte rozwiązania uwzględniają konieczność ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych oraz zachowania historycznej sylwety miasta, w szczególności poprzez odpowiednie kształtowanie wysokości zabudowy, intensywności zagospodarowania oraz udziału powierzchni zabudowy. Jednocześnie w planie ogólnym wyeliminowano funkcje mogące pozostawać w sprzeczności z charakterem obszarów zabytkowych lub powodować nadmierną presję inwestycyjną.

Realizacja ustaleń planu ogólnego powinna przyczynić się do poprawienia walorów krajobrazowych miejsca, a przez to do wzrostu jego atrakcyjności. Zapisane w planie ogólnym strefy planistyczne nie powinny powodować uciążliwości i oddziaływać na nieruchomości sąsiednie, przez co zapewniony jest rozwój z poszanowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i wartości historycznych.



6.10. WPŁYW NA KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY

Plan ogólny nie jest w stanie w pełni określić wpływu na krajobraz w mieście poprzez szeroki zakres wyboru terenów funkcjonalnych w profilu podstawowym i dodatkowym. Nie da się zatem jednoznacznie przewidzieć przeznaczenia terenów. Dodatkowo w kwestii krajobrazu w planie ogólnym nie wyznacza się np. przebiegu sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych czy linii zabudowy, które kształtują sytuowanie budynków. Ustalenia planu ogólnego nie przesądzą również, jaka zieleń będzie stosowana po realizacji inwestycji. W planie nie określa się kolorystyki i materiałów z jakich mają być wykonane elewacje budynków oraz kąta nachylenia dachów. Wspomniane elementy będą stanowić zapisy w późniejszych planach miejscowych.

Nie mniej jednak zmiany w krajobrazie mogą zajść poprzez wytyczenie stref planistycznych, zwłaszcza strefy gospodarczej SP, usługowej SU czy górnictwa SG. Największe przekształcenia krajobrazu mogą wystąpić w przypadku realizacji inwestycji w strefach usługowych zlokalizowanych wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, w tym drogi krajowej nr 2 oraz drogi wojewódzkiej nr 811. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tych ciągów, w tym m.in. w rejonie cmentarza oraz innych obszarów o wysokiej dostępności transportowej, gdzie przewiduje się rozwój funkcji usługowo-magazynowych. Podobne oddziaływania mogą wystąpić w strefach gospodarczych, w szczególności w rejonie ul. Solidarności, gdzie w planie ogólnym przewidziano rozszerzenie terenów przeznaczonych pod funkcje gospodarcze w stosunku do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na niezagospodarowanych obszarach mogą w przyszłości powstać np. zabudowa produkcyjna czy usługowa, która zaburzy naturalnie występujący krajobraz.

Inne zmiany wiążą się z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zostały one jednak wytyczone w taki sposób, aby tworzyły zwarte układy przestrzenne.

6.11. PODSUMOWANIE PRZEWIDYWANEGO WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO NA ŚRODOWISKO

Ze względu na fakt, że plan ogólny jest dokumentem, którego głównym celem jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, a nie określenie konkretnych, szczegółowych ustaleń i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów to powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym i niskiej precyzji, a także alternatywnym charakterze ustaleń w zakresie funkcji, znacząco odbiegający charakterem i zawartością od wcześniej sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zapisów planu ogólnego niemożliwe jest jednoznaczne określenie docelowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów.

W planie ogólnym nie określa się również dodatkowych zasad realizacji przyszłych inwestycji, takich jak ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ograniczenia i zakazy w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy wytycznych w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.



Ponieważ stopień szczegółowości niniejszej prognozy dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości dokumentu, to jako podstawę do analiz prowadzonych w prognozie przyjęto przede wszystkim: zasięg i profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych formami ochrony przyrody, rozgraniczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy i terenów otwartych z zakazem zabudowy, zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy jako obszaru, na którym realizowana w przyszłości zabudowa będzie mogła powstawać na podstawie tzw. decyzji WZ.

