ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/364/14
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 11 SIERPNIA 2014r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA

przyjęte

Uchwałą Nr XXXVI/116/10
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 21 kwietnia 2010 r.
zmienione
Uchwałą Nr XXIX/269/13
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 29 lipca 2013r.
oraz
Uchwałą Nr XXXVII/364/14
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 11 sierpnia 2014r.

Biała Podlaska 2014 r.

Wprowadzenie do zmiany Studium

Obecna Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska została wykonana na podstawie Uchwały Nr XXIX/274/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Obszar objęty zmianą to teren w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren „Za szpitalem" oraz teren przy ul. Narutowicza.

Obszar objęty zmianą z 2013 roku to część terenu w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA", wskazany w załączniku graficznym do ww. uchwały. Zmiany dokonano w dokumencie Studium, który został przyjęty przez Radę Miasta Biała Podlaska Uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010 r.

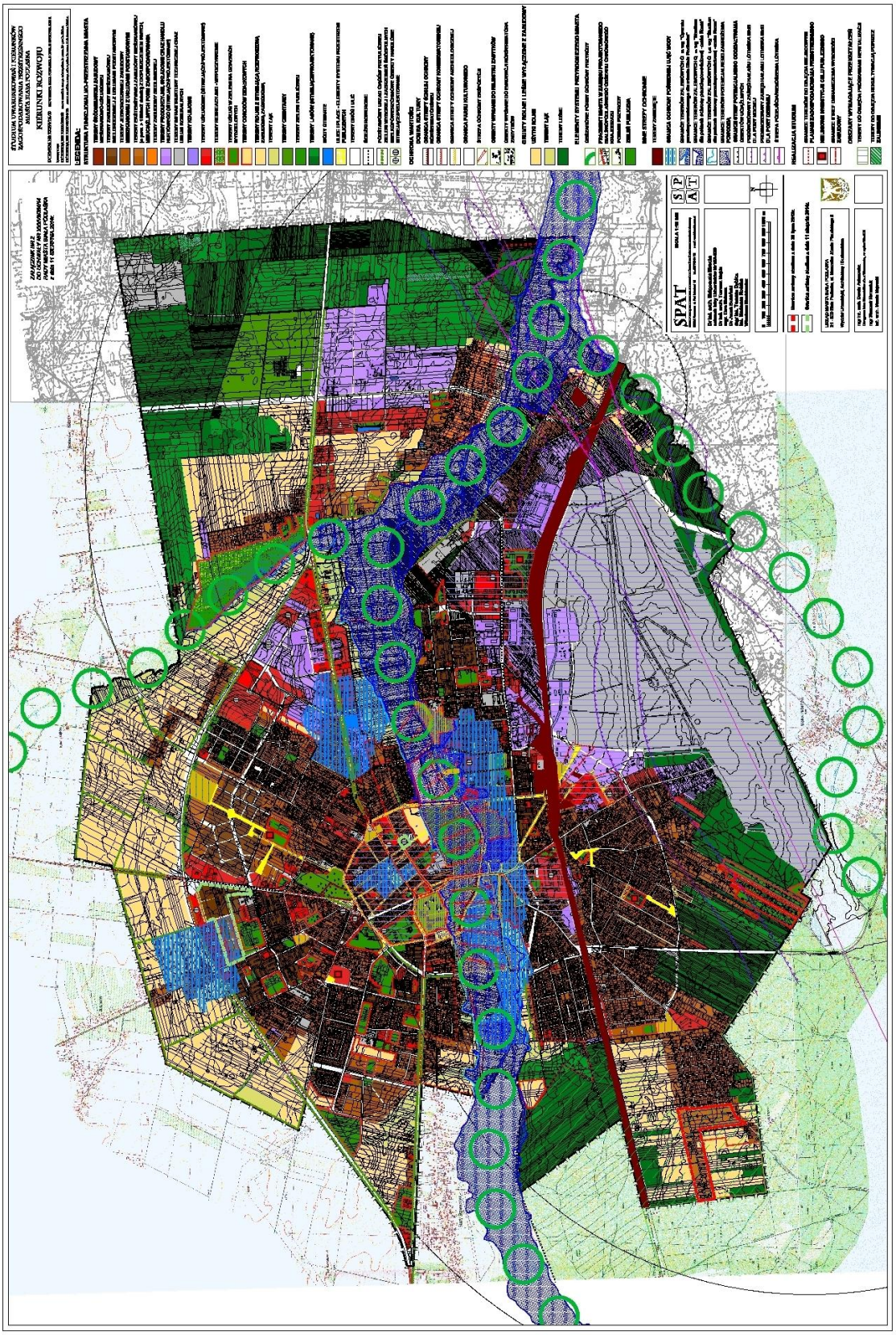
Zakres zmian obejmuje Tekst Studium i Rysunek Studium. Zasięg zmian na załączniku graficznym jest ograniczony przestrzennie. Zmiany w części tekstowej dotyczą wyłącznie obszaru przeprowadzanej zmiany i zostały wyróżnione w tekście kursywą oraz kolorem. Zmiany z 2013 r. kolorem czerwonym, obecne zmiany kolorem granatowym. Wszystkie pozostałe zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zarówno w części tekstowej, jak i graficznej znajdujące się poza obszarem zmiany uznaje się za aktualne i pozostają bez zmian.

W tekście wprowadzono następujące zmiany wyróżnione kursywą i kolorem czcionki: wprowadzenie na początku tekstu wraz z załącznikiem graficznym wskazującym na zasięg przestrzenny wprowadzonych zmian (str. 3) oraz uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu zmiany studium umieszczone na końcu tekstu (str. 115). Spis treści (str. 113) uzupełniono o powyższe elementy.

ZASIĘG PRZESTRZENNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA

Granica zmiany studium z dnia 29 lipca 2013r.

Granica zmiany studium z dnia 11 sierpnia 2014r.



I. WSTĘP

1. Wprowadzenie

Biała Podlaska – znaczący ośrodek miejski na północy województwa lubelskiego, drugie co do wielkości miasto południowego Podlasia, jest ważnym ośrodkiem gospodarczym i kulturowym regionu. Geograficzne położenie Białej, na skrzyżowaniu dwóch, ważnych już od końca XIV w. szlaków komunikacyjnych, ugruntowało znaczenie miasta w systemie osadniczym wschodniej Polski już bardzo dawno. Współcześnie leży ona w jednym z najważniejszych korytarzy transportu europejskiego. W korytarzu tym, oprócz głównej linii kolejowej Berlin-Moskwa i drogi krajowej nr 2, będącej fragmentem drogowego połączenia tych samych stolic, znajdzie się w przyszłości również powiązanie autostradowe. Wielka transformacja stosunków politycznych i ekonomicznych w Europie, stawia przed Białą Podlaską nowe szanse i wyzwania. Przywrócenie żywych i naturalnych kontaktów gospodarczych i kulturowych między wschodem i zachodem Europy staje się koniecznością, postrzeganą obustronnie. Opracowania prognostyczne Unii Europejskiej, wraz z rozszerzaniem granic Unii i strefy Schengen, w coraz szerszym zakresie problemowym i obszarowym wciągają w obszar zainteresowań również wschodnie regiony Polski, w których Biała Podlaska zajmować musi miejsce węzłowe. Bliższego określenia wymagać mogą ranga, funkcje i szczegółowa rola tego ośrodka.

Polityka władz miasta, w tym również polityka przestrzenna powinna zmierzać do zapewnienia Białej Podlaskiej możliwie wysokiej pozycji w systemie ośrodków miejskich nie tylko regionu, ale także kraju i naszej części Europy. Polityka ta została wyrażona w realizowanej do niedawna Strategii rozwoju miasta, przyjętej uchwałą Nr VII/64/2000 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 20 września 2000 r., poprzez sformułowanie generalnego celu strategicznego w następującym brzmieniu: „Biała Podlaska ośrodkiem obsługi współpracy między wschodem i zachodem, północą i południem Europy”. Cel ten był spójny z generalnym celem strategii rozwoju województwa lubelskiego: „Osiąganie trwałego i zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego województwa poprzez tworzenie platformy współpracy między Europą Wschodnią i Zachodnią”. Realizacja celów przyjętych w strategii wymaga zapewnienia warunków przestrzennych, co zostało uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwalonym uchwałą Nr III/19/2000 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 18 kwietnia 2000 r. Od tego czasu długofalowe cele określone w tym dokumencie stanowiły podstawę rozwoju przestrzennego Białej Podlaskiej. Analiza aktualności studium, przeprowadzona w kontekście zmiany przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym Białej Podlaskiej, sytuacji demograficznej miasta, zamierzeń rządowych i wojewódzkich, ustaleń strategii rozwoju miasta i wieloletnich planów inwestycyjnych dla miasta, wykazała konieczność przystąpienia do zmiany obowiązującego studium. Zmiana studium uwzględnia zatem, oprócz nowych uwarunkowań rozwoju miasta, także zmianę prawnego otoczenia i wynikające stąd nowe usytuowanie tego dokumentu w systemie planowania. W związku z tym, że planowanie powinno być procesem ciągłym, wykorzystuje ona dorobek metodologiczny oraz najważniejsze zasady rozwoju przestrzennego, zdefiniowane w pierwotnym dokumencie.

Już w trakcie sporządzania zmiany studium, uchwałą Nr XXI/32/08 z dnia 19 czerwca 2008 r. Rada Miasta Biała Podlaska uchwaliła Strategię rozwoju miasta Biała Podlaska na lata 2008 – 2014. Zapewnienie spójności obu dokumentów, a tym samym koordynacji działań przestrzennych i prowadzonych w sferze gospodarczej wymaga przyjęcia tożsamych celów rozwoju – przestrzennego i gospodarczego. Zgodnie ze strategią misją rozwoju miasta jest **zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu życia poprzez zrównoważony rozwój oraz wzmacnianie pozycji konkurencyjnej miasta, jako ponadregionalnego ośrodka rozwoju Polski wschodniej**. Realizacji misji mają służyć ustalone w strategii priorytety:

P1. Zwiększenie efektywności lokalnej gospodarki

P2. Poprawa warunków życia mieszkańców

P3. Podniesienie jakości kapitału ludzkiego i społecznego w mieście

P4. Wzmocnienie rangi miasta jako ponadregionalnego ośrodka rozwoju

Dla każdego z priorytetów określono zestaw kierunkowych działań i zadań, z których część bezpośrednio wiąże się z gospodarowaniem przestrzenią – wymaga zapewnienia warunków przestrzennych dla ich realizacji, co jest uwzględnione w niniejszym dokumencie.

2. Konstrukcja dokumentu studium

Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białej Podlaskiej składa się z następujących części:

I. WSTĘP

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W części pierwszej pokazano tło przyjętych w studium rozwiązań oraz opisano konstrukcję opracowania.

W części drugiej formułuje się uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w następującym porządku:

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

   1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i wykorzystania terenów oraz stanu systemów: transportowego i infrastruktury technicznej

   1.2. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej – zasad kompozycji, zagospodarowania i użytkowania terenów, systemu transportowego oraz infrastruktury technicznej

2. Ochrona wartości

   2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego oraz występowania obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

   2.2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

3. Realizacja studium

   3.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

   3.2. Ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń

W części trzeciej przedstawia się syntezę ustaleń studium.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA - PODSTAWOWE SZANSE I PROBLEMY ROZWOJU

ROZPRASZANIE SIĘ ZABUDOWY POZA OBWODNICĘ MIASTA

STREFY UCIĄŻLIWOŚCI OBWODNICY I KOLEI WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ROZWIĄZAŃ ARCHITEKTONICZNYCH

OGRÓDKI DZIAŁKOWE ORAZ TEREN UJĘĆ WODY BLOKUJĄ DOSTĘP DO RZEKI KRZNY OD STRONY MIASTA. FUNKCJE PRZYRODNICZE DOLINY, SZCZEGÓLNIE ROLA ŁĄCZNIKOWA O RANDZE REGIONALNEJ I KRAJOWEJ WYMAGA LIKWIDACJI OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH.

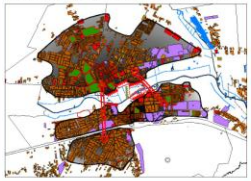
RUCH TRANZYTOWY NA KIERUNKU PÓŁNOC-POŁUDNIE GENERUJE OBCIĄŻENIE W CENTRUM MIASTA. ZMNIEJSZENIE NATĘŻENIA RUCHU M.IN. W UL. NARUTOWICZA I POPRAWA BEZPIECZEŃSTWA WYMAGAJĄ BUDOWY POŁĄCZENIA MIĘDZY UL. WARSZAWSKĄ I LUBELSKĄ

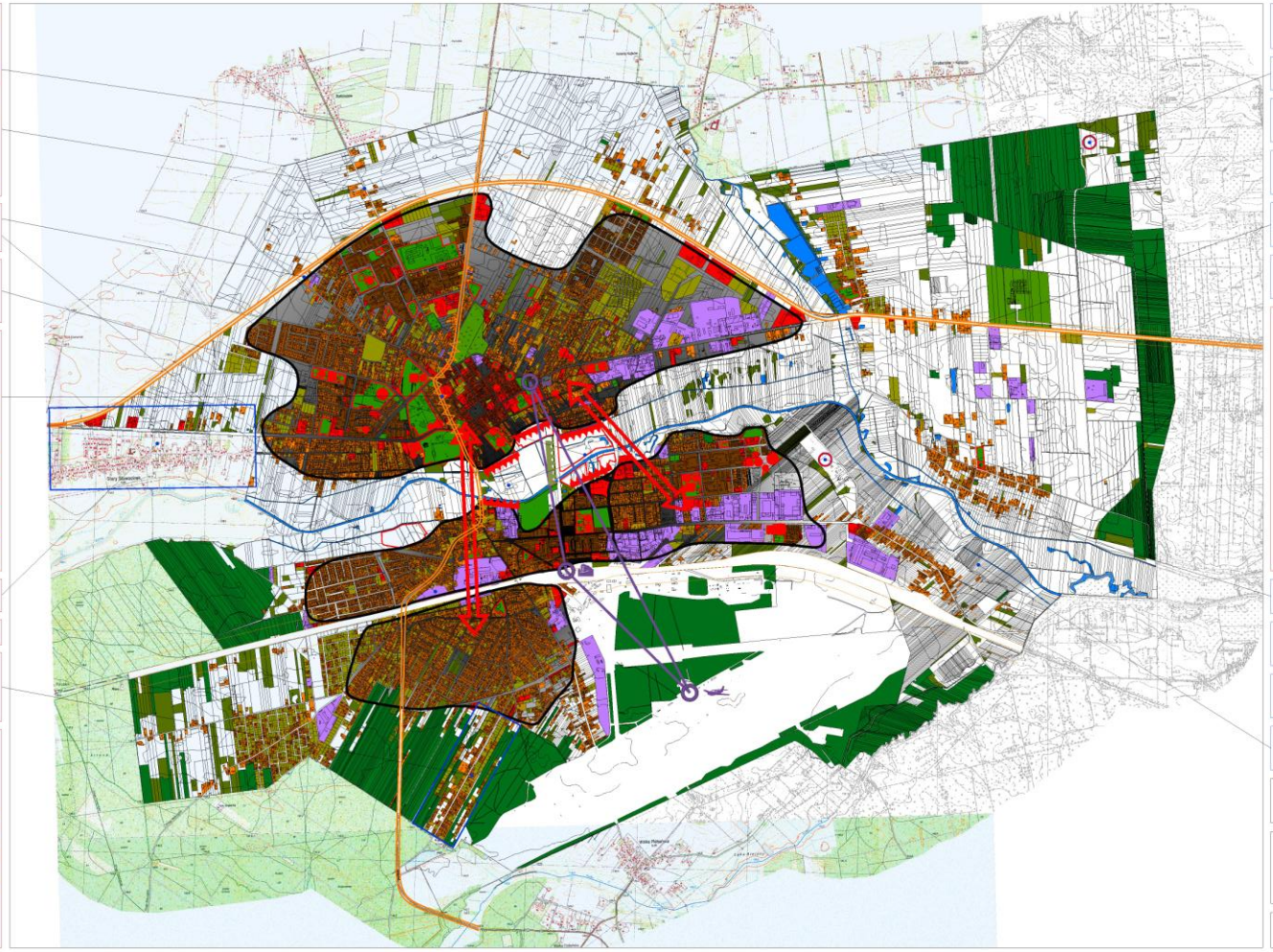
LOKALNA STREFA TRANSGRANICZNA, WYMAGAJĄCA KOORDYNACJI DZIAŁAŃ Z GMINĄ BIAŁA PODLASKA

NISKI POZIOM IZOLACJI WÓD PODZIEMNYCH OD TERENU

PRESJA INWESTYCYJNA NA NIEUZBROJONY TEREN LEŚNY, PEŁNIĄCY WAŻNĄ ROLĘ PRZYRODNICZĄ W PROJ. BIALSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU I NALEŻĄCY DO STREFY KSZTAŁTOWANIA ZIELONEGO PIERŚCIENIA WOKÓŁ MIASTA, ZGODNIE Z PLANEM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

PODZIAŁ MIASTA NA TRZY CZĘŚCI, WYMAGAJĄCE TWORZENIA NOWYCH POŁĄCZEŃ W UKŁADZIE POŁUDNIKOWYM, DLA ZACHOWANIA SPÓJNOŚCI MIASTA





SĄSIEDZTWO OBSZARÓW NATURA 2000 I TERENÓW REKREACYJNYCH NA PÓŁNOC OD MIASTA STWARZA MOŻLIWOŚĆ ROZWOJU USŁUG ZWIĄZANYCH Z TURYSTYKĄ

NOWE SKŁADOWISKO ZAPEWNIA BEZPIECZNE DLA ŚRODOWISKA SKŁADOWANIE ODPADÓW

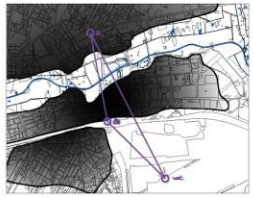
DUŻYM ATUTEM ZBIOROWISK LEŚNYCH NA OBSZARZE MIASTA JEST ICH ŁĄCZNOŚĆ Z ROZLEGŁYMI KOMPLEKSAMI O WYSOKICH WALORACH EKOLOGICZNYCH

ROZWINIĘTA SIEĆ WODOCIĄGOWA UMOŻLIWIA KORZYSTANIE Z DOBREJ WODY PRZEZ PRAWIE WSZYSTKICH MIESZKAŃCÓW

WYDAJNE UJĘCIE WODY ZASPOKAJA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE DOSTAWY WODY ODPOWIEDNIEJ JAKOŚCI I W WYSTARCZAJĄCEJ ILOŚCI

WYSTĘPUJĄ CZYNNE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE DOLIN RZEK: KRZNY, KLUKÓWKI I RUDKI, CO ZAPEWNIA NATURALNE WZMACNIANIE BIORÓŻNORODNOŚCI

ROZDZIELENIE DWORCÓW KOMUNIKACJI DALEKOBIEŻNEJ: AUTOBUSOWEJ, KOLEJOWEJ I POTENCJALNIE LOTNICZEJ OBNIŻA RANGĘ MIASTA JAKO WYGODNEGO WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO I ZWIĄZANYCH Z TYM PROFITÓW, ZWIĘKSZA ILOŚĆ PRZEJAZDÓW TRANZYTOWYCH PRZEZ MIASTO.



WYSOKOSPRAWNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW POSIADA REZERWY PRZEPUSTOWOŚCI

POŁĄCZENIE WODNE KRZNA-BUG STWARZA POTENCJALNE WARUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, W TYM REKREACJI WODNEJ - NP. KAJAKARSTWO

OBSZAR DOLINY KRZNY I TEREN POŁOŻONY NA POŁUDNIE, TO REJON KORYTARZA EKOLOGICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM - W SIECI EKOLOGICZNEJ ECONET-POLSKA

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW UTRUDNIA EKSPANSJĘ ZABUDOWY NA CENNE PRZYRODNICZO TERENY DOLINY RZEKI KRZNY

SPAT

SKALA 1:15 000

BIURO PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

03-602 Piaseczno ul. Prof Sebastian 16 tel. 022 756 54 76 e-mail: spat@mpbs.com.pl

S P
A T

Dr inż. arch. Małgorzata Mirecka
członek Izby Urbanistów Nr WA-339
Dr inż. arch. Tomasz Majda
mgr. Ewa Małosz
Dr Jacek Bobiński
mgr inż. Tomasz Dybicz
inż. Marianna Koneka
Wiesława Mackiewicz

0 150 300 450 600 750 900 1050 1200 1350 1500 m

N

II. UWARUNKOWANIA I KIERUKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

1.1. Uwarunkowania rozwoju

1.1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu

Wyróżnia się następujące elementy, kształtujące strukturę przestrzenną miasta:

- Pasmo północne, obejmujące historycznie ukształtowane śródmieście, pełniące obecnie funkcje miejskiego centrum administracyjno–usługowego. Jest ono znacznie niedoinwestowane, tereny wewnątrz kwartałów są ekstensywnie zagospodarowane, historyczna zabudowa ma często niski standard użytkowy i techniczny. Śródmieście otoczone jest zabudową mieszkaniową po stronie zachodniej i przemysłowo-składową po stronie wschodniej. Dominującym typem użytkowania terenów położonych pomiędzy obwodnicą a śródmieściem jest zabudowa mieszkaniowa różnych typów – od budownictwa jednorodzinnego do wielorodzinnego. Przy ulicy Terebelskiej usytuowane są największe osiedla mieszkaniowe Białej Podlaskiej.
- Pasmo centralne, obejmujące dolinę rzeki Krzny.
- Pasmo południowe, rozwijające się wzdłuż przebiegającej równoleżnikowo linii kolejowej relacji Warszawa – Terespol (E-2). Pomiędzy nią a doliną Krzny zlokalizowano dwa zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz rozległe tereny przemysłowo-składowe. Na południe od linii kolejowej znajduje się duży zespół zabudowy jednorodzinnej, ze znacznymi rezerwami terenowymi pod nowe inwestycje mieszkaniowe oraz tereny dawnego lotniska wojskowego.

Wyraźne granice strefy zainwestowania miejskiego stanowią obecnie: obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej nr 2 relacji Warszawa – Terespol, dolina rzeki Klukówki, lotnisko. Na skutek uchwalenia planów miejscowych, obejmujących tereny położone na wschód od doliny Klukówki, należy liczyć się w najbliższych latach z ich urbanizacją. Plany sporządzane dla terenów położonych na północ od obwodnicy mają na celu powstrzymanie presji urbanizacyjnej na te obszary.

Na pasmowy układ miasta nakłada się system terenów otwartych, którego trzon stanowią doliny rzeczne – Krzny i Klukówki. System ten jest powiązany z przyrodniczym układem miejskich terenów zielonych i odgrywa ważną rolę w funkcjonowaniu miasta. Układy te tworzą miejski system ekologiczny, do którego

oprócz dolin rzecznych należą: parki miejskie i cmentarze, lasy, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych i przy obiektach uciążliwych, zazielenione działki obiektów usługowych – szkół, obiektów sportowych, szpitala oraz tereny ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.

Przestrzenie publiczne w mieście nie stanowią systemu ciągłego. Są to niepowiązane wzajemnie miejsca, ważne dla mieszkańców ze względów kulturowych, wymiany informacji, zaspokajania potrzeb. Tradycyjnie jest to obszar śródmieścia, w szczególności Pl. Wolności, ul. Brzeska, Pl. Szkolny Dwór, Pl. Wojska Polskiego, Park Radziwiłłów. W południowej części miasta – plac przed dworcem PKP, Plac Trzech Krzyży, Park Zofii Las, fragment doliny Krzny z parkiem.

W strukturze funkcjonalnej miasta można wyróżnić tereny o następujących sposobach użytkowania:

- tereny zabudowy śródmiejskiej – mieszkaniowo-usługowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, z usługami podstawowymi
- tereny aktywności gospodarczej, w tym usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe,
- tereny usług publicznych, z zakresu oświaty i nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji, bezpieczeństwa publicznego,
- tereny obsługi technicznej miasta, w tym infrastruktury technicznej i transportowej,
- tereny otwarte, aktywne przyrodniczo.

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Utrzymaniem obecnej, pasmowej struktury przestrzennej miasta;
- Wykorzystaniem w pierwszym rzędzie istniejących rezerw terenowych, w obrębie obszarów już zainwestowanych (przede wszystkim na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-magazynowych);
- Sukcesywnym wykorzystywaniem rezerw terenowych na terenach objętych uchwalonymi planami miejscowymi;
- Ograniczeniem działań, mających na celu zmianę przeznaczenia terenów rolnych na budowlane;
- Porządkowaniem struktury zabudowy w śródmieściu Białej Podlaskiej oraz wykorzystaniem istniejących rezerw terenowych w jego obrębie;
- Stworzeniem ciągłego systemu przestrzeni publicznych;

- Przygotowaniem terenów budowlanych dla mieszkalnictwa, usług i wytwórczości, polegającym przede wszystkim na rozbudowie systemów infrastruktury technicznej. Szansą rozwoju gospodarczego jest miejska oferta terenowa, która przyciągnie inwestorów sektora prywatnego, jeśli będzie dotyczyć terenów łatwych w uruchomieniu procesu budowlanego (uchwalone plany) i wyposażonych w media;
- Przeciwdziałaniem rozpraszaniu się zabudowy na terenach, położonych na północ od obwodnicy E-30.

1.1.2. Uwarunkowania, wynikające z funkcjonowania systemu transportowego

W mieście znajduje się ponad 360 ulic o łącznej długości 214 km. Na wewnątrzmiejski układ drogowo-uliczny składa się: 11 km dróg krajowych, 7 km dróg wojewódzkich, 55 km dróg powiatowych oraz 142 km dróg gminnych.

Drogowe powiązania zewnętrzne Białej Podlaskiej realizowane są:

- W kierunku wschód-zachód drogą krajową nr 2 Warszawa – Terespol (granica państwa), poprowadzoną obwodnicą. Jest to droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP1/2 z poszerzonymi poboczami bitumicznymi), o znacznej uciążliwości. Średnie dobowe natężenie ruchu na obwodnicy szacuje się na 5500 p/d, przy czym udział ruchu ciężkiego wynosi około 25%. Droga poddawana jest modernizacji, którą prowadzi Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, oddział w Lublinie.
- W kierunku północ-południe ciągiem dróg wojewódzkich 811 relacji Biała Podlaska – Białystok i 812 relacji Biała Podlaska – Lublin. Są to drogi klasy głównej (G1/2). Ze względu na charakter i strukturę sieci drogowej drogi te prowadzą przede wszystkim ruch docelowo-źródłowy – do i z Białej Podlaskiej. W istniejącym przebiegu ciąg ten stanowi znaczną uciążliwość dla terenów śródmiejskich, podejmowane są jednak działania, zmierzające do budowy zachodniej obwodnicy śródmieścia.

Wewnętrzny układ drogowo – uliczny miasta tworzy sieć ulic głównych i zbiorczych. W paśmie południowym struktura układu ma formę rusztu prostokątnego, natomiast w paśmie północnym formę promienisto-obwodnicową z prostokątną siatką ulic w rejonie Rynku (Pl. Wolności). Układ ulic głównych i zbiorczych tworzą ulice jednoprzestrzenne o przekrojach 2, 3 i 4 pasowych. Szerokość poszczególnych odcinków jest bardzo zróżnicowana i wynosi od 6,0 m do 14 m, co z kolei wpływa na ograniczenie przepustowości ciągów drogowo – ulicznych.

Struktura i ilość ulic podstawowego układu drogowo – ulicznego jest zróżnicowana przestrzennie. Braki w tym zakresie są szczególnie widoczne w osiedlu Rataja, Pieńki-Grzybowa, w rejonie Dworca PKP i lotniska.

Pasmo północne i południowe powiązane są czterema przeprawami mostowymi przez dolinę Krzny. Centralnie w stosunku do obszaru miasta usytuowany jest most w ciągu dróg wojewódzkich 811/812, pozostałe trzy znajdują się na wschód od niego. Brak jest przeprawy mostowej w zachodniej części miasta.

Podstawowy układ drogowo – uliczny miasta uzupełniony jest przez układ obsługujący – sieć ulic lokalnych i dojazdów, z których znaczna część (około 60%) ma nawierzchnię gruntową.

Transport zbiorowy realizowany jest przez MZK Sp. z o.o. w Białej Podlaskiej, obsługujący 8 linii oraz przewoźnika prywatnego, obsługujących linie autobusowe o łącznej długości 124 km. Rozwój komunikacji miejskiej w Białej Podlaskiej jest realizowany w oparciu o Zintegrowany Plan Rozwoju Transportu Publicznego.

Dworzec autobusów PKS usytuowany jest w centrum, co jest korzystne z funkcjonalnego punktu widzenia obsługi pasażerów, odwiedzających śródmieście. Jest to jednak obiekt uciążliwy, o zbyt małej liczbie stanowisk postojowych, niekorzystnie wpływający na funkcjonowanie śródmiejskiej sieci ulicznej. Jego znaczne oddalenie od dworca PKP jest niewygodne dla pasażerów, korzystających z obu środków transportu – pociągu i autobusu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu śródmieścia ustalono likwidację obecnego dworca autobusowego. Nowa lokalizacja przewidywana jest w sąsiedztwie dworca PKP (plan miejscowy w trakcie sporządzania), a dostęp do usług śródmiejskich dla przyjezdnych, korzystających z tego środka transportu, zagwarantowany powinien być przez organizację przystanków w rejonie śródmieścia.

W zakresie obsługi parkingowej znaczne niedobory występują w śródmieściu i na jego obrzeżach oraz na intensywnie zagospodarowanych terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Sytuacja ta związana jest ze znacznym wzrostem wskaźnika motoryzacji w ostatnich latach. Obecnie wynosi on około 280 samochodów/1000 mieszkańców i zbliżony jest do średniego wskaźnika w Polsce (dla średnich miast). Nie wprowadzono do tej pory stref ograniczonego lub płatnego parkowania. Parkingi publiczne obejmują 1150 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingach placowych i 1700 miejsc przyulicznych. Brak jest publicznych parkingów dla samochodów ciężarowych.

Brak jest systemu dróg rowerowych. Z elementów infrastruktury istnieją jedynie fragmenty ścieżek rowerowych wzdłuż Al. 1000-lecia, ul. Północnej i Zamkowej oraz parkingi, wyposażone w stojaki na rowery. Dogodne i bezpieczne warunki do przemieszczania się rowerem stwarzają obszary miasta, gdzie wprowadzono strefy ograniczonej prędkości do 30 km/h i strefy zamieszkania.

Bezpieczeństwo ruchu drogowego najbardziej zagrożone jest w ciągach ulic (z pominięciem obwodnicy): Warszawska, Artyleryjska, Nowa, Brzeska oraz Zamkowa, Łomaska, Janowska, Terebelska czyli ciągach prowadzących do i z drogi nr 2 do miasta oraz w ciągu dróg wojewódzkich nr 811/812. Za niebezpieczne należy uznać również: ul. Narutowicza, Sidorską i Al. Jana Pawła II. Na ciągach tych koncentrują się największe natężenia ruchu samochodowego indywidualnego i komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego. W sumie w ostatnich latach miało na nich miejsce ponad 50% ogółu wypadków drogowych w mieście.

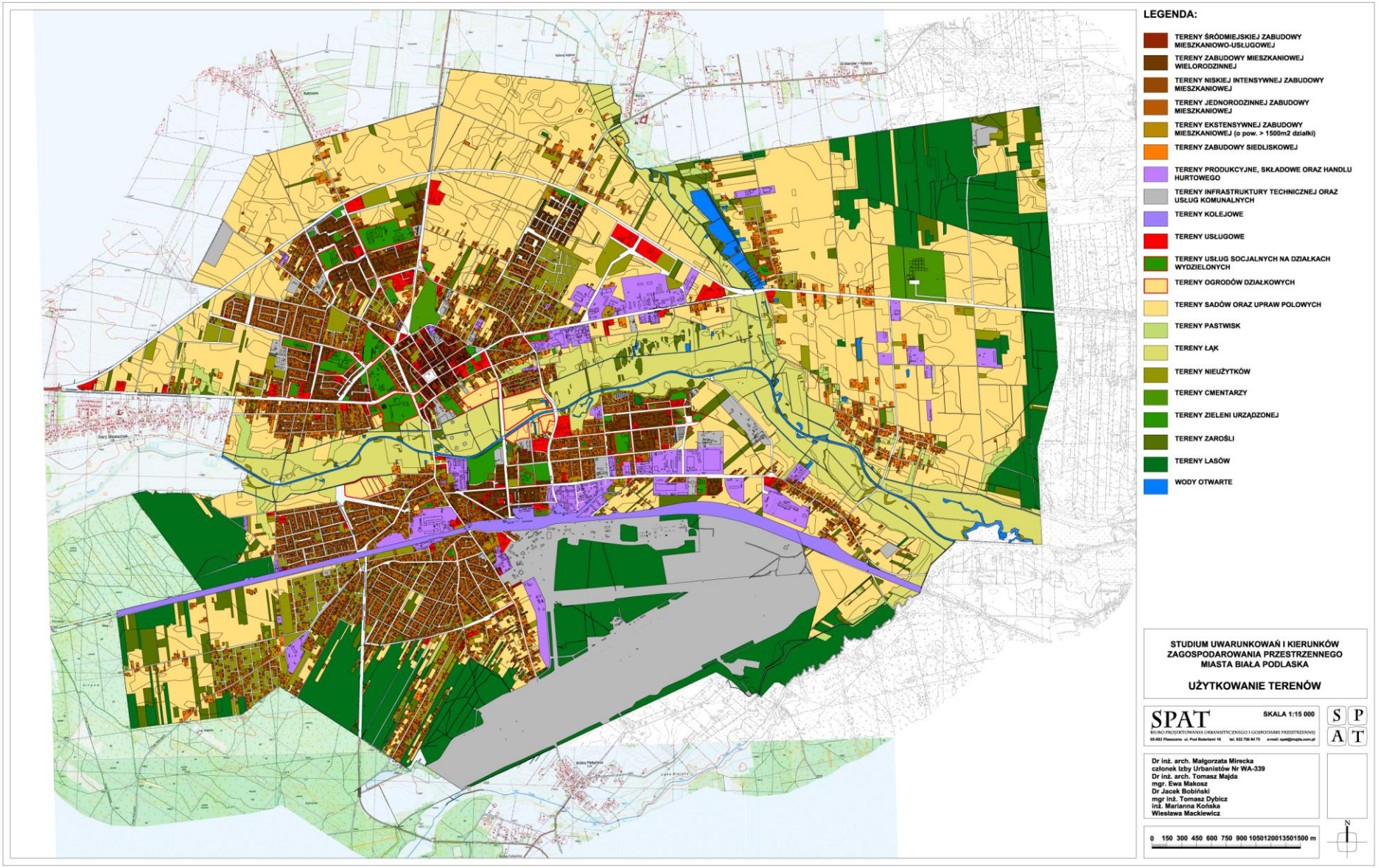
Do najbardziej uciążliwych, pod względem emisji hałasu, należą: Al. Jana Pawła II, ul. Janowska, Al. Solidarności, ul. Lubelska, ul. Zamkowa, ul. Artyleryjska. Istniejący układ urbanistyczny miasta nie pozwala na wprowadzenie radykalnych rozwiązań, które wyraźnie ograniczyłyby negatywne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego na środowisko. W związku z tym przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego należy stosować środki techniczne, pozwalające na ograniczenie emisji hałasu, takie m. in. jak: cichobieżne nawierzchnie ulic, nasadzanie zieleni izolacyjnej przy ulicach i na terenach mieszkaniowych, ekrany akustyczne, zmianę organizacji ruchu.