W związku z powyższym, w niniejszej prognozie, zwrócono szczególną uwagę na fakt, że przeważającą część miasta stanowią strefy otwarte – tereny otwarte z zakazem zabudowy obejmujące m.in. istniejące lasy, wody, czy zieleń naturalną. Strefę tę wyznaczono m.in. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w innych rejonach miasta, gdzie wskazane było wprowadzenie ograniczeń w rozwoju zabudowy ze względu na ochronę środowiska, w tym zdrowia i życia ludzi. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) wpłynie pozytywnie m.in. zachowanie korytarzy ekologicznych, ochronę bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, krajobraz, czy klimat i stan powietrza.

Z drugiej strony plan ogólny miasta Biała Podlaska wskazuje różne strefy, w tym strefę usługową SU, gospodarczą SP, czy wielofunkcyjne strefy z zabudową mieszkaniową (SJ i SW, SZ), w których zakłada się możliwość lokalizacji budynków lub obiektów i urządzeń, w tym infrastrukturalnych, których realizacja zawsze powodować będzie negatywny wpływ na środowisko. Największy, negatywny wpływ na środowisko będzie miało wprowadzanie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane. Przeznaczanie kolejnych fragmentów miasta pod zabudowę wpłynie negatywnie m.in. na powierzchnię ziemi, krajobraz, zasobność gleb oraz na ciągłość korytarzy ekologicznych, ograniczenie bioróżnorodności, w tym liczby gatunków roślin i zwierząt, a także na klimat, stan powietrza. Zauważalne również będą uciążliwości wynikające ze zwiększonego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Mniejszy wpływ na środowisko będzie miało wprowadzanie zabudowy polegające na uzupełnianiu istniejących struktur osadniczych. Realizacja zabudowy w strefach, które stanowią dopełnienie istniejących struktur, w mniejszym stopniu wpłynie na fragmentację krajobrazu, zanieczyszczenie ziemi i wód ze względu na możliwość przyłączenia do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, czy zanieczyszczenia powietrza oraz hałas ze względu na kumulowanie zabudowy w sąsiedztwie obiektów usług społecznych i komercyjnych, co ogranicza liczbę podróży samochodowych.

Największy negatywny wpływ na środowisko będzie miała realizacja zabudowy na terenie stref gospodarczych SP. Wprowadzenie terenów produkcji, w tym hal i magazynów o intensywnych wskaźnikach zagospodarowania i niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej, spowodować może zauważalny wpływ na ukształtowanie powierzchni ziemi i krajobraz, a także negatywnie wpłynąć na gleby, ograniczenie bioróżnorodności, czy warunki aerosanitarnie. Należy jednak zauważyć, że zasięg niektórych stref SP wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.



Pomimo, że zakres planu ogólnego nie pozwala na precyzyjne określenie oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska to analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko wykazała, że dokument ten będzie wpływał na środowisko w sposób pośredni. W prognozie przyjęto, że w strefach umożliwiających rozbudowę istniejącej i lokalizację nowej zabudowy będzie występowało stałe oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji budynków, utwardzeń i infrastruktury technicznej. Oddziaływania te będą bardziej intensywne w strefach, w których ustalone będą bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na bardzo niskim poziomie.

7. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzoną w Espoo dnia 25 lutego 1991 r., oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Miasto Biała Podlaska nie graniczy bezpośrednio z terytorium innego państwa. Proponowany podział na strefy planistyczne oraz ustalone w nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, a także realizacja planu ogólnego nie będą prowadzić do powstania oddziaływań o charakterze transgranicznym.

8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Ustalenia planu ogólnego cechują się niskim stopniem szczegółowości i wąskim zakresem merytorycznym, ściśle określonym w przepisach z zakresu planowania przestrzennego. Dokument nie zawiera precyzyjnego określenia kierunku przekształcenia poszczególnych terenów ani dokładnych wytycznych w zakresie charakteru dopuszczonych inwestycji. Działania zapobiegające i ograniczające potencjalne negatywne oddziaływanie planu ogólnego na środowisko powinny zostać podjęte w pierwszej kolejności przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu tych dokumentów należy dążyć do precyzyjnego rozdzielenia terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania.