Układ kolejowy miasta stanowi linia kolejowej magistrali międzynarodowej E-20 o przebiegu wschód – zachód (Moskwa – Berlin), na której usytuowana jest stacja kolejowa z układem bocznic. Kolej obsługuje miasto trzema rodzajami ruchu pasażerskiego: międzynarodowym, dalekobieżnym i regionalnym. W ruchu międzynarodowym funkcjonują bezpośrednie połączenia z Moskwą i Mińskiem. W ruchu dalekobieżnym Biała Podlaska połączona jest bezpośrednio z takimi miastami jak Warszawa, Kraków i Szczecin. W ruchu regionalnym przewóz podróżnych odbywa się na wschód w kierunku Terespola oraz na zachód w kierunku Międzyrzeca Podlaskiego i Łukowa. Wszystkie przejazdy przez linię kolejową w granicach miasta są jednopoziomowe. Jest to rozwiązanie niekorzystne ze względu na bezpieczeństwo, tworzenie się zatorów na przejazdach oraz utrudnioną integrację funkcjonalno-przestrzenną śródmieścia i terenów usytuowanych na południu miasta. Układ kolejowy nie pełni żadnych funkcji w pasażerskiej obsłudze wewnętrznej miasta, ma

natomiast bardzo duże znaczenie w powiązaniach regionalnych, międzyregionalnych i międzynarodowych.

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Zapewnieniem bezpiecznego i sprawnego funkcjonowania drogi nr 2 jako obwodnicy miasta, co wymaga konsekwentnego ograniczania wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje;
- W przypadku budowy planowanej autostrady – określeniem miejsca powiązania jej z miastem. Ze względu na duże koszty inwestycji najbardziej prawdopodobne wydaje się być wybudowanie węzła na połączeniu z drogą 811, aczkolwiek za celowe należałoby uznać powiązanie z autostradą również rejonu lotniska. Wybór miejsca będzie miał zasadniczy wpływ na rozkład ruchu w sieci wewnątrzmiejskiej;
- Budową obwodnicy wewnątrzmiejskiej, która dałaby możliwość ominięcia śródmieścia, szczególnie w przemieszczeniach tranzytowych północ – południe;
- Poprawą dostępności komunikacyjnej do terenów aktywności gospodarczej w rejonie lotniska;
- Budową różnopoziomowych przejazdów nad/pod linią kolejową Warszawa – Terespol. Pozwoli to na zwiększenie dostępności terenów położonych na południe od linii kolejowej, poprawę bezpieczeństwa ruchu, integrację przestrzenną i funkcjonalną tej części miasta ze śródmieściem;
- Budową ulic, uzupełniających układ podstawowy w północno – wschodniej i południowo-zachodniej części miasta;
- Budową, stosownie do zapotrzebowania, parkingów na obrzeżu strefy śródmiejskiej oraz prowadzeniem polityki parkingowej, polegającej na wyznaczeniu stref ograniczonego lub płatnego parkowania;
- Przeniesieniem dworca PKS w rejon dworca PKP i ich integracją w zakresie obsługi pasażerów oraz organizacją przystanków PKS w rejonie śródmieścia;


LEGENDA:
TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TERENY NISKIEJ INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
TERENY JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (o pow. > 1500m2 działki)
TERENY ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ
TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADOWE ORAZ HANDLU HURTOWEGO
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ USŁUG KOMUNALNYCH
TERENY KOLEJOWE
TERENY USŁUGOWE
TERENY USŁUG SOCJALNYCH NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH
TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
TERENY SADÓW ORAZ UPRAW POLOWYCH
TERENY PASTWISK
TERENY ŁĄK
TERENY NIEUŻYTKÓW
TERENY CMENTARZY
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
TERENY ZAROŚLI
TERENY LASÓW
WODY OTWARTE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA
UŻYTKOWANIE TERENÓW
SPAT
SKALA 1:15 000
BIURO PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
05-502 Piaseczno ul. Pod Bateriami 16 tel. 022 756 84 75 e-mail: spat@majda.com.pl
S P A T
Dr inż. arch. Małgorzata Mirecka
członek Izby Urbanistów Nr WA-339
Dr inż. arch. Tomasz Majda
mgr. Ewa Makosz
Dr Jacek Bobiński
mgr inż. Tomasz Dybicz
inż. Marianna Końska
Wiesława Mackiewicz
0 150 300 450 600 750 900 1050 1200 1350 1500 m
N

Stosowaniem środków technicznych, ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego;

- Budową systemu dróg rowerowych, co da możliwość kształtowania proekologicznego podziału zadań przewozowych i zmniejszenia zużycia energii oraz poprawy stanu bezpieczeństwa ruchu w mieście;
- Organizacją stref ruchu uspokojonego w centrum i w obrębie terenów mieszkaniowych.

1.1.3. Uwarunkowania, wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej

Podsystem zaopatrzenia w wodę

Zaopatrzenie miasta w wodę oparte jest na zasobach wód podziemnych trzeciorzędowych, czwartorzędowych i jurajskich. Stwierdzone zasoby wód podziemnych w kat. B wynoszą około 34000 m^3 na dobę. Eksploatacją i zarządzaniem systemem wodociągowym zajmuje się firma „Bialskie Wodociągi i Kanalizacja WOD-KAN Sp. z o.o.”. Wodę pobiera się z 20 zaewidencjonowanych ujęć, działających zgodnie z pozwoleniem wodno prawnym, przy czym ujęcia własne 18 jednostek czerpią wodę tylko czwarto - i trzeciorzędową. Woda dla celów socjalno-bytowych i usług, dostarczana jest z dwóch, zmodernizowanych w ostatnich latach, miejskich stacji wodociągowych: przy ul. Narutowicza i ul. Sitnickiej. Według pozwolenia wodnoprawnego średni dobowy pobór wód podziemnych z ujęć komunalnych wynosi 9400m^3, pobór maksymalny 13244m^3. Produkcja i zapotrzebowanie wody miejskiej w 2006 r. wyniosła średnio na dobę 6725m^3. Biała Podlaska ma więc znaczne rezerwy wody, co pozwala na zaopatrywanie z miejskiej sieci wodociągowej również okolicznych wsi.

Dla ujęć komunalnych („Sitnicka” i „Narutowicza”) oraz dla ujęcia zakładowego Spółdzielni Mleczarskiej zostały utworzone (1998 r. i 1999 r.) strefy ochrony pośredniej. Łączna powierzchnia tych stref wynosi ok. 270 ha. W granicach strefy ochronnej ujęcia „Sitnicka” (rejon ul. Terebelska – droga krajowa nr 2) znajduje się stacja paliw wybudowana po powołaniu strefy ochrony pośredniej. Na terenie stref obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą spowodować zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęć, a w szczególności: wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków, przechowywania i składowania substancji toksycznych i innych substancji stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych, lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów, lokalizacji cmentarzy i miejsc

grzebania zwierząt, lokalizacji nowych ujęć wody podziemnej. Ujęcia wód podziemnych objęte są kontrolą Powiatowej Stacji Snitarno-Epidemiologicznej. Ponadnormatywne zawartości związków żelaza i manganu usuwane są w stacjach uzdatniania wody, bakteriologicznie woda nie wykazuje zanieczyszczeń. Na obydwu stacjach wodociągowych proces technologiczny uzdatniania polega na napowietrzaniu wód w celu utlenienia związków żelaza oraz filtracji na zamkniętych odżelaziaczach ciśnieniowych. Do uzdatniania wody nie stosuje się składników chemicznych. Wody pobierane z utworów jurajskich nie wymagają uzdatniania, jednak ze względu na podwyższoną temperaturę zachodzi niebezpieczeństwo rozwoju życia biologicznego w sieciach przesyłowych, wobec tego wody z ujęć trzeciorzędowych i jurajskich są przed uzdatnianiem mieszane.

Sieć wodociągowa w Białej Podlaskiej obejmuje:

- Sieć magistralną – 5,7 km,
- Sieci uliczne (rozdzielcze) – 153,1 km,
- Przyłącza rozdzielcze – 85,5 km.

Długość sieci wodociągowej poza miastem wynosi 53 km. Stan techniczny miejskiej sieci wodociągowej jest dobry. Ponad 50% sieci zostało zrealizowane w ciągu ostatnich 10 lat. Sieci ponad 20-letnie stanowią niewiele ponad 30% ogółu. Z sieci korzysta około 51500 osób, tj. 89,7% ogółu ludności miasta.

Podsystem kanalizacyjny

Biała Podlaska ma system kanalizacji rozdzielczej, który obejmuje: sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć kanalizacji mechaniczno-biologicznej.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej, średnicy od 0,2 do 0,6 m, w 2006 r. wynosiła 140,8 km. Około 30 km sieci wybudowano w latach 2004-2006. Ponad 50% sieci zrealizowano w ostatnich 10 latach, prawie 25% ma ponad 20 lat. Najstarsze kanały, usytuowane w centrum miasta, są w złym stanie technicznym, co umożliwia infiltrację wody gruntowej do sieci lub eksfiltrację ścieków z sieci do gruntu, zależnie od wahań poziomu wód gruntowych. Niezależnie od występującego w wyniku infiltracji, hydraulicznego przeciążenia kanałów, które ze względu na zbyt małe średnice nie są dostosowane do przyjmowania dużych ilości ścieków, niekorzystna jest tzw. eksfiltracja. Zjawisko to polega na przedostawaniu się do gruntu części ścieków spływających siecią i jest o tyle niebezpieczne, że właśnie w centrum miasta usytuowane są dwa ujęcia wody dla potrzeb wodociągu miejskiego. Istnieje prawdopodobieństwo, że zadławienie tych kanałów zbyt dużym przepływem, to efekt wpływu znacznej ilości wód gruntowych infiltrujących do sieci oraz dzikich lokalnych

podłączeń wód opadowych do sieci kanalizacyjnej.

Ścieki komunalne i przemysłowe odprowadzane są do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, zmodernizowanej w ostatnich latach. Ze względu na warunki terenowe, tj. minimalne różnice rzędnych terenu, w systemie kanalizacji sanitarnej funkcjonuje 17 pompowni. Z oczyszczalni ścieków korzysta około 52700 osób, w tym z miasta około 51070, a pozostałe 1630 z gminy Biała Podlaska. Maksymalna dobowa przepustowość oczyszczalni wynosi 11500 m^3. Obecnie odprowadzane są ścieki w ilości średnio 9121 m^3/d, oczyszczalnia ma zatem niewielkie rezerwy w ilości odbieranych ścieków. Na terenie oczyszczalni istnieje punkt zlewny ścieków pochodzących z eksploatowanych szamb.

Ścieki, po mechanicznym i biologicznym oczyszczeniu, odprowadzane są do odbiornika – rzeki Krzny. Wg pozwolenia wodnoprawnego wydanego przez Lubelski Urząd Wojewódzki, oczyszczalnia ma pozwolenie na zrzut oczyszczonych ścieków do rzeki Krzny w km 34+100, w ilościach: Q śr d=12000 m^3/d, Q max d=13500 m^3/d. Powstające w procesie oczyszczania osady, podlegają przeróbce w celu uzyskania produktu, który może być wykorzystany rolniczo lub do rekultywacji wysypiska śmieci. W wyniku przeprowadzonej modernizacji zlikwidowany został problem uciążliwości oczyszczalni dla terenów sąsiednich, zwłaszcza Osiedla Młodych i Na Skarpie.

Kanalizacja deszczowa odprowadza wody opadowe i roztopowe z terenów intensywnej zabudowy miejskiej, dachów, niektórych zakładów, ulic i dróg publicznych. W kanalizację deszczową wyposażonych jest około 14% ulic publicznych i większość osiedli mieszkaniowych. Powierzchnia dróg o nawierzchni szczelnej, z których odprowadzane są ścieki deszczowe wynosi około 25,3 ha, długość kanałów około 35 km. Ścieki deszczowe odprowadzane są do dwóch odbiorników: rowu melioracyjnego KŁ i do rzeki Krzny. System kanalizacji deszczowej obejmuje również 3 podczyszczalnie ścieków deszczowych (przy ul. Kąpielowej, Północnej i Torowej) i 20 studni chłonnych wód deszczowych i roztopowych. Lewobrzeżna część miasta odprowadza wody deszczowe 6 kolektorami miejskimi i 4 kanałami deszczowymi do kanału melioracyjnego KŁ. Bezpośrednio do rzeki Krzny odprowadzane są wody opadowe z prawobrzeżnej części miasta oraz z położonego na lewym brzegu rzeki osiedla Piastowskiego. Część prawobrzeżną obsługuje 5 kanałów miejskich (w tym 1 z podczyszczalnią). Ścieki deszczowe z terenu lotniska odprowadzane są do rowu melioracyjnego R-D i rzeki Rudki. Stan techniczny kanalizacji deszczowej nie jest zadowalający, co spowodowane jest wadami wykonawczymi i brakiem okresowej konserwacji.

Zgodnie z programami rozwojowymi sieci, przewidywana jest modernizacja i dalsza rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Podsystem ciepłowniczy

Głównym wytwórcą ciepła jest na terenie Białej Podlaskiej Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej, które zaopatruje większość mieszkańców. Część gospodarstw domowych zaopatrywana jest w ciepło z lokalnych kotłowni i źródeł indywidualnych.

PEC jest właścicielem dwóch działających ciepłowni – K1 i K2.

- **K1** „Orzechowa" – przy ul. Orzechowej, która stanowi podstawowe źródło ciepła dla centralnego systemu ciepłowniczego miasta. Łączna moc kotłowni wynosi 69,07 MW.
- **K2** „Szpitalna" – przy ul. Okopowej, na terenie Szpitala Specjalistycznego im. M. Kopernika, której głównym zadaniem jest dostarczanie ciepła do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i ciepła technologicznego dla potrzeb szpitala. Stanowi ona również rezerwę systemu ciepłowniczego miasta i wytwarza ciepło w okresie postoju i remontów kotłowni K1. Łączna moc kotłowni wynosi 8,7 MW.

Istniejący system ciepłowniczy nie obejmuje swoim zasięgiem całego miasta – brak jest sieci ciepłowniczej na terenach położonych na południe od linii kolejowej. Sieć ciepłownicza ma układ pierścieniowy i pracuje na parametrach wody 135/70°C. Zbudowana jest ona częściowo jako napowietrzna na estakadzie, częściowo jako sieć podziemna – kanałowa i preizolowana. Miejska sieć ciepłownicza pracuje w układzie pierścieniowym. Zgodnie z przyjętym systemem pracy w okresie zimowym prowadzona jest eksploatacja systemu ciepłowniczego z regulacją ilościowo-jakościową, natomiast latem stosowana jest regulacja ilościowa. Podstawowe sieci wysokich parametrów systemu ciepłowniczego budowane w latach 1977-88 zostały wykonane w systemie sieci kanałowych, w wielu wypadkach znacznie przewymiarowanych w stosunku do potrzeb, co powiększa straty przesyłowe systemu. W 2006 roku pojemność układu sieci ciepłowniczej wynosiła 3 235,46 m^3, straty przesyłowe 10%. Sieć kanałowa stanowi w dalszym ciągu ponad 50% wszystkich sieci i jest sukcesywnie wymieniana na rury preizolowane. Łączna długość nowych sieci i przyłączy wynosi 1585 m. Stałej modernizacji podlega również armatura odcinająca, odpowietrzająca i odwadniająca. Czas konieczny do zakończenia wymiany i remontów istniejącej sieci ciepłowniczej PEC ocenia na około 7 lat.

Zapotrzebowanie na ciepło, szacowane na podstawie mocy, zamówionej przez

odbiorców na dzień 31.12.2006 r., wynosi około 67 MW. Pomimo postępującej termorenowacji budynków wzrost zapotrzebowania w ciągu najbliższych lat szacuje się na ok. 0,5 – 1,5 MW/rok. Będzie on spowodowany przyłączaniem do miejskiego systemu ciepłowniczego obiektów nowo budowanych i zasilanych wcześniej z lokalnych kotłowni. Do systemu ciepłowniczego miasta z obu kotłowni może zostać oddana maksymalna moc 77,77 MW. Wobec obecnego zapotrzebowania na moc wynika, że system ciepłowniczy miasta Biała Podlaska ma rezerwy mocy w źródłach na najbliższe 5 – 15 lat.

Podsystem zaopatrzenia w gaz

Miasto jest zasilane gazem ziemnym GZ-50 o wartości opałowej 34,332 MJ/m^3 z tłoczni gazu zlokalizowanej w miejscowości Hołowczyce, rurociągiem wysokiego ciśnienia o średnicy 150mm. Na jego obszarze funkcjonują dwa systemy zasilania odbiorców – sieci rozdzielcze średniego i niskiego ciśnienia. Długość sieci średniego i niskiego ciśnienia wynosi około 70km. Obejmuje ona swoim zasięgiem przede wszystkim północną część Białej Podlaskiej. Stacja redukcyjna gazu z wysokiego na średnie ciśnienie zlokalizowana jest po zachodniej stronie miasta, w miejscowości Sławacinek. Sieć rozdzielcza niskiego ciśnienia zasilana jest z dwóch stacji redukcyjnych II° będących własnością Zakładu Gazowniczego.

W obrębie istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia nie występują niedobory w zasilaniu gazem. Maksymalny pobór gazu wynosi 2000 Nm^3/h przy wydajności stacji redukcyjnych 9000 Nm^3/h. Poziom gazyfikacji miasta jest stosunkowo niski i wynosi około 36% (miasta woj. Lubelskiego – 67%, miasta na terenie całego kraju – 73%). Ze względu na rosnące ceny gazu i coraz większą ofertę rynkową innych paliw odnawialnych, obserwuje się ograniczenie ilości zużywanego gazu wśród odbiorców wcześniej korzystających z gazu do celów grzewczych.

Stan istniejący sieci rurociągów oceniany jest jako dobry. Prowadzone są jedynie bieżące remonty, zapewniające bezpieczeństwo przesyłu gazu. Wadą systemu gazowego jest jednostronne zasilanie miasta i sieci średniego ciśnienia, które nie gwarantują niezawodności dostaw gazu. Nieco większy poziom pewności zasilania zapewnia Centralny System Niskiego Ciśnienia, który ma obustronne zasilanie gazem ze stacji redukcyjnych II°. Stacje te są jednak zasilane z systemu średniego ciśnienia – zasilanego jednostronnie.

Prowadzone prace projektowe, związane z rozbudową sieci gazowej dotyczą możliwości drugostronnego zasilania sieci wysokiego ciśnienia oraz doprowadzeniem gazu do terenów zabudowy mieszkaniowej w południowej części miasta – osiedli

„Grzybowa”, „Pieńki I”, „Za Torami”. W zakresie zapewnienia drugostronnego zasilania sieci wysokiego ciśnienia, możliwe są dwa warianty: z sieci przesyłowej Hołowczyce – Puławy w miejscowości Wygnanka (układ zaporowo-upustowy) lub z gazociągu wysokiego ciśnienia Hołowczyce – Biała Podlaska (układ zaporowy) w miejscowości Rakowiska. Rozważana jest również koncepcja przestawienia istniejącej sieci niskiego ciśnienia w sieć średniego ciśnienia, zlokalizowaną między ulicami Janowską a Radziwiłłowską, dla stworzenia układu pierścieniowego w systemie sieci średniego ciśnienia. Rozwiązanie to umożliwiłoby podłączenie miejscowości Rakowiska i dwustronne zasilanie z sieci wysokiego ciśnienia, poprzez budowę stacji redukcyjnej I^{o} w obrębie istniejącego układu zaporowo-upustowego. Powyższe działania uzależnione są od zapotrzebowania gazu dla potrzeb kotłowni gazowych w układach skojarzonych. Bieżąca rozbudowa sieci gazowej na terenie miasta związana jest z realizacją umów o przyłączenie do sieci gazowej.

Podsystem elektroenergetyczny

System elektroenergetyczny miasta Biała Podlaska czerpie energię z dwóch głównych punktów zasilania (GPZ) – przy ul. Kąpielowej i ul. Sitnickiej. Moc transformatorów 110/15 kV, zainstalowanych w każdym z głównych punktów zasilania wynosi po 35MVA. Największe miesięczne szczytowe obciążenia mocą czynną GPZ-ów notowane są w okresie jesienno-zimowym (od października do marca) i oscylują one wówczas w granicach 16-18 MW. Potrzeby miasta w zakresie dostaw energii mogą być zatem pokrywane ze znaczną nadwyżką z istniejących głównych punktów zasilania. Transformacja napięcia z 15kV do niskiego odbywa się w stacjach transformatorowych SN/nn, których jest w mieście około 200, w tym około 86% stacji wnętrzowych. Własność zakładu energetycznego stanowi 150 stacji (około 75%), pozostałe są własnością odbiorców energii.

Energia do GPZ-ów doprowadzona jest liniami 110kV z Międzyrzeca, Łosic, Hołowczyc i Wólki Dobryńskiej, a następnie, po transformacji do napięcia 15kV, rozprowadzana siecią średniego napięcia. Sieć średniego napięcia na terenie miasta jest w większości siecią kablową. Sieć niskiego napięcia funkcjonuje jako kablowa przede wszystkim w śródmieściu i w osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na peryferiach miasta jest to sieć napowietrzna. Stan sieci elektroenergetycznej ocenia się jako dostateczny. Wykonana w ostatnich latach modernizacja sieci doprowadziła do zlikwidowania obwodów o zaniżonych napięciach. Sieci elektroenergetyczne, zarówno kablowe średniego, jak i napowietrzne niskiego napięcia, wykazują dość

dużą awaryjność. Konieczna jest stała konserwacja i wymiana kolejnych, najbardziej awaryjnych, odcinków sieci elektroenergetycznej.

Problemem rozwojowym miasta jest lokalizowanie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach nieuzbrojonych lub uzbrojonych w niewystarczającym stopniu, również w sieci elektroenergetyczne. Brak koordynacji działań Urzędu Miasta i dystrybutora energii, a tym samym wyprzedzającego w stosunku do realizacji zabudowy przygotowania infrastruktury technicznej, powoduje przeciążenie stacji transformatorowych i częste awarie linii przeznaczonych do przesyłu mniejszych mocy, niż występujące lokalnie zapotrzebowanie.

Gospodarka odpadami

Odpady powstające na terenie miasta Biała Podlaska pochodzą głównie z gospodarstw domowych, obiektów użyteczności publicznej oraz z działalności podmiotów gospodarczych (przemysł, usługi, handel). Zgodnie z ustawą z dnia 13. 09. 96 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622) oraz z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami), za komunalne uznaje się odpady powstające w gospodarstwach domowych oraz takie, które pochodzą od innych wytwórców, ale nie zawierają odpadów niebezpiecznych i ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych.

- Odpady komunalne

Podstawową grupą wytwórców odpadów komunalnych są mieszkańcy miasta (około 59000 osób). Objętościowy wskaźnik nagromadzenia odpadów, który dla Białej Podlaskiej wynosi 2,045m^3/mieszkańca/rok, jest zbliżony do średniego wskaźnika dla miast powiatowych, przyjętego w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego – 2,003m^3/ mieszkańca/rok. Zorganizowaną obsługą w zakresie zbiórki i usuwania stałych odpadów komunalnych jeszcze niedawno objętych było tylko ok. 53% mieszkańców miasta. W zależności od typu zabudowy wskaźnik ten waha się od ok. 10% (zabudowa jednorodzinna rozproszona) do 90% (zabudowa wielorodzinna).

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska mieszkańców obowiązuje segregacja odpadów. Objęte są nią wszystkie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i większość zabudowy jednorodzinnej. W związku z dość wysoką ceną wywozu odpadów niesegregowanych, zbiórka selektywna jest coraz powszechniejsza – w roku 2007 zebrano 520 ton makulatury, 238 ton szkła i 38 ton plastiku. Zorganizowanym usuwaniem odpadów objęte są również obiekty użyteczności publicznej (placówki oświatowo-

wychowawcze, urzędy i instytucje administracji, placówki kulturalne i sportowe, zakłady opieki zdrowotnej). Możliwości selektywnego gromadzenia odpadów są w tych obiektach prostsze niż w budownictwie mieszkaniowym, ze względu na łatwiejszy nadzór nad przestrzeganiem ustalonych zasad zbiórki.

Wyniki selektywnej zbiórki na terenie Białej Podlaskiej w latach 2000-2006

Rok	Zebrana ilość [Mg]			
	Makulatura	Szkło	Metale	Tworzywa sztuczne
2000	189,2	102,4	5,0	6,0
2001	176,0	86,1	-	13,2
2002	152,3	75,8	8,0	26,2
2003	280,1	68,3	-	44,6
2004	252,5	28,0	-	29,4
2005	241,2	83,9	-	31,8
2006	285,9	122,6	-	24,5

- Odpady z przemysłu i innych podmiotów gospodarujących

Na terenie Białej Podlaskiej funkcjonuje kilka produkcyjnych zakładów przemysłowych. Dziedziny przemysłu reprezentowane przez te zakłady nie są źródłem odpadów o szczególnie dużej szkodliwości. Przede wszystkim generują odpady o charakterze organicznym (z produkcji spożywczej, meblarskiej). Odpady przemysłowe nie trafiają na składowisko odpadów komunalnych. Zakłady produkcyjne przekazują je firmom specjalistycznym do wykorzystania bądź unieszkodliwienia. Ocenia się, że udział odpadów niebezpiecznych w odpadach pochodzenia przemysłowego kształtuje się na poziomie nie przekraczającym 0,2% i jest mniejszy od średniego w województwie lubelskim, który wynosi 0,7%.

Odpady powstające w zakładach opieki zdrowotnej (szpital, przychodnie) oraz gabinetach lekarskich i stomatologicznych są odbierane i transportowane przez firmy spełniające odpowiednie wymagania.

Na terenie miasta istnieje możliwość przekazania do unieszkodliwiania wraków samochodowych. Odpady zawierające azbest odbierane są przez zewnętrznego odbiorcę. Planuje się uruchomienie programu ze środków gminnego funduszu ochrony środowiska, który umożliwi mieszkańcom miasta przekazanie odpadów zawierających azbest. Nie ma obecnie możliwości odbioru ani unieszkodliwiania odpadów takich jak pestycydy i odpady z PCB na terenie miasta.

- Obiekty gospodarki odpadami

Gospodarka stałymi odpadami komunalnymi w mieście jest oparta na technologii składowania. Do roku 2006 służyło temu celowi składowisko położone na gruntach wsi Woskrzenice Duże i Kaliłów, które w latach 1970-92 było eksploatowane również jako wylewisko zawartości zbiorników bezodpływowych. Ze względu na znaczne zagrożenie dla środowiska naturalnego (brak uszczelnienia stanowiącego zabezpieczenie przed przesiąkaniem odcieków do wód gruntowych) wysypisko zostało zamknięte w 2007 i od tego czasu poddawane jest rekultywacji. Do uformowania kopca składowiska są wykorzystywane odpady komunalne, ocenia się, że do zakończenia jego rekultywacji pozostaje ok. 108 500 m^3 pojemności czynnej.

W 2001 r. zakończono pierwszy etap budowy nowego składowiska mieszczącego się w obrębie granic miasta Biała Podlaska, w jego północno-wschodniej części. Na składowisku nie zostały wydzielone części, na których mogą być składowane odpady niebezpieczne. Przewiduje się, że składowisko, które docelowo będzie składało się z dwu części (niecek) o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha, będzie elementem Zakładu Zagospodarowania Odpadów, w skład którego wejdą inne obiekty gospodarowania odpadami (kompostownia odpadów organicznych, sortownia surowców wtórnych, magazyn wysegregowanych odpadów). Pod budowę zakładu, łącznie ze składowiskiem, przeznaczono powierzchnię około 12 ha. Powierzchnia obecnie zagospodarowana wynosi 7,62 ha, w tym powierzchnia składowania 2,85 ha. Składowisko jest nowoczesne, wyposażone w zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego. Na składowisku będą lokowane odpady komunalne oraz przemysłowe, klasyfikowane jako inne niż niebezpieczne. Projektowana pojemność składowiska wynosi 1 458 000 m^3, z czego w pierwszym etapie 720000m^3. Zgodnie z istniejącymi planami omawiany obiekt powinien zaspokoić potrzeby miasta w okresie ok. 21 lat, z czego część zrealizowana w pierwszym etapie na około 10 lat.

W 1997 roku dokonano ewidencji miejsc gromadzenia odpadów na terenie miasta. Większość z nich została już zlikwidowana i poddana rekultywacji. Działań takich wymagają również pozostałe – w Sielczyku, na działce komunalnej nr ew. 487, o powierzchni 1,6 ha, w zagłębieniu powyrobiskowym i przy ul. Twardej, na obrzeżu lasu.

- Oczyszczanie ulic i terenów zieleni

Obowiązek sprzątania dróg w granicach administracyjnych miasta spoczywa na władzach samorządowych. W Białej Podlaskiej oczyszczaniem letnim i zimowym ulic oraz opróżnianiem koszy zajmuje się firma KOMUNALNIK. Odpady ze sprzątania ulic są wywożone na składowisko odpadów komunalnych. Nie prowadzi się ewidencji

ilości tych odpadów.

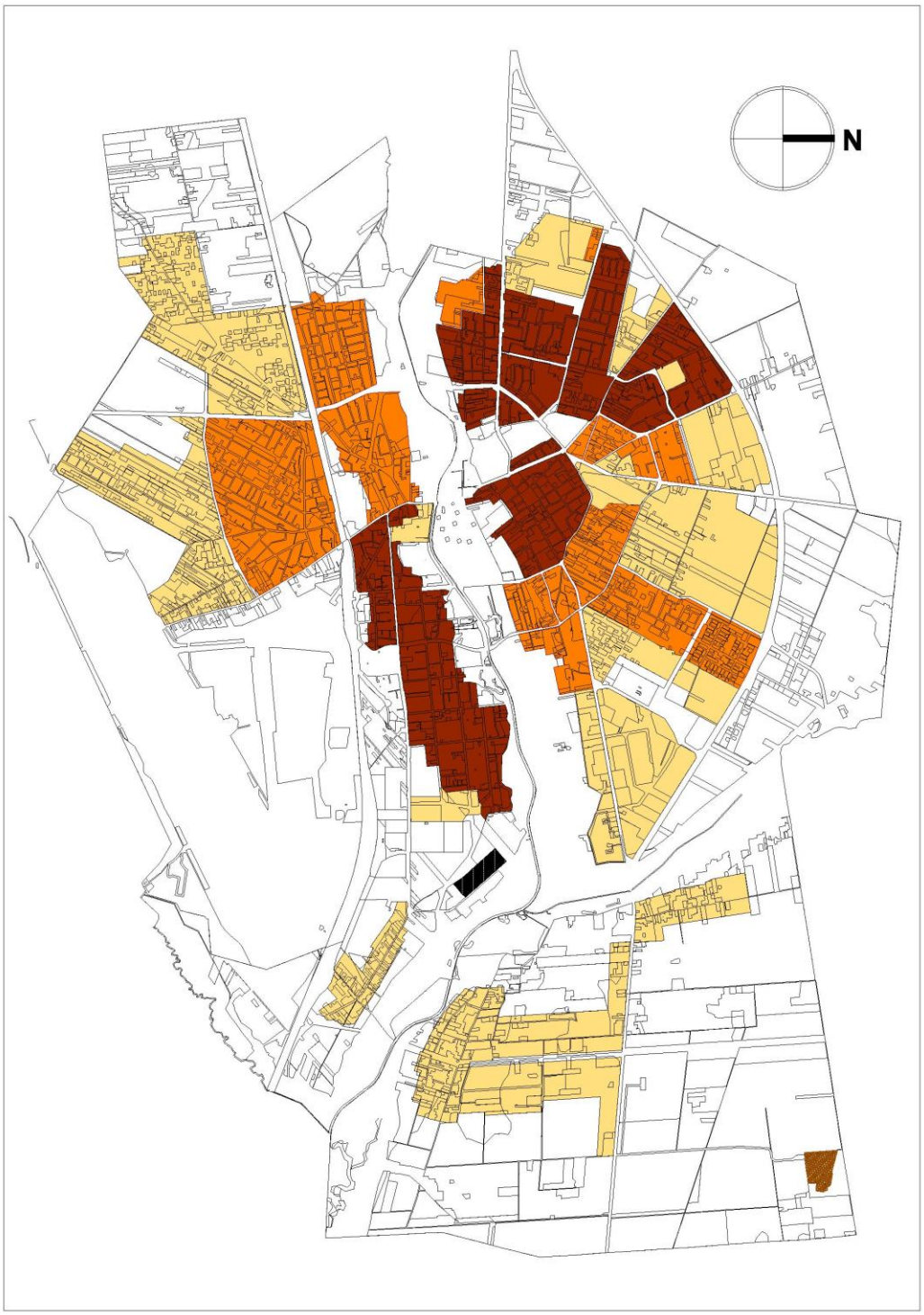
Utrzymanie terenów zieleni miejskiej wiąże się głównie z pielęgnacją i konserwacją roślinności na ok. 23 ha terenów zieleni miejskiej. Prace w tym zakresie prowadzi Zakład Produkcyjno-Handlowy ZIELEŃ z Białej Podlaskiej. Odpady z tej działalności, przede wszystkim o charakterze organicznym, są przetwarzane na kompost przez firmę ZIELEŃ. Według szacunków, w skali rocznej powstaje ok. 30 ton takich odpadów.