W planie ogólnym miasta Biała Podlaska zastosowano rozwiązania mające na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych, zwłaszcza w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki, na terenach leśnych, w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego oraz w strefach ochrony ujęć wód.



Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy określone w przyszłych planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy powinny uwzględniać lokalne uwarunkowania przyrodnicze i cechy istniejącej zabudowy. Szczególnie istotne jest zapewnienie odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przeciwdziałającego nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni ziemi. W planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy należy zawrzeć także wymagania w zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, w tym ochrony istniejącego drzewostanu, wprowadzania nasadzeń kompensacyjnych oraz zabezpieczenia ciągłości korytarzy ekologicznych.

Ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań miasta Biała Podlaska, w przyszłych dokumentach planistycznych niższego rzędu rekomenduje się: zachowanie ciągłości przestrzennej dolin Krzny, Klukówki i Rudki jako korytarzy ekologicznych i terenów retencji wód, ograniczenie zabudowy na terenach o płytkim zaleganiu wód gruntowych ze względu na ochronę GZWP nr 224, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej nr 2 i linii kolejowej nr 2, ochronę i odtworzenie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych stanowiących charakterystyczny element krajobrazu regionu oraz ograniczenie niskiej emisji poprzez ustalanie wymagań dotyczących sposobu ogrzewania nowej zabudowy.

W przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określone w niej zostaną nakazy w zakresie wprowadzenia rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko.

9. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Plan ogólny miasta Biała Podlaska jest podstawowym aktem planistycznym stanowiącym fundament dalszego rozwoju przestrzennego miasta. Określa on strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne obejmujące katalog profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania określone w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny nie zawiera jednak precyzyjnych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań dla przyszłych inwestycji prowadzonych w jego obszarze. Ustalenia planu ogólnego mają charakter ramowy i istnieje wiele wariantów ich uwzględnienia w dokumentach planistycznych niższego rzędu. Ze względu na liczne sposoby, w jakie postanowienia planu ogólnego mogą być wdrożone w planach miejscowych, dokładne przewidzenie oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko nie jest możliwe.

W związku z powyższym nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych, zakładając, że zaproponowany katalog stref planistycznych poprawnie kontynuuje dotychczasową politykę przestrzenną miasta, a rozwiązania zawarte w planie ogólnym miasta Biała Podlaska są optymalne zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W planie ogólnym uwzględniono koncepcję zrównoważonego rozwoju, zapewniając odpowiednią przestrzeń dla rozwoju gospodarczego i społecznego z poszanowaniem potrzeb środowiska przyrodniczego, w szczególności konieczności ochrony systemu przyrodniczego dolin rzecznych i zasobów wód podziemnych.



10. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego miasta Biała Podlaska nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji planu. Podstawowym utrudnieniem był natomiast ogólny charakter dokumentu, uniemożliwiający szczegółowe określenie wpływu realizacji planu ogólnego na poszczególne komponenty środowiska. W dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko nie ma możliwości przeanalizowania wszystkich wariantów przyszłych przekształceń, ze względu na mnogość dopuszczalnych profili podstawowych i dodatkowych zawartych w strefach planistycznych oraz możliwość wymiennego, równoważnego realizowania określonych w nich funkcji.

Dodatkową trudność stanowił brak kompleksowej inwentaryzacji przyrodniczej dla obszaru miasta. Rozpoznanie walorów florystycznych i faunistycznych zostało przeprowadzone w ramach opracowania ekofizjograficznego w ograniczonym zakresie czasowym (ostatnia dekada czerwca 2025 r.), co nie pozwala na pełne określenie walorów przyrodniczych wymagających wielosezonowych badań terenowych.