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Wyprzedzającą, w stosunku do realizacji inwestycji, budową infrastruktury technicznej;
- Zapewnieniem ochrony ujęć wód podziemnych;
- Budową nowych sieci wodociągowych na terenach nieuzbrojonych oraz uporządkowaniem istniejącej sieci magistralnej, głównie pod kątem zamknięcia pierścieni sieciowych;
- Rozbudową sieci kanalizacyjnej na terenach osiedli mieszkaniowych, położonych na peryferiach miasta i na terenach rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic;
- Objęciem systemem kanalizacji wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody;
- Wymianą nieszczelnych sieci kanalizacyjnych, powodujących zjawiska infiltracji i eksfiltracji;
- Budową pompowni ścieków na kanałach dłuższych niż 500 m;

STOPIEŃ UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

niski | średni | wysoki



- Rozbudową i modernizacją sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą m. in. przebudowę rowu, zbierającego ścieki deszczowe z lewobrzeżnej części miasta;
- Modernizacją sieci ciepłowniczej, polegającej na wymianie przestarzałych, zużytych technicznie fragmentów sieci kanałowych na rury preizolowane;
- Wykorzystaniem istniejących rezerw w dostawach ciepła;
- Rozbudową systemu zaopatrzenia w gaz, w celu likwidacji zagrożenia brakiem pewności zasilania, spowodowanym: jednostronnym zasilaniem miasta i magistrali średniego ciśnienia oraz brakiem pętli domykających;
- Rozbudową sieci gazowej w południowej części miasta – w obrębie terenów mieszkaniowych i ewentualnie lotniska;
- Rozbudową i modernizacją systemu elektroenergetycznego, polegająca na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz wymianie linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy;
- Dalszą rekultywacją zamkniętego składowiska odpadów w Kaliłowie;
- Kontynuacją budowy Zakładu Zagospodarowania Odpadów i dalszym upowszechnianiem selektywnej zbiórki odpadów.

1.2. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta:

1.2.1. Zasady kompozycji, zagospodarowania i użytkowania terenów

- Ustala się zachowanie pasmowego układu miasta, poprzez utrzymanie i rozwój funkcji i zagospodarowania, charakterystycznych dla poszczególnych pasm: śródmieścia i terenów mieszkaniowo-usługowych w paśmie północnym, terenów otwartych, aktywnych przyrodniczo w paśmie centralnym – dolinie Krzny, terenów aktywności gospodarczej, obsługi transportowej i mieszkaniowych w paśmie południowym;
- Wskazuje się tereny rozwojowe w obrębie obszarów objętych uchwalonymi planami miejscowymi;
- Wskazuje się obszary, wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Wskazuje się obszary, stanowiące system miejskich przestrzeni publicznych;
- Wskazuje się obszary do objęcia programem modernizacji urbanistycznej;
- Wskazuje się strefy, wymagające poprawy walorów widokowych i krajobrazowych;

- Ustala się objęcie programami rewitalizacji obszarów zdegradowanych, w tym śródmieścia, terenów poprzemysłowych i lotniska.

1.2.2. System transportowy

- Ustala się podstawowy układ komunikacyjny miasta, zgodnie ze schematem systemu drogowego;
- Ustala się zasadę ograniczania wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje z drogi krajowej nr 2, poprzez budowę dróg serwisowych i rozwój systemu ulic układu obsługującego;
- W przypadku budowy planowanej autostrady – postuluje się budowę węzłów na połączeniu z drogą 811 i przedłużeniu Al. Solidarności (do lotniska);
- Ustala się realizację nowego przebiegu ciągu dróg wojewódzkich nr 811/812 i budowę przeprawy mostowej przez rzekę Krznę na przedłużeniu ul. Dalekiej;
- Ustala się uzupełnienie podstawowego układu drogowego, poprzez budowę ulic zbiorczych, w tym w rejonie lotniska, osiedla Pieńki-Grzybowa, osiedla Rataja;
- Ustala się budowę różnopoziomowych przejazdów nad/pod linią kolejową Warszawa – Terespol w ciągu dróg wojewódzkich 811/812 i w rejonie lotniska (Al. Jana Pawła II);
- Wprowadza się obowiązek uspokojenia ruchu samochodowego w rejonie śródmieścia i na terenach osiedli mieszkaniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych, ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego;
- Ustala się uzupełnienie programu parkingowego w obrębie terenów zurbanizowanych, przede wszystkim śródmieścia, dworca PKP, osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz prowadzenie polityki parkingowej, polegającej na wyznaczeniu stref ograniczonego lub płatnego parkowania;
- Podstawą do projektowania parkingów dla zabudowy mieszkaniowej winien być wskaźnik motoryzacji wynoszący 420 samochodów/1000 mieszkańców. Wskaźniki dla innych funkcji przyjmowane będą w następujących granicach:

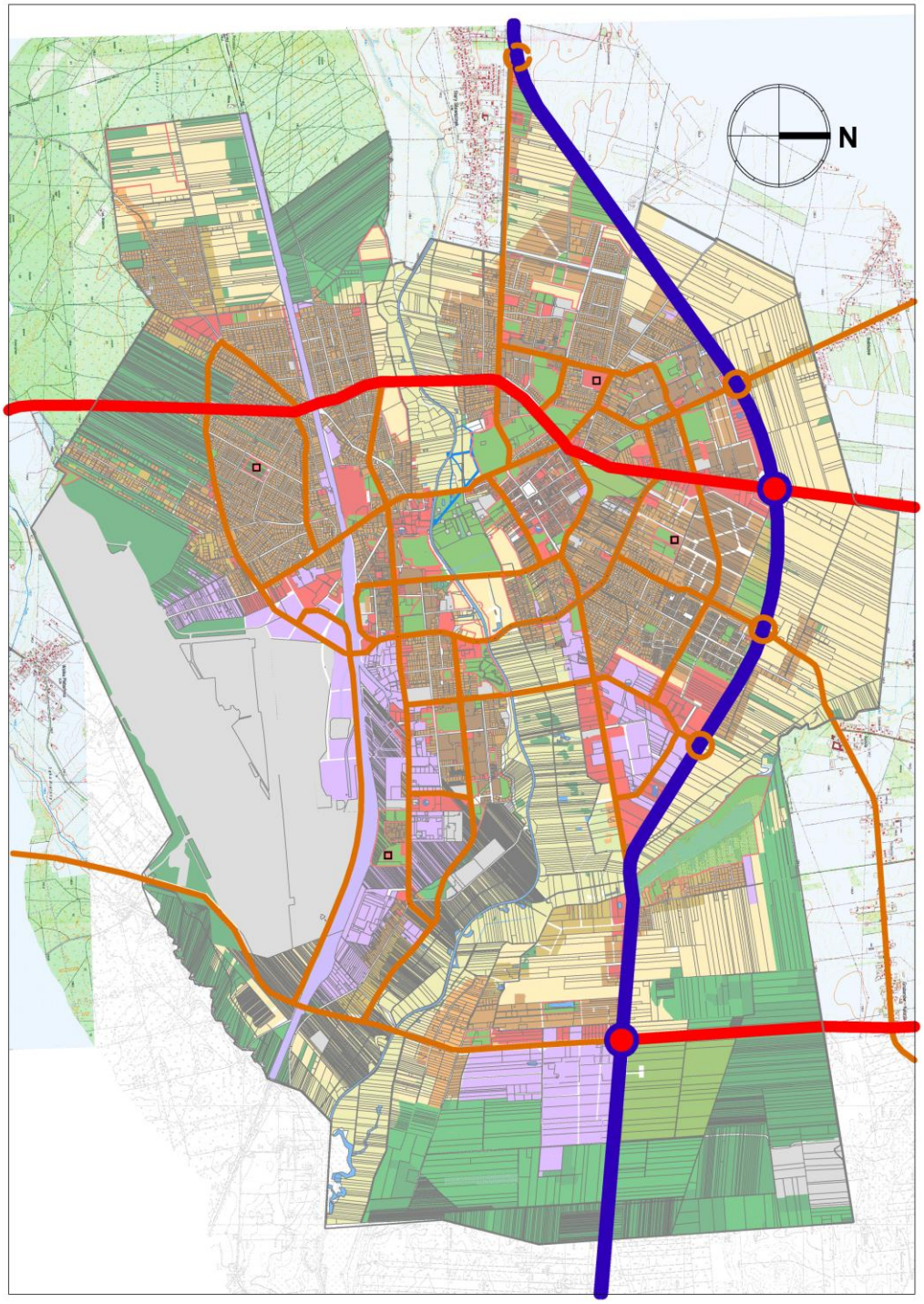
  - w strefie śródmiejskiej: od 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych i od 10 miejsc postojowych/1000 m^2 powierzchni użytkowej usług,

  - na pozostałym obszarze miasta: od 20 do 40 miejsc postojowych/100 zatrudnionych i od 20 miejsc postojowych/1000 m^2 powierzchni użytkowej usług.
- Ustala się zintegrowanie dworców komunikacji zbiorowej – PKP i PKS;
- Ustala się obowiązek opracowania i budowy systemu dróg rowerowych.

SCHEMAT SYSTEMU DROGOWEGO

ULICE UKŁADU PODSTAWOWEGO STANOWIĄCE USTALENIE STUDIUM

- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE ZBIORCZE
- WĘZŁY BEZKOLIZYJNE
- WĘZŁY CZĘŚCIOWO KOLIZYJNE (TYPU KARO)
- SKRZYŻOWANIE Z RELACJĄ PRAWOSKRĘTNĄ



1.2.3. Systemy infrastruktury technicznej

- Ustala się obowiązek wyprzedzającej w stosunku do realizacji inwestycji budowy sieci infrastruktury technicznej;
- Ustala się podjęcie działań, mających na celu zapewnienie ochrony ujęć wód podziemnych, w tym objęcie systemem kanalizacji wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody oraz wymianę zużytych, nieszczelnych przewodów kanalizacyjnych;
- Ustala się rozbudowę sieci wodociągowych na terenach nieuzbrojonych oraz uporządkowanie istniejącej sieci magistralnej pod kątem zamknięcia pierścieni sieciowych;
- Ustala się wymianę nieszczelnych sieci kanalizacyjnych, powodujących zjawiska infiltracji i eksfiltracji;
- Ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej na terenach osiedli mieszkaniowych, położonych na peryferiach miasta i na terenach rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic oraz budowę pompowni ścieków na kanałach dłuższych niż 500 m;
- Ustala się rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej, obejmującą m. in. przebudowę rowu, zbierającego ścieki deszczowe z lewobrzeżnej części miasta;
- Ustala się rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej, polegającą na wymianie przestarzałych, zużytych technicznie fragmentów sieci kanałowych na rury preizolowane oraz podjęcie działań, mających na celu wykorzystanie istniejących rezerw w dostawach ciepła;
- Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz, mającą na celu zapewnienie niezawodnego zasilania miasta (dwustronne zasilanie, układy pętlowe sieci);
- Ustala się rozbudowę sieci gazowej w południowej części miasta – w obrębie terenów mieszkaniowych i lotniska;
- Ustala się rozbudowę i modernizację systemu elektroenergetycznego, polegającą w szczególności na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn i dostosowanie sieci do przesyłanych mocy;
- Ustala się obowiązek dalszej rekultywacji składowiska odpadów w Kaliłowie, upowszechniania segregacji odpadów i kontynuację budowy Zakładu Gospodarki Odpadami.

2. Ochrona wartości

2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz występowania terenów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

2.1.1. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

Warunki środowiska przyrodniczego miasta Biała Podlaska określa jego położenie na styku dwóch jednostek fizjograficznych: Niziny Południowopodlaskiej (mezoregion Równina Łukowska) i Polesia Podlaskiego (mezoregion Zaklęsłość Łomaska) różnych pod względem przyrodniczym (różne warunki geologiczne, glebowe i różne siedliska roślinne). Granicą tych dwóch jednostek jest rzeka Krzna dzieląca miasto na dwie części: północną – lewobrzeżną i południową – prawobrzeżną. Na stan środowiska ma wpływ funkcjonowanie jego komponentów: terenów otwartych (niezabudowanych), warunków klimatycznych, budowy geologicznej i ukształtowania terenu, zasobów wodnych.

- Tereny otwarte w mieście stanowią: lasy, tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce), doliny rzek, wody powierzchniowe, grunty rolne. Przeważająca część tych terenów tworzy system przyrodniczy miasta (SPM) – zidentyfikowany i celowo wyodrębniony, ciągły przestrzennie obszar o dominującej funkcji przyrodniczej (biologicznej, klimatycznej, hydrologicznej oraz mieszanej). Kształtowanie tych terenów ma na celu utrzymanie i wzmacnianie ich funkcji, w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

  W systemie przyrodniczym miasta największe znaczenie mają:

  - Przyrodniczy Obszar Węzłowy (POW) – kompleks leśny we wschodniej i północno – wschodniej granicy administracyjnej. Jego największym atutem jest rozległość i ciągłość w kierunku wschodnim i północnym, a więc z sektorami o największych walorach przyrodniczych i ekologicznych. Pełni on podstawowe funkcje ekologiczne dla systemu przyrodniczego miasta oraz ważne funkcje wodochronne, glebochronne i topoklimatyczne dla jego przestrzeni przyrodniczej. Stopień przekształcenia antropogennego, związany z gospodarczym i pozagospodarczym wykorzystywaniem należy ocenić jako średni.
  - Węzeł Ekologiczny (WE) – kompleks leśny w zachodniej części miasta

o dużej roli przyrodniczej, ekologicznej i środowiskotwórczej. Stanowi przyrodnicze uzupełnienie i biologiczne wspomaganie PSM. Znajduje się w obrębie projektowanego Bialskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego kontynuację stanowi rozległe zbiorowisko leśne poza granicami administracyjnymi miasta.

- Korytarze Ekologiczne (KE) – w Przyrodniczym Systemie Miasta podstawową komunikację przyrodniczą i środowiskową zapewniają:

  Korytarz ekologiczny „Doliny Krzny” – podstawowy ciąg przemieszczania się elementów biologicznych w mieście. Jego prężność ekologiczna jest funkcją obiegu wody, który niestety został przekształcony w wyniku wykonywanych prac odwadniających, co doprowadziło do zmian wilgotności siedlisk i ekosystemów dolinnych. Korytarz ekologiczny Przyrodniczego Systemu Miasta jest również regionalnym i krajowym (ECONET) obszarem łącznikowym. Wymaga on wzmocnienia ekologicznego. Włącza węzeł ekologiczny i obszar węzłowy w obręb systemu przyrodniczego.

  Korytarz ekologiczny „Doliny Klukówki” – pełniący ważną rolę łącznikową w ramach systemu i z terenami poza granicami Białej Podlaskiej. Ma on wysoką prężność ekologiczną wynikającą z większych zasobów wodnych (mimo melioracji odwadniających) związanych z retencją wód powierzchniowych w stawach hodowlanych oraz większej niż w dolinie Krzny różnorodności ekosystemów związanych z magazynowaniem wód w dolinie.

  Korytarz ekologiczny „Dolina Rudki” – pomimo peryferyjnego położenia w mieście, ze względu na wysoką naturalność środowiska przyrodniczego zasila PSM w gatunki i osobniki związane z biotopami dolinnymi kształtowanymi przez mały obieg wody.

- Sięgacze Ekologiczne (SE) – w kilku obszarach wspomagają przepływ materii, energii i puli genowej w obrębie PSM. Największy sięgacz, o liczącej się roli łącznikowej, wyodrębniony w oparciu o przemodelowane erozyjnie zagłębienie wytopiskowe w zachodniej części miasta łączy dolinę Krzny z obszarami biologicznie czynnymi. Pozostałe, również w dolinkach i zagłębieniach wytopiskowych, są mniejsze, chociaż ich rola ekologiczna jest znaczna.

Wyodrębniony system przyrodniczy obejmuje tereny, które stanowią niewiele ponad 18% powierzchni miasta. Pozostały obszar to tereny zurbanizowane, o różnym stopniu intensywności zabudowy i tereny rolne. W obrębie terenów

zurbanizowanych funkcje biologiczne pełnią tereny zieleni publicznej, zieleni osiedlowej w zabudowie wielorodzinnej i na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny cmentarzy i ogrodów działkowych. Tereny zieleni publicznej o charakterze parkowym (w tym skwery i zieleńce) zajmują ok. 137 ha (2,7% powierzchni miasta). Największe z nich to:

- Park Radziwiłłowski (11,1ha) założenie parkowo-zamkowe, położone w centrum miasta, objęte ochroną Konserwatora Zabytków. Silnie zniszczony w okresie międzywojennym i w czasie wojny. Bogaty drzewostan parku liczy 29 gatunków, w tym pomnikowe kasztanowce, jesiony i dęby.
- Białka XIX-wieczny park dworski, powierzchnia 10,5 ha,
- Park XX-Lecia, powierzchnia 3,3, ha,
- Park „Zofii Las", powierzchnia 3,7 ha.

Znaczną powierzchnię terenów otwartych stanowią cmentarze – około 40 ha oraz położone w sześciu kompleksach ogrody działkowe – trzy zespoły przy Al. Tysiąclecia o łącznej powierzchni 14,4 ha i zespoły przy ul. Podłącznej, ul. Akademickiej, ul. Sitnickiej o łącznej powierzchni około 26,4 ha.

Przyrodnicza rola terenów rolnych ogranicza się do okresu wegetacyjnego, ale ze względu na ich wielkość i rozległość są one ważnym elementem struktury przyrodniczej Białej Podlaskiej.

- Warunki klimatyczne miasta są typowe dla klimatu kontynentalnego, który cechują: duże amplitudy temperatury rocznej (ostre zimy, ciepłe lata), przewaga opadów letnich nad zimowymi, skrócenie okresów przejściowych między zimą i wiosną, krótszym okresem wegetacyjnym, niż w zachodniej części kraju (200 do 210 dni). Jako reprezentatywne dla Białej Podlaskiej przyjmuje się dane ze stacji meteorologicznej w Terespolu:

- średnia temperatura powietrza w roku 7,2^{o}C
- średnia temperatura powietrza latem 13,3^{o}C
- średnia temperatura powietrza zimą 1,2^{o}C
- wysokość anemometru 12 m.

W rejonie miasta dominują wiatry z sektora zachodniego, południowo-wschodniego oraz północno-zachodniego. Najrzadziej występują wiatry północno-wschodnie i północne. Stwarza to określone warunki rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, co może mieć wpływ na warunki lokalizacji źródeł emisji – obiekty, które potencjalnie mogą być źródłem emisji do powietrza należałoby lokować w północno-wschodniej

części miasta.