11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Plan ogólny miasta ma charakter ramowy. Nie jest możliwe przewidzenie dokładnego kierunku zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, które mogą wystąpić po uchwaleniu tego dokumentu, a więc także rodzaju i miejsca występowania potencjalnych oddziaływań na środowisko. Możliwe oddziaływania mogą mieć różny zasięg, głównie miejscowy lub lokalny, lecz będą ze sobą wzajemnie powiązane. Priorytetem powinno być monitorowanie zmian zachodzących w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, dla których nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na charakter planu ogólnego i obszar objęty jego ustaleniami właściwą metodą prowadzenia monitoringu skutków realizacji jego postanowień jest wykorzystanie standardowych metod monitoringu stanu ochrony środowiska, określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska i Inspekcji Ochrony Środowiska.

Państwowy Monitoring Środowiska prowadzony jest przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska. Zadania w zakresie monitorowania stanu środowiska będą realizowane w ramach monitoringu wód powierzchniowych i podziemnych, jakości powietrza, klimatu akustycznego oraz pól elektromagnetycznych. Na terenie miasta prowadzona jest stacja pomiarowa jakości powietrza, monitorowane są wody Krzny, Klukówki i Rudki w ramach monitoringu JCWP oraz stan wód podziemnych JCWPd nr 67. Wieloletnia ciągłość pozyskiwania i opracowania danych pozwala na właściwe zilustrowanie zmian zachodzących w środowisku i ocenę stanu funkcjonowania jego poszczególnych elementów.



Wydawane w przyszłości decyzje o warunkach zabudowy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać ustalenia planu ogólnego. W ramach procedury sporządzania planów miejscowych opracowywane będą prognozy oddziaływania na środowisko, które precyzyjnie mogą określić skutki uchwalenia danego planu miejscowego. Realizacja nowych inwestycji powinna być monitorowana co kilka lat w ramach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w celu oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do specyficznych uwarunkowań środowiskowych miasta Biała Podlaska szczególnie istotne jest monitorowanie stanu wód podziemnych GZWP nr 224 Subzbiornik Podlasie w kontekście postępującej urbanizacji, stanu ekologicznego i chemicznego wód powierzchniowych w trzech JCWP, zmian w użytkowaniu gruntów w dolinach Krzny, Klukówki i Rudki stanowiących korytarze ekologiczne i ostoje przyrodnicze, oraz postępów w ograniczaniu niskiej emisji, stanowiącej główne zagrożenie dla jakości powietrza na terenie miasta.

12. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

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

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

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



Zapisy planu ogólnego miasta Białą Podlaską wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową jako strefy wiodące na podstawie istniejących uwarunkowań.

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



13. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano m.in. następujące materiały źródłowe:

- 1) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 wraz z objaśnieniami, arkusz Biała Podlaska (568).
- 2) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 wraz z objaśnieniami, arkusz Biała Podlaska (568).
- 3) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski (SMGP), arkusz Biała Podlaska (568).
- 4) Inspekcja Ochrony Środowiska (GIOŚ), dane dotyczące jednolitych części wód podziemnych (JCWPd).
- 5) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy (IMGW-PIB), Normy klimatyczne 1993–2020.
- 6) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy (IMGW-PIB), Rocznik Meteorologiczny 2020.
- 7) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy (IMGW-PIB), Rocznik Meteorologiczny 2021.
- 8) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy (IMGW-PIB), Rocznik Meteorologiczny 2022.
- 9) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ), 2023, Ocena poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w województwie lubelskim w 2022 r., Lublin.
- 10) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ), 2023, Ocena stanu klimatu akustycznego środowiska na terenie województwa lubelskiego w 2022 r., Lublin.
- 11) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ), 2024, Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za rok 2023, Lublin.
- 12) Pracownia na rzecz Wszystkich Istot, 2024, Korytarze ekologiczne, dostęp: <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>
- 13) Dudkiewicz M., Kopacki M., Iwanek M., Hortyńska P., 2021, Problemy zachowania bioróżnorodności na przykładzie wybranych miast Polski, Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie.
- 14) Laboratorium Badawcze SVANTEK, 2022, Strategiczna mapa hałasu dla dróg głównych w granicach miasta Biała Podlaska o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, Warszawa.
- 15) Matuszkiewicz J.M., 2008, Regionalizacja geobotaniczna Polski, IGiPZ PAN, Warszawa.
- 16) Trampler T., Kliczkowska A., Dmyterko E., Sierpińska A., 1990, Regionalizacja przyrodniczo-leśna na podstawach ekologiczno-fizjograficznych, PWRiL, Warszawa.
- 17) Wołoszyn E., 2009, Meteorologia i klimatologia w zarysie, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- 18) Woś A., 1993, Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody, Zeszyty IGiPZ PAN, nr 20.
- 19) Richling A., Solon J., Macias A., Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M. (red.), 2021, Regionalna geografia fizyczna Polski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.