Stan czystości powietrza badany jest w Białej Podlaskiej w dwóch stacjach monitoringu. Wyniki pomiarów średniorocznych z lat 1998 – 2005 wykazują poprawę stanu czystości powietrza. W ogólnej ocenie WIOŚ teren miasta Biała Podlaska w 2005 r. został zakwalifikowany jako strefa A – co oznacza, że na jego obszarze nie zostały przekroczone dopuszczalne wartości stężeń żadnego z siedmiu zanieczyszczeń podlegających ocenie i świadczy o dobrej jakości powietrza. W związku z tym nie zachodzi potrzeba opracowania przez Wojewodę Lubelskiego programu ochrony powietrza i wdrożenia działań naprawczych.

Na stan klimatu akustycznego wpływ mają przede wszystkim źródła komunikacyjne

- Budowa geologiczna i ukształtowanie terenu

Charakter rzeźby terenu rejonu Białej Podlaskiej został ukształtowany w czwartorzędzie, w wyniku działalności lądolodu oraz klimatu panującego przed i po zlodowaceniu. Osady polodowcowe zalegają zwartą pokrywą cały teren dzisiejszego miasta, który ulegał dwukrotnemu zlodowaceniu: krakowskiemu i środkowopolskiemu.

Na Równinie Łukowskiej dominujące formy rzeźby terenu to rozległe równiny denudacyjne, dość silnie rozczłonkowane dolinami rzecznymi, o szerokim, często podmokłym dnie, wysłane utworami organogenicznymi. Doliny rzeczne powstały w wyniku adaptacji przez cieki rynien powytopiskowych po bryłach martwego lodu. W obrębie miasta teren położony na północ od Krzny stanowi płaski, piaszczysty obszar w strefie dopływu wód fluwioglacjalnych zlodowacenia środkowo-polskiego (stadiał mazowiecko-podlaski), pochylający się w kierunku południowo-wschodnim od rzędnych ok. 170 do ok. 140 m n.p.m.. Starsze osady trzeciorzędowe (miocen i oligocen), wykształcone w postaci piasków, mułków i iłów, z domieszką węgla brunatnego) zalegają na znacznej głębokości. Utwory czwartorzędowe osadziły się w okresie zlodowaceń głównie w wyniku deglacjacji arealnej. Charakterystyczne dla tej formy kształtowania powierzchni są obniżenia powytopiskowe, pomiędzy którymi płynęły wody fluwioglacjalne tworząc piaszczyste (lokalnie piaszczysto-pylaste) poziomy akumulacyjne. Poziomy akumulacyjne tworzą rozległe, płaskie obszary rozdzielone obniżeniami powytopiskowymi i lokalnie płatami moreny dennej.

Pomimo niewielkich deniwelacji, teren miasta odznacza się ciekawą rzeźbą. Teren Równiny Łukowskiej pokryty jest ciągami pagórkowatych wzniesień morenowych, których występowanie związane jest z bryłowym rozpadem lądolodu. Wzniesienia te występują w części północno-wschodniej i południowo-zachodniej miasta, ich wysokość bezwzględna waha się od 150 do 170 m n.p.m. Wzgórza moreny zbudowane są z piasków, pospółek i żwirów, które eksploatowane były przez ludność, dlatego w ich obrębie występują nieczynne już wyrobiska po eksploatacji tych surowców.

Zaklęsłość Łomaska to przeważnie piaszczysta, zabagniona i zatorfiona równina, o najmniejszych w powiecie bialskim wysokościach bezwzględnych, z formami wytopiskowymi od dużych wypełnionych torfem obniżeń, tzw. mis wytopiskowych do licznych niewielkich zagłębień bezodpływowych. Misy wytopiskowe łączą się przestrzennie z doliną rzeki Krzny i dolinami jej dopływów: Klukówki, Rudki i Zielawy. Dominującymi formami rzeźby terenu są tu rozległe równiny akumulacji wodnej powstałe w okresie zlodowacenia środkowopolskiego, przykryte utworami pylastymi w czasie zlodowacenia bałtyckiego oraz położone wyżej równiny denudacyjne, powstałe w obrębie moreny dennej. Monotonię obszaru urozmaicają jedynie nieliczne ostańce denudacyjne w postaci niskich i spłaszczonych pagórków piaszczysto-żwirowych, stanowiących pozostałości dawnych moren środko-wopolskich. Położone są one głównie w wyższych partiach działów wodnych. Równina ta położona jest na wysokości 140-160 m n.p.m. Pod względem użytkowania rolniczego ziemi jest to kraina łąkowo-leśna.

Doliny rzeczne w obrębie miasta – Krzny, Klukówki i Rudki stanowią zaadaptowane obniżenia powytopiskowe, o nieregularnym, często rozczłonkowanym kształcie. Wypełnione są piaskami, namułami i miejscami torfami. Dolina Krzny jest formą o zróżnicowanej szerokości, w granicach miasta osiąga ona od 500 do 800 m, o płaskim, lokalnie podmokłym dnie i wyraźnych zboczach, które na pewnych odcinkach mają charakter krawędzi. Istotnym urozmaiceniem dna doliny są starorzecza, powstałe w wyniku regulacji w 1937 roku koryta rzeki. Lewy dopływ Krzny – Klukówka również wykorzystuje obniżenie powytopiskowe. Dolina Klukówki jest znacznie węższa od doliny Krzny – ma 100 – 600 m szerokości, na ogół płaskie, podmokłe dno i wyraźnie zaznaczone zbocza. Obie rzeki okresowo wylewają. Od doliny Rudki biegną odnogi obniżeń powytopiskowych jezior bezodpływowych, wypełnione piaskami osadzonymi przez wody fluwioglacjalne. Są

one dosyć płytkie, nie wytworzyły się w nich warunki do powstania gruntów organicznych.

Równinny krajobraz miasta urozmaicają również doliny nieckowate – suche formy o zróżnicowanej wielkości, kształtach i konfiguracji dna oraz różnej wielkości wklęsłe formy bezodpływowe. Największa z dolin znajduje się w zachodniej części miasta. Jest ona wcięta na około 5 m w powierzchnię równiny sandrowej, ma wyraźne zbocza, które lokalnie cechują się nachyleniami nawet do 8 %. W obrębie dna tej doliny występują pojedyncze, drobne zagłębienia bezodpływowe. Druga, nieco mniejsza dolina tego typu położona jest na południe od Krzny, w bezpośrednim sąsiedztwie lasu. W części północno-zachodniej miasta występują małe, na ogół bardzo płytkie i o suchych dnach, wklęsłe formy bezodpływowe, powstałe w wyniku ablacji brył lodu.

Do form antropogenicznych na omawianym terenie należą przede wszystkim nasypy drogowe i kolejowe, a także wyrobiska po eksploatacji piasków i glin. Nasypy drogowe występują w obrębie dolin rzecznych, a szczególnie w obrębie doliny Krzny, co związane jest z prowadzeniem dróg łączących obydwie części miasta.

Biała Podlaska leży na terenie zbudowanym z utworów trzecio- i czwarto-rzędowych. W podłożu stwierdzono utwory czwartorzędowe plejstocenu i holocenu o miąższości powyżej 50 m. Najstarszymi utworami występującymi powierzchniowo są gliny zwałowe moreny starej, silnie spiaszczone, lekko pylaste, przy uwilgoceniu silnie uplastyczniające się.

Wyżynę polodowcową budują piaski i żwiry o miąższości 15 m. Taras wyżyny zbudowany jest z drobnych i średnich piasków o miąższości 4,5 m. Są to piaski akumulacji rzecznej. W obrębie dolin rzecznych Krzny i Klukówki występują piaski, piaski pylaste, a także pyły, gliny pylaste i torfy o miąższości 2 – 3 m. Pod torfami zalegają piaski, częściowo humusowe.

Udokumentowane złoża kopalin w granicach administracyjnych miasta

Lp.	Właściciel, użytkownik złoża/adres	nazwa złoża	pow. złoża ha	zasoby złoża tys. Mg	koncesja do roku
1.	Robert Nazarewicz 21-500 Biała Podlaska ul. Kopernika 4/19	SIELCZYK	2,73	304,6	2008 r.
2.	Przedsiębiorstwo Bud. Drog. „Tre-Drom” Biała Podlaska Al. Solidarności	SIELCZYK 1	2,0	169,75	2016 r.

Zasobność miasta w surowce naturalne jest niewielka, zarówno pod względem ilości, jak i jakości złóż. Eksploatowane były piaski i gliny stanowiące surowiec dla budownictwa. Obecnie wydobywa się tylko kruszywa naturalne.

- Zasoby wodne

Wody powierzchniowe w granicach administracyjnych miasta stanowią rzeki: Krzna, Rudka i Klukówka.

Rzeka Krzna jest lewostronnym dopływem Bugu o powierzchni zlewni ok. 3353km^2. Długość rzeki wynosi 119,9km. W górnym biegu (do km 67+500) Krzna płynie dwoma ramionami noszącymi nazwy Krzna Południowa i Krzna Północna. Krzna przepływa przez miasto Biała Podlaska od km 42+000 (Sławacinek) do km 32+250 (Czosnówka), tj na długości 9,75 km.

W rejonie miasta Krzna przyjmuje wody dopływów uznawanych za cieki podstawowe:

- km 35+700 z lewej strony Klukówkę (pow. zlewni 288,8 km^2),
- km 33+200 z prawej strony Rudkę (pow. zlewni 157,8 km^2).

Poniżej ujścia Klukówki dolina rzeki jest nieco głębsza, deniwelacje sięgają 25 m, a jej szerokość dochodzi do 1,5 km. Zalesienie zajmuje około 20% powierzchni zlewni.

Regulacja Krzny przeprowadzona była przed II-gą Wojną Światową. Obecne koryto biegnie ze średnim spadkiem podłużnym ok. 0,3‰, ma kształt trapezowy o szerokości w dnie ok. 10 – 12m w Porosiukach i 16 – 18m w rejonie Białej Podlaskiej. W latach czterdziestych w km 35+700, tuż poniżej ujścia Klukówki, wybudowano jaz kozłowy. Zadaniem jazu jest utrzymanie zwierciadła wody na rzędnej 137,54m npm. do nawodnień oraz zasilania ujęcia wody w km 36+200. Powierzchnie zlewni i główne przepływy Krzny w jej kolejnych przekrojach przedstawiono poniżej:

Przekrój	km biegu	Pow. zlewni [km^2]	$Q_{1\%}$ [m^3/s]	SQ [m^3/s]	SNQ [m^3/s]
Porosiuki	44+400	1210,2	96	4,42	1,17
Biała Podlaska	39+200	1236,7	97	4,52	1,18
poniżej ujścia Rudki	33+200	1715,4	120	6,22	1,64
Woskrzenice Duże	25+600	2941,7	180	9,02	1,89
Malowa Góra	7+700	3127,7	188	9,44	2,06

Krzna jest rzeką o reżimie nizinnym, przeważają na niej wezbrania roztopowe.

Warunki hydrograficzne zlewni sprzyjają szybkiej reakcji na zasilanie zarówno opadowe, jak i roztopowe. Charakterystyczne jest także długotrwałe utrzymywanie się wysokich stanów wody. Najwyższe przepływy pojawiają się w okresie intensywnego zasilania roztopowego – wiosną oraz po intensywnych opadach deszczu. Wezbrania najczęściej występują w marcu i kwietniu. Najniższe przepływy obserwowane są zazwyczaj od lipca do września oraz w okresie występowania zjawisk lodowych, a te pojawiają się w pierwszej dekadzie grudnia, a zanikają w pierwszej dekadzie marca. Średni czas występowania zjawisk lodowych wynosi ponad 90 dni. Pokrywa lodowa utrzymuje się od 30 do 60 dni. Ekstremalne przepływy z okresu 1951-2001 zanotowane w Malowej Górze:

Najwyższy przepływ		Najniższy przepływ	
zimowy (XI-IV)	letni (V-X)	zimowy (XI-IV)	letni (V-X)
188 m^3/s (26.03.1979r.)	90,2 m^3/s (26.10.1974r.)	1,68 m^3/s (1.02.1957r.)	1,00 m^3/s (13.08.1952r.)

Rzeka Rudka

Rudka jest prawostronnym dopływem Krzny o powierzchni zlewni 157,8 km^2 i długości 28,6 km. Jej źródła położone są na wysokości ok. 148 m npm. W tej samej dolinie, ale w przeciwnym kierunku rozpoczyna swój bieg Białka, dopływ Wieprza. Na dziale wodnym, obie rzeki łączą się.

Rudka przepływa przez Białą Podlaską na odcinku o długości ok. 3,1 km. W rejonie miasta, poniżej wsi Wólka Plebańska, od km 5+000, dolina Rudki jest dobrze wykształcona, wcina się na ok. 13m, a jej szerokość nie przekracza 500 m. Koryto rzeki jest kręte, nieuregulowane. Początkowo wije się wśród zmeliorowanych rowami łąk, a od mostu w km 3+090 – wśród podmokłego, łęgowego lasu liściastego. Pod mostem kolejowym w km 0+600 występuje wysoki próg kamienny, który powoduje, że na długim odcinku przed nim woda płynie bardzo leniwie niemal całkowicie napełnionym korytem. Łatwo dochodzi do przepełnienia koryta i podtapiania przyległych terenów. Koryto na tym odcinku jest nieregularne zarówno w planie jak i w przekrojach poprzecznych. Średni spadek podłużny zwierciadła wody na tym odcinku to około 0,25‰.

Poniżej mostu kolejowego linii Biała Podlaska – Terespol, Rudka płynie przez łąki do połączenia z Krzną. Bezpośrednio poniżej mostu (km 0+570) koryto jest bardziej rozmyte, z bardzo łagodnymi brzegami – w przekroju poprzecznym przypomina ono bród. Jest to skutek silnej erozji wywołanej dużą energią wody spływającej z progu pod mostem i braku w tym miejscu lokalnych umocnień służących rozpraszaniu energii. W dalszym biegu koryto w przekroju poprzecznym jest zbliżone do trapezu

ze skarpami o nachyleniu ok. 1:1 i nosi ślady regulacji, przeprowadzonej w latach 1964-65. Wzdłuż skarp, u ich podstawy, sterczą regularne rzędy palików w rozstawie ok. 4m. Brak jest na nich płotków lub kiszek, wskutek czego podstawa skarp jest lekko podmyta. Spadek podłużny koryta zmienia się od 7‰ po przekroczeniu progu do ok. 0,4‰ przy ujściu do Krzny. Średni spadek podłużny rzeki od źródeł do ujścia to około 0,45‰. Przepływy Rudki u ujścia do Krzny i na wysokości Wólki Plebańskiej przedstawiono poniżej:

przekrój	pow. zlewni	$Q_{1\%}$	$Q_{50\%}$	SQ	SNQ
	km^2	m^3/s	m^3/s	m^3/s	m^3/s
u ujścia	157,8	20,4	4,73	0,55	0,066
w Wólce Plebańskiej	136,5	18,1	4,19	0,46	0,057

Poniżej mostu na lokalnej drodze w Wólce Plebańskiej (km 5+828 biegu Rudki), powyżej jazu, rozpoczynają się główne rowy systemu melioracyjnego doliny Rudki – rów R-D po lewej stronie i R-E po prawej stronie doliny. Biegną one skrajem doliny i kończą się włączeniem do Rudki; rów R-E po ok. 1,6km, a R-D po 4,6km w km 0+824 jej biegu (nieco powyżej mostu kolejowego na trasie Biała Podlaska – Terespol). Rudka jest odbiornikiem wód opadowych z terenu lotniska w Białej Podlaskiej w km 7+021 – odprowadza je rów melioracyjny R-D i krótki odcinek rowu, włączony w miejscowości Wólka Plebańska. Łącznie zbierają one ścieki deszczowe z terenu lotniska o powierzchni około 30 ha.

W dolnym biegu, poniżej mostu kolejowego w Białej Podlaskiej, Rudka przyjmuje również wody z rowów melioracyjnych doliny Krzny.

Rzeka Klukówka

Lewym dopływem Krzny jest rzeka Klukówka. Klukówka wypływa w okolicy Bachorza na wysokości około 175 m npm. W rejonie ujścia rzeka jest spiętrzona do około 1,5 m, celem doprowadzenia wody do stawów rybnych. Dno doliny Klukówki jest płaskie i szerokie – do 1 km. Zlewnię pokrywają głównie piaski zwałowe. Klukówka przepływa w granicach miasta na odcinku o długości ok. 3,0 km. Regulacja Klukówki została przeprowadzona w latach 1971 – 1972.