Dokumenty planistyczne i strategiczne:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjęte uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r. poz. 5441).
- 3) Zintegrowana Strategia Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Biała Podlaska na lata 2020–2030.
- 4) Gminny Program Rewitalizacji Miasta Biała Podlaska na lata 2016–2030, przyjęty uchwałą Nr IV/23/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 czerwca 2024 r.
- 5) Audyt Krajobrazowy Województwa Lubelskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie (Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego w Lublinie).
- 6) Program Ochrony Środowiska Miasta Biała Podlaska na lata 2022–2025 z perspektywą na lata 2026–2030, przyjęty uchwałą Nr XL/84/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 września 2022 r.
- 7) Program Ochrony Środowiska Województwa Lubelskiego 2030, przyjęty uchwałą Nr LIII/759/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2023 r.
- 8) Multiconsult Polska Sp. z o.o., 2025, Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Biała Podlaska, wrzesień 2025.

Podstawę prawną stanowiły m.in.:

- 1) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, ze zm.),
- 2) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.),
- 3) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, ze zm.),
- 4) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, ze zm.),
- 5) ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.),
- 6) ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.),
- 7) ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, ze zm.),
- 8) ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.),
- 9) ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 242),
- 10) 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.),
- 11) 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),
- 12) 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.).



Korzystano również z następujących bazy danych i serwisów mapowych:

- 1) Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ), Geoserwis GDOŚ, dostęp: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
- 2) Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK), Geoportal Krajowy, dostęp: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
- 3) Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK), Państwowy Rejestr Granic (PRG), dostęp: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
- 4) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), portal mapowy i bazy danych geologicznych, dostęp: <https://geologia.pgi.gov.pl/>
- 5) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Centralna Baza Danych Geologicznych (CBDG), dostęp: <https://geologia.pgi.gov.pl/>
- 6) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), baza MIDAS, dostęp: <https://geologia.pgi.gov.pl/>
- 7) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Hydroportal (mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego), dostęp: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP
- 8) Urząd Miasta Biała Podlaska, portal mapowy miasta, dostęp: <https://bialapodlaska.e-mapa.net/>
- 9) Główny Urząd Statystyczny (GUS), Bank Danych Lokalnych, dostęp: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>
- 10) Bank Danych o Lasach, dostęp: <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/uslugi-mapowe-ogc>
- 11) Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID), portal mapowy, dostęp: <https://mapy.zabytek.gov.pl/>
- 12) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN (IGiPZ PAN), mapa roślinności potencjalnej Polski, dostęp: <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>
- 13) Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK), dane przestrzenne: Numeryczny Model Terenu (NMT) oraz Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), dostęp: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

W opracowaniu wykorzystano również inne materiały i dane źródłowe, w tym dane pozyskane z Urzędu Miasta Biała Podlaska oraz dane z ewidencji gruntów i budynków (EGiB) udostępnione na potrzeby sporządzenia planu ogólnego. Wykorzystano także inne dostępne opracowania, materiały kartograficzne oraz dane przestrzenne, w zakresie niezbędnym do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

14. WYKAZ TABEL I RYSUNKÓW

Spis rysunków:

Rysunek 1. Położenie administracyjne miasta Biała Podlaska	31
--	----

Spis tabel:

Tabela 1. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym.....	27
Tabela 2. Tabela udokumentowanych złóż kopalin na terenie miasta Biała Podlaska.....	34



15. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM

Otrębusy, 10.04.2026 r.

OŚWIADCZENIE AUTORA

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

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

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

Staronewska

.....
Podpis autora