Powierzchnia zlewni rzeki Klukówki w rejonie mostu na drodze krajowej Nr 2 (w km drogi 638+467) wynosi 288,2 km^2. Charakterystyka przepływu Klukówki (przy ujściu) przedstawia się następująco:

Rodzaj przepływu	Wielkość przepływu	Rzędna [m npm]	
	m^3/s	zima	lato
SQ	1,06	136,80	137,00

SWQ	10,10	138,35	138,50
$Q_{1\%}$	36,60	138,65	138,85

- Zagrożenie i ochrona przeciwpowodziowa miasta Biała Podlaska

Źródłem zagrożenia powodziowego na terenie miasta jest rzeka Krzna. Podniesienie poziomu wody w Krznie (którego źródłem bywa zazwyczaj spiętrzenie wód w Bugu) powoduje spiętrzenie wód w jej dopływach: Rudce i Klukówce. Rzędne terenu narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia stanów powodziowych Krzny wynoszą od ok. 139,90 m n.p.m. (w górnym odcinku rzeki w granicach miasta) do ok. 138,20 m n.p.m. w rejonie Al. Solidarności. Powierzchnia w zasięgu wody 1% Krzny na terenie miasta wynosi ok. 439 ha co stanowi ok. 8,9% powierzchni miasta. W dolinie rzeki narażonej na niebezpieczeństwo wystąpienia stanów powodziowych znajdują się m.in.: nasyp ulicy Droga Wojskowa, ul. Podłączna wraz z zabudową, ogrody działkowe w rejonie Al. Tysiąclecia – ul. Jana Pawła II, kanał c.o. na odcinku Aleja Jana Pawła II – Al. Solidarności – Sielczyk, zabudowa Sielczyka, ujęcie wody ZB „Biawena", mosty na rzece (zagrożone przyczółki obiektów), słupy linii elektroenergetycznej. Ochronę przeciwpowodziową miasta stanowią dwa odcinki wału przeciwpowodziowego (prawostronnego) o łącznej długości 745 m (odcinek o długości 440 m wybudowany w 1977 r. i drugi – o długości 305 m wybudowany w 1983 r.). Wał zapewnia ochronę dla powierzchni ok. 11 ha, tj. ok. 2,5% powierzchni zagrożonej wystąpieniem powodzi. W obszarze chronionym znajduje się zabudowa stała (WZMiUW – ul. Łomaska, magazyny, hurtownie w rejonie ul. Kolejowej, garaże i teren bazaru przy Al. Tysiąclecia).

Analizy stanu czystości wód prowadzone są dla Krzny i Klukówki. Wody obu rzek są niezadowalającej jakości, kwalifikują się do IV klasy czystości, na co wpływ mają zanieczyszczenia bakteriologiczne i organiczne. Niezadowalająca jakość wód rzeki Krzny jest wynikiem zanieczyszczeń ze źródeł położonych powyżej miasta. Zrzut ścieków z oczyszczalni komunalnej w Białej Podlaskiej nie powoduje zmiany klasy wody Krzny. Problem oczyszczania ścieków z terenu miasta rozwiązuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia komunalna – stężenia zanieczyszczeń w oczyszczanych ściekach mają wartości znacznie poniżej dopuszczalnych, określonych w obowiązującym pozwoleniu wodnoprawnym – na poziomie od 22% do 76% wg poszczególnych wskaźników zanieczyszczenia.

<u>Wody podziemne</u>

Na obszarze Białej Podlaskiej występują dwa główne użytkowe, równorzędne poziomy wodonośne: czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Wspomagane są one poziomem jurajskim. Z uwagi na brak ciągłej warstwy nieprzepuszczalnej, rozdzielającej poziomy czwartorzędowy i trzeciorzędowy, dochodzi między nimi do częstych kontaktów hydraulicznych. Liczne studnie w rejonie Białej Podlaskiej ujmują wody z połączonych poziomów czwartorzędowego i trzeciorzędowego, lub tylko z poziomu czwartorzędowego. Wody poziomu trzeciorzędowego związane są z piaszczystymi utworami miocenu i oligocenu, wykształconymi w postaci piasków pylastych, drobnych i średnich, oraz pospółek. Wody tego poziomu występują pod znacznym napięciem hydrostatycznym. Wody poziomu czwartorzędowego związane są z plejstoceńskimi piaskami i żwirami wodnolodowcowymi. Łączna miąższość obydwu poziomów wodonośnych w rejonie Białej Podlaskiej wynosi od 15 do ok. 60 m. Miasto znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 224 – Subzbiornik Podlasie, częściowo na terenie o niskiej odporności poziomu głównego (powierzchnia ok.630 ha). W Białej Podlaskiej wody podziemne są głównym źródłem zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i przemysłowe, eksploatowane są piętra wodonośne: czwartorzędowe, trzeciorzędowe i jurajske.

Przeważająca część omawianego terenu to obszary, gdzie wody gruntowe występują głębiej niż 4,0 m ppt, a lokalnie nawet poniżej 10 m ppt. Obszarem o najpłytszym występowaniu wód gruntowych (około 1,0 m ppt) są doliny Krzny i Klukówki.

Spośród źródeł potencjalnego zagrożenia jakości wód podziemnych należy wymienić:

- Składowisko odpadów komunalnych, obecnie w fazie rekultywacji, położone w gminie Biała Podlaska, na gruntach wsi Woskrzenice Duże i Kaliłów. Znajduje się ono w kierunku północno – wschodnim od miasta. Kierunek spływu wód podziemnych odbywa się w stronę południową i południowo – zachodnią, co zabezpiecza wody ujęć przed zanieczyszczeniem. W 2005 r. wybudowano 3 piezometry do kontroli zanieczyszczenia wód podziemnych, która wykazała, że wskaźniki zanieczyszczenia mają wartości poniżej progu wykrywalności.

- Nowe składowisko odpadów w Białej Podlaskiej, przeznaczone dla odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Składowisko wyposażone jest w urządzenia zabezpieczające przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do

środowiska, w jego pobliżu nie występują wody powierzchniowe (płynące ani stojące). Zostało ono zaprojektowane jako wgłębno-nadpoziomowe, składające się z dwu niecek, o powierzchni składowania 2,85 ha oraz 2,52 ha, uszczelnionych geomembraną, zabezpieczoną 50 cm warstwą filtracyjno-ochronną z piasku. Do odprowadzania odcieków zastosowano drenaż w warstwie filtracyjno-ochronnej. Odcieki będą kierowane do ziemnego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego w obrębie pierwszej niecki, skąd będą sukcesywnie doprowadzane do deszczowni na składowisku.

- Teren dawnego lotniska wojskowego, którego ponad 40-letnia działalność wywarła niekorzystny wpływ szczególnie na środowisko gruntowo-wodne. Na terenie lotniska znajdują się obiekty i instalacje magazynowania paliw i smarów. Produkty dostarczane były cysternami kolejowymi na bocznicę i stąd rurociągami podziemnymi przepompowywane do zbiorników magazynowych, podziemnych i naziemnych, z których nie wszystkie miały stosowne zabezpieczenia. Na podstawie wykonanych w 1996 roku badań (EXBUD-Hydrogeotechnika) oszacowano, że całkowita powierzchnia zanieczyszczonych gruntów (i wód gruntowych) wynosiła ok. 240690 m^2 (tj. ponad 3% całkowitej powierzchni lotniska), a kubatura zanieczyszczonych gruntów ok. 807235m^3. Wolny produkt węglowodorowy w tym okresie występował na powierzchni 72780m^2, przy średniej grubości warstwy paliwa ok. 0,8 m. Według stanu na 31.12.2006 r. miąższość warstwy wolnego produktu wynosiła od 0,09 do 0,26 m. Od czerwca 1997 r. do czerwca 2008 r. usunięto ogółem 2333,573 m^3 produktu ropopochodnego. Stwierdzono tendencję do zmniejszania miąższości produktu naftowego oraz nie zaobserwowano dalszego rozprzestrzeniania się wolnego produktu naftowego w kierunku północnym (obszaru o niskiej odporności głównego poziomu wodonośnego). Przeprowadzone operatora systemu sczerpywania badania i pomiary hydrogeologiczne wskazują na bardzo wyraźne ograniczenie zasięgu i stopnia zanieczyszczenia. Liczba otworów ze stwierdzoną mierzalną miąższością produktu naftowego zmniejszyła się w ciągu II kwartału 2008 r. o 65%. Znacznie zmniejszyła się również liczba otworów z występującą śladową ilością wolnego produktu tzw. „filmu”.

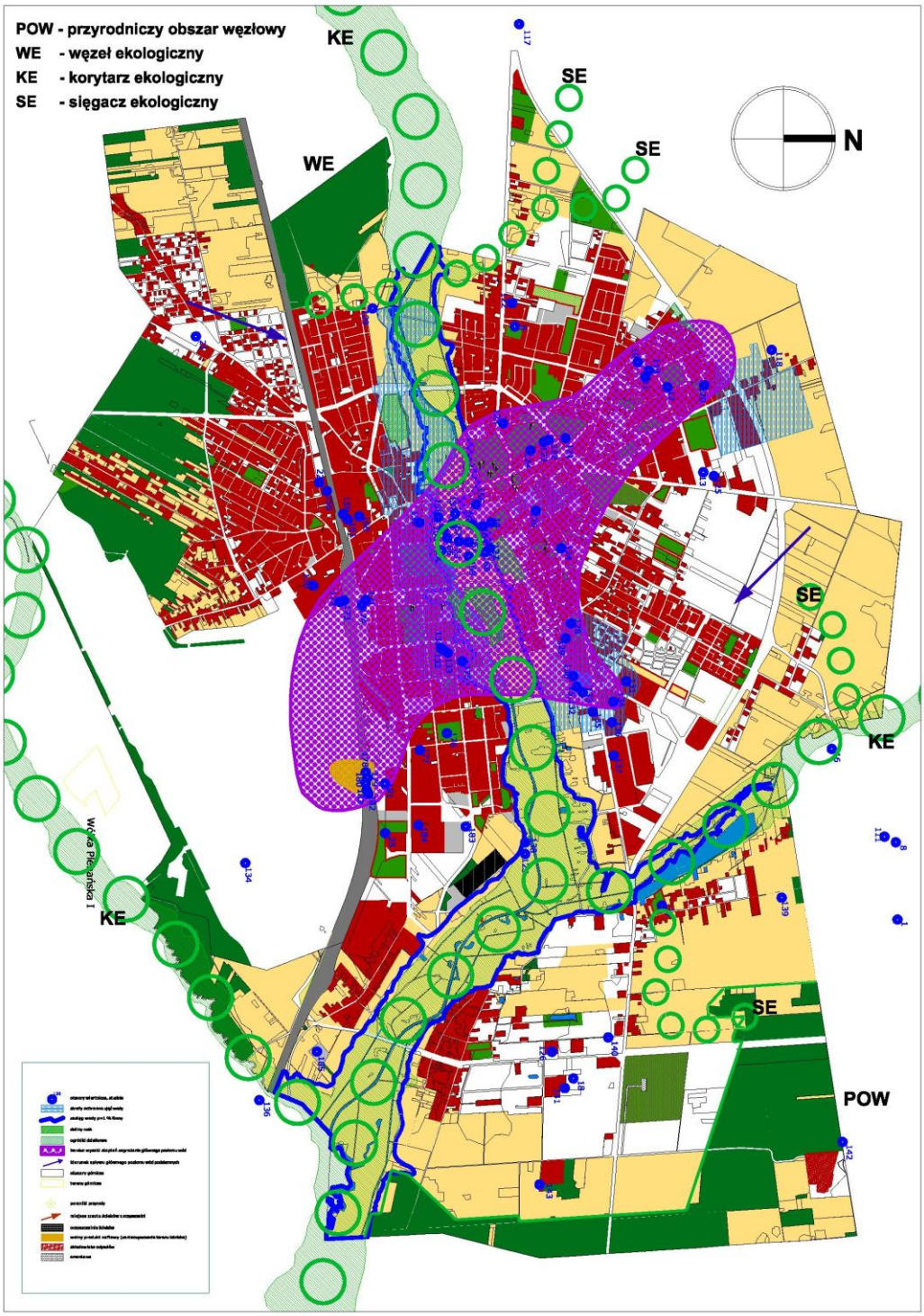
- Nieszczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, których liczba zmniejsza się w miarę budowy miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego miasta, jego aktywną ochroną i rozwojem jakościowym; co wymagać będzie: ekologicznego wzmocnienia i rozwoju przestrzennego węzłów ekologicznych, wzmocnienia biologicznego sięgaczy ekologicznych – w celu poprawy komunikacji przyrodniczej tj. udrożnienia przepływu materii, energii i elementów biologicznych oraz zachowania łączności zarówno w obrębie systemu miejskiego, jak i regionalnego;
- Koniecznością ochrony obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu;
- Stałym monitorowaniem i minimalizacją zagrożeń, związanych z: funkcjonowaniem obiektów gospodarki odpadami, funkcjonowaniem nieszczelnych szamb, hałasem komunikacyjnym;
- Dalszym intensywnym prowadzeniem prac rekultywacyjnych i systematycznego monitoringu terenu lotniska, do czasu osiągnięcia standardów środowiska wymaganych obowiązującymi przepisami (gleba, ziemia, woda);

STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

tereny zabudowane | zieleń urządzona | grunty leśne | grunty rolne



- W przypadku uruchomienia lotniska – uruchomieniem zgodnej z obowiązującymi przepisami gospodarki odpadami oraz dostosowanie

istniejącej infrastruktury lotniskowej do wymogów zgodnych z obowiązującymi przepisami (zabezpieczenie bocznicy, magazynu paliw, właściwe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym ściekami deszczowymi);
- Wykorzystaniem połączenia wodnego Krzna-Bug oraz sąsiedztwa obszarów o wysokich walorach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Ochroną terenów zalewowych przed zabudową.

2.1.2. Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego

Dzisiejsza struktura przestrzenna Białej Podlaskiej jest wynikiem kilku faz urbanizacyjnych. Za elementy najważniejsze w historycznym rozwoju miasta należy uznać: miasto lokacyjne – obecne śródmieście Białej, zespół zamkowy, przedmieście „Wola", przedmieście „Błonie". Pomimo różnego stopnia zachowania zabudowy, w znacznym stopniu zastąpionej nowymi obiektami, przetrwał układ urbanistyczny tych jednostek, oparty o czytelne elementy krystalizujące, które muszą stanowić bazę dalszego rozwoju Białej Podlaskiej.

W śródmieściu zachowany jest średniowieczny układ urbanistyczny, z prostokątnym rynkiem i ortogonalną siatką ulic, obiekty publiczne o dużej wartości architektonicznej, w tym m. in.: zespoły kościelne i klasztorne, sąd, magistrat, dawny Szpital Żydowski, Akademia Bialska, Dom Ludowy, zespół Domu Zajezdnego (Austeria). Przetrwał szereg kamienic murowanych i domów drewnianych, aczkolwiek stan techniczny wielu z nich wymaga szybkiej interwencji. W dużej mierze czytelny jest dawny układ katastralny. Jako teren parkowy, powiązany ze śródmieściem, przetrwał zespół zamkowy Radziwiłłów wraz z częścią obiektów kubaturowych i fortyfikacjami. Na przedmieściu „Wola" czytelne są założenia Placu Trzech Krzyży i ul. Witoroskiej oraz Placu przed Dworcem PKP z rozchodzącymi się od niego promieniście ul. Kolejową, Stacyjną i Al. Tysiąclecia. Na przedmieściu „Błonie" swój XVI wieczny charakter i parametry zachowały, biegnące równolegle do siebie ulice Ogrodowa, Średnia i Rzeczna .

We wszystkich historycznych jednostkach urbanistycznych Białej Podlaskiej ochronie winny podlegać: zasada kompozycyjna, przebieg i przekroje ulic i placów, linie zabudowy, zabytkowe dominanty i historyczne gabaryty zabudowy w ich otoczeniu, komponowane układy zieleni, zabytkowa i historyczna zabudowa. Szczególnej ochrony wymaga zabudowa drewniana, znajdująca się obecnie w większości w złym stanie technicznym i której zasób zmniejsza się z każdym

rokiem, pomimo ochrony konserwatorskiej. W większości jest ona w posiadaniu prywatnych właścicieli, rzadko zainteresowanych jej kosztowną i trudną technicznie rewaloryzacją, a częściej wymianą na nowy obiekt. Ratunkiem dla budynków drewnianych mogłoby być przeniesienie ich w wybrane miejsce i przeznaczenie na funkcje edukacyjne, turystyczne, czy rozrywkowe. Wymagać to będzie przeprowadzenia szczegółowego rozpoznania stanu technicznego obiektów i opracowania stosownego programu ochrony.

- Elementy krystalizujące układ miasta

Podstawowy układ struktury przestrzennej miasta stanowią dość dobrze zachowane, następujące elementy krystalizujące:

- osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne i funkcjonalne,
- główne drogi,
- najważniejsze place.

Osie i dominanty

We współczesnym układzie przestrzennym Białej Podlaskiej dominują osie przebiegające z pn.-wsch. na pd.-zach. oraz ze wschodu na zachód. Z analizy osi i dominant wynika, że podstawowym kierunkiem działań planistycznych w mieście powinno być maksymalne zachowanie układu oraz poszukiwanie powiązań kompozycyjnych w kierunku północnym i południowym.

Ulice i place

Układ ulic i placów miasta ma duże wartości historyczne i podstawowe znaczenie kompozycyjne, dlatego też zachowanie wszystkich ulic i placów mających historyczną genezę, w istniejącym przebiegu i parametrach jest ważnym zagadnieniem ochrony wartości kulturowych.

Na obszarze miasta nie wskazuje się obiektów, uznanych za dobra kultury współczesnej.

STAN ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

strefa ochrony konserwatorskiej

strefa ścisłejochrony konserwatorskiej

strefa ochrony ekspozycji

strefa ochrony krajobrazu

strefa ochrony archeologicznej

obiekty wpisane do rejestru zabytków

obiekty w ewidencji Konserwatora Zabytków

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Opracowaniem i wdrożeniem programu rewitalizacji, który obejmie charakterystyczne układy urbanistyczne Białej Podlaskiej, w tym co najmniej: śródmieście, zespół zamkowy, przedmieście „Wola";
- Opracowaniem programu ochrony dziedzictwa kulturowego na rzecz rozwoju usług turystyki i kultury;
- Powiązaniem funkcjonalnym i przestrzennym zespołu zamkowego z doliną rzeki Krzny, poprzez m.in. częściowe odtworzenie systemu fos przy Parku Radziwiłłowskim;
- Ochroną planistyczna oraz wyeksponowaniem, uporządkowaniem i szerszym udostępnieniem najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych, w tym zabudowy drewnianej.

2.1.3. Tereny i obiekty, chronione na podstawie przepisów odrębnych

2.1.3.1. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami)

- Na terenie miasta ani w jego sąsiedztwie nie utworzono obszarowych form ochrony przyrody. Ochroną objęte są pojedyncze obiekty – w formie pomników przyrody, wg poniższego zestawienia.

Lp.	Nr rej. woj.	Gatunek drzewa (pomnika przyrody)	Obwód (cm)	Wysokość (m)	Położenie
1	21	Jesion wyniosły – 2 szt.	300-450	25	Park Radziwiłłowski
2	22	Kasztanowiec biały - 3 szt.	360-370	22	Park Radziwiłłowski
3	25	Dąb szypułkowy	330	19	Park Radziwiłłowski
4	23	Dąb szypułkowy	305	19	teren Starego Szpitala Zespolonego
5	38	Dąb szypułkowy	320	22	wysepka uliczna przy ul. Długiej 4
6	51	Dąb szypułkowy	323	24-26	ul. Waryńskiego, za starą łaźnią
7	65	Lipa drobnolistna	297	26	ul. Zamkowa 1
8	254	Kasztanowiec biały	292	18	teren przykościelny parafii NMP
9	317	Dąb szypułkowy	355	18	ul. Łomaska, działka Podlaskiej Spółdzielni Meblarskiej
10	319	Dąb szypułkowy	286	22	ul. Waryńskiego, teren przedszkola
11	318	Dąb szypułkowy	272	22	ul. Waryńskiego, teren pasa drogowego
12	343	Kasztanowiec biały	295	20	ul. Warszawska, przy kościele Św.Anny
13	344	Klon pospolity	283	25	ul. Warszawska, przy kościele Św.Anny

z dnia 29 lipca 2002 r., w otoczeniu Białej Podlaskiej zakłada powołanie Bialskopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego swym zasięgiem tereny leśne znajdujące się w południowo-zachodniej części miasta.

- Obszary chronione poza granicami miasta – powiązania przyrodnicze miasta z otoczeniem

  - Krajowa Sieć Ekologiczna ECONET -PL

    Wobec przystąpienia Polski (1.05.2004 r.) do Unii Europejskiej i przyjęcia obowiązku wdrożenia sieci NATURA 2000, Koncepcja Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL, do której odwołuje się Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, nie znajduje obecnie odzwierciedlenia w krajowym systemie ochrony przyrody. W dokumentach planistycznych województwa lubelskiego opracowanych przed 2004 r. realizacja koncepcji sieci ECONET-PL jest wskazana jako kierunek działań w dziedzinie ochrony przyrody. Z tych względów, a także z uwagi na kompleksowe podejście do problemu zachowania i ochrony ciągłości zidentyfikowanych korytarzy ekologicznych, zasługuje na uwzględnienie w studium. W sąsiedztwie Białej Podlaskiej znajdują się następujące elementy ECONET:

    - Międzynarodowy obszar węzłowy – „Dolina Dolnego Bugu" położony na północ i wschód od miasta i obejmujący w przeważającej części dolny odcinek rzeki Bug, z rozległym obszarem łąk i torfowisk, w znacznej części pokrywający się z obszarem Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu". W zasięgu w/w obszaru znalazł się odcinek rzeki Krzny w jej ujściowym odcinku;
    - Międzynarodowy korytarz ekologiczny – położony na wschód od miasta, obejmujący dolinę środkowego Bugu (granica gminy Kodeń), wchodzący w skład obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowego Bugu";
    - Obszar węzłowy o randze krajowej położony na płn -zach od miasta, obejmujący dolinę rzeki Liwiec i jej dopływy, objęty ochroną jako obszar Natura 2000 „Dolina Liwca";
    - Korytarz ekologiczny o randze krajowej, obejmujący część miasta z doliną rzeki Krzny i jej dopływami.

  - Sieć NATURA 2000

    Wprowadzenie sieci Natura 2000 w Polsce wynika z zobowiązań akcesyjnych Polski i potrzeby implementowania do krajowego porządku prawnego dyrektyw: Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków (obszary

specjalnej ochrony ptaków – OSO) i Dyrektywy Rady 97/43/EWG – specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO). Obszary te zostały wprowadzone do polskiego prawa art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 21 lipca 2004 roku *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000* (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) wyznaczonym obszarom nadano rangę prawną. Ustawa o ochronie przyrody zabrania podejmowania działań mogących w istotny sposób naruszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, przy czym ochronie podlega siedlisko przyrodnicze i siedlisko – miejsce występowania chronionego gatunku flory lub fauny na terenie, określonym granicami obszaru, a nie cały obszar w tych granicach.

Najbliżej Białej Podlaskiej położone są następujące obszaru należące do sieci NATURA 2000: PLB 060003 „Dolina Środkowego Bugu", PLB140002 „Dolina Dolnego Bugu", PLH140005 „Ostoja Nadbużańska" oraz nowy obiekt – „Twierdza Terespol" w celu ochrony gatunku nietoperza – mopek (*Barbastella barbasellus*). **Obszary Natura 2000 znajdują się w znacznej odległości od miasta (20 km – 40 km), nie mają zatem wpływu na ustalenia Studium.**

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Krzny, wskazany do powołania w Wojewódzkim Planie Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr XLV/579/02 z dnia 29 lipca 2002 r.

2.1.3.2. Tereny i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami)

W Białej Podlaskiej ze względu na walory kulturowe chronione są obszary i obiekty. Ochrona ta ma charakter prawny (wpis do rejestru zabytków) i planistyczny – strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonym uchwałą Nr III/19/2000 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 18 kwietnia 2000 r. oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- Formy ochrony obszarowej w studium i planach miejscowych:

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje fragment miasta, wyróżniający się stanem zachowania, zarówno zabudowy mieszkalnej i usługowej, jak i układu komunikacyjnego. W strefie tej postulaty konserwatorskie mają pierwszeństwo nad innymi.

Strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca swym zasięgiem historyczne

przedmieścia, mające nienaruszony układ kompozycyjny. W strefie tej czytelne są wszystkie fazy rozwoju przestrzennego miasta, od czasów przedlokacyjnych, do XX wieku.

Strefa ochrony ekspozycji, obejmującą dolinę rzeki Krzny oraz widok na miasto od strony południowo-zachodniej.

Strefa ochrony krajobrazu, obejmującą obszar doliny rzeki Krzny, pokrywającą się częściowo ze strefą ochrony ekspozycji i ochrony konserwatorskiej.

Strefy ochrony archeologicznej, obejmujące śródmieście i częściowo obszary historycznych przedmieść.

Bialskopodlaski Park Kulturowy, projektowany na podstawie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami celem utworzenia Parku będzie ochrona krajobrazu kulturowego oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. W studium proponuje się granice Parku na obszarze miasta, obejmujące historyczne śródmieście, zespół zamkowy wraz z częścią Doliny Krzny, ul. Janowską (trasa dawnej kolejki wąskotorowej), jako powiązanie z drugą częścią Parku Kulturowego – zespołem dworsko – parkowym w Roskoszy. Utworzenie Parku wymaga podjęcia przez Radę Miasta i Radę Gminy Biała Podlaska, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnych uchwał, określających nazwę Parku, jego granice, sposób ochrony oraz zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów art. 17 ust. 1 ww. ustawy. Dla obszaru Parku obowiązkowo sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- W Białej Podlaskiej znajduje się 20 obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto szereg budynków o wysokich walorach architektonicznych i kulturowych objęty jest ewidencją konserwatorską.

Zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zespoły i obiekty	Konstrukcja	Lokalizacja	Data budowy i przebudów	Nr rejestru/ data wpisu
Układ urbanistyczny		Śródmieście	XV-XVIII w.	**A/656** 2.12.1972
Zespół kościoła parafialnego św. Anny wraz z drzewostanem		Ul. Warszawska 1, 3		**A/58** 7.08.1956 i 19.11.1966
Kościół	Mur.		1572, XVI/XVII w. XVIII w.	
Dzwonnica-brama	Mur.		1 poł. XVIII w.	
Cmentarz przykościelny				
Ogrodzenie z bramą.	Mur.		XVIII w.	
Plebania	Drewn.-mur		XVIII w. 1803	**A/58** 8.08.1956 18.11.1966
Wikarówka	Drewn.		XVIII/XIX w.	**A/58** 24.11.1966
Organistówka	Mur.	Ul.Warszawska 8	1820	**A/58** 16.12.1966
Zespół klasztorny Reformatów wraz z drzewostanem		Ul. Narutowicza 37		**A/60** 31.08.1957 19.11.1966
Kościół, obecnie rektorski, p.w. św. Antoniego,	Mur.		1671-1688 XX w.	
Klasztor, ob. liceum	Mur.		k. XVII w, 1908	
Cmentarz przykościelny				
Ogrodzenie z bramą	Mur.		XVIII w.	
Zespół klasztorny Bazylianów wraz z drzewostanem		Ul. Brzeska 33-35		**A/131** 31.08.1957 16.12.1966
Kościół, obecnie parafialny p.w. św. Józefata	Mur.		1747-1749, 1924	
Klasztor, obecnie plebania	Mur.		1742-1745	
Ogrodzenie z bramą	Mur.		2 poł. XIX w.	
Cmentarz rzymskokatolicki wraz z bramą i drzewostanem		Ul. Janowska/ ul. Nowa	1805, 1897	**A/63** 18.11.1966 18.01.1993
Brama ze stróżówką	Mur.	Jw.	1909	Jw.
Kaplica cmentarna p.w. św. Rocha	Mur.	Jw.	1830	Jw.
Cmentarz wojenny z I Wojny Światowej		Ul. Pokoju	1915, 1940	**A-247** 24.08.1995
Cmentarz unicki		Ul. Brzeska	XVI-XIX w.	**A/422** 14.05.1998
Kapliczka	Mur.	Jw.	1 poł. XIX w.	Jw.
Magistrat	Mur.	Plac Wolności 8	1835	**A-259** 8.07.1996
Zespół zamkowy Radziwiłłów		Ul. Warszawska	1 poł. XVII w, XIX w.	**A/134** 28.09.1956 313.12.1966
Fortyfikacje ziemne, bastionowe			4ćw. XVI w.	
Brama z szyją bramną	Mur.		1696-1701	
Wieża wjazdowa, obecnie muzeum	Mur.		XVII w.	
Kaplica	Mur.		2 ćw. XVII w.	

Wieża obok kaplicy	Mur.		1622, 1922	
Skrzydło pałacu z wieżą	Mur.		1622, XVII/XVIII w, 1922	
Park, obecnie miejski			XIX w.	
oficyna północno-wschodnia	Mur.		1699-1701	
Kordegarda z bramą wjazdową i ogrodzeniem	Mur.		1925-26	**A/134** 13.07.2005
Zespół dworca Kolejowego				**A/771** 22.05.1998
Dworzec kolejowy	Mur.		1867-68, 1928	
Budynek administracyjny	Mur.	Ul. Kościuszki 13a	1905	
Wieża ciśnień	Mur.		1928	
Dom Naczelnika	Drewn.	Ul. Kościuszki 11a	1900	
Dom	Mur.	Ul. Kościuszki 11b	1921	
Dom	Drewn.	Ul. Stacyjna 5	1905	
Dom	Mur.	Ul. Stacyjna 11	Pocz. XX w.	
Parowozownia, obecnie Miejski Dom Kultury	Mur.	Ul. Stacyjna 9	Pocz. XX w.	
Dom Strażaka (remiza)	Mur.	Ul. Artyleryjska	Po. 1920	**A-254** 15.05.1996
Sąd	Mur.	Ul. Brzeska 18	XIX/XX w.	**192** 2.09.1991
Zespół willowy		Ul. Garncarska 14	1906, 1924	**A-177** 10.03.1989
Willa	Mur.			
Budynek gospodarczy	Mur.			
Ogród				
Ogrodzenie				
Dawny Szpital Żydowski	Mur.	Ul. Janowska 27/29	1905	**A-239** 27.12.1994
Zespół budynków wojskowych		Ul. Kościuszki 15		**A/671** 4.12.2007
Budynek główny	Mur.		1906, 1934	
Wartownia	Mur.		1906	
Budynek Gospodarczy	Mur.		1906	
Budynek Akademii Bialskiej, obecnie liceum ogólnokształcące	Mur.	Ul. Kraszewskiego	XVI w., XVIII-XIX w.	**162** 24.11.1986
Dom	Mur.	Ul. Narutowicza 8	1896	**A/764** 20.10.1998
Kamienica	Mur.	Ul. Narutowicza 19	1889	**A-72** 22.12.2003
Zespół Szpitala im. M. Kopernika		Ul. Warszawska 15	XVIII w, 1830	A/129 15.12.1966
Szpital	Mur.			
Pawilon	Mur.			
Dom Żołnierza	Drewn.	ul. Warszawska 25/27	Pocz. XX	**A191** 9.09.1991
Dom Zajezdny		Plac Wolności 12, Ul. Janowska, Ul. Pocztowa 2	2 poł. XVIII	**A-160** 5.04.1986
Stajnia	Mur.	Jw.	2 poł. XVIII	Jw.
Wozownia	Mur.	Jw.	2 poł. XVIII	Jw.

Pozostałe obiekty zabytkowe, objęte ewidencją konserwatorską

- KAPLICZKI

Kapliczka przy ul. Terebelskiej, mur., XVIII w.

Kapliczka przy ul. Nowej, mur., 2 poł. XIX w.

Kapliczka przy ul. Sitnickiej, mur., 1933 r.

Kapliczka przy ul.Brzeskiej, mur., 1864 r.

Obelisk przy ul. Sławacińskiej, mur., XVIII w.

- OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

Szkoła, ul. Janowska 14, mur., XIX/XX w.

Szkoła ul. Moniuszki 36, mur., pocz. XX w.

Więzienie, ul. Prosta 33, mur., 1878 r.

Budynek administracyjny Zakładów Drzewnych Raabego, ul. Łomaska21, mur., 2 poł. XIX w., okres międzywojenny

Kino, ul. Brzeska 37, mur., lata 20-te XX w.

Łaźnia, ul. Narutowicza, mur., 2 poł. XIX w.

- OBIEKTY PRZEMYSŁOWE

Zespół Browaru, ul. Narutowicza nr 38, mur., ok. 1914 r.

Młyn, ul. Sławacińska 16, mur., 1908 r.

Młyn „Ratajewicza", ul. Piłsudskiego / ul. Artyleryjska, mur., 1898 r.

Młyn, ul. Garncarska 4, mur., lata 20-te XiX w.

Kaszarnia, ul. Artyleryjska 10, mur., pocz. XX w.

Elewator zbożowy, ul. Sidorska, mur., ok. poł. XIX w.

Stacja kolejki wąskotorowej, ul. Brzeska 62, mur., lata 20-te XX w.

Elektrownia, ul. Brzeska 111, mur., ok. 1920 r.

- CMANTARZE

Cmentarz przyszpitalny, rzymsko-katolicki, teren szpitala róg ul. Artyleryjskiej i Spółdzielczej

Cmentarz prawosławny, ul. Terebelska

Cmentarz żydowski, ul. Nowa

Cmentarz wojenny z II wojny światowej, ul. Łukaszyńska

Cmentarz wojenny z II wojny światowej, ul. Przemysłowa

- OBIEKTY MIESZKALNE

Ul. Akademicka

Dom nr 13, drewn., 1939 r.
Dom nr 15, drewn., 1938 r.
Dom nr 17, drewn., ok. 1930 r.

Al. Jana Pawła II

Dom nr 75, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 76, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 78, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 80, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 110, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 112, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 122, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 180, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 182, drewn., pocz. XX w.

Ul. Artyleryjska

Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.

Dom nr 8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12/14, mur., XIX/XX w.
Dom nr 16, mur., pocz. XX w.

Ul. Bema
Dom nr 8A, mur., pocz. XX w.

Ul. Boczna
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 11, drewn., pocz. XX w.

Ul. Browarna
Dom nr 4, mur., XIX/XX w.

Ul. Brzeska
Dom nr 1 (ul. Jatkowa 2) mur. XVIII w.
Dom nr 2A, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 2B, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 3, mur., XVIII w.
Dom nr 4/6, mur., XIX/XX w.
Dom nr 5, mur., XIX/XX w.
Dom nr 8, mur., XIX/XX w.
Dom nr 9, mur., XIX/XX w.
Dom nr 10, mur., XIX/XX w.
Dom nr 11, mur., XIX/XX w.
Dom nr 12, mur., XIX/XX w.
Dom nr 14, mur., XIX/XX w.
Dom nr 13, mur., XIX/XX w.
Dom nr 15a, mur., XIX/XX w.
Dom nr 17, mur., XIX/XX w.
Dom nr 24, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 26, drewn., po 1860 r.
Dom nr 26a,b,c, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 28a, mur., pocz. XX w.
Dom nr 30, drewn., k. XIX w.
Dom nr 30a, drewn., k. XIX w.
Dom nr 31, mur., pocz. XX w.
Dom nr 34, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 36, drewn., k. XIX w.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 44, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 45, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 46, mur., pocz. XX w.
Dom nr 48, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 50, drewn., ok. 1910 r.
Dom nr 51, drewn., 1880 r.
Dom nr 52, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 53, drewn., 1914 r.
Dom nr 54, drewn., 1910 r.
Dom nr 56, mur., pocz. XX w.
Dom nr 58, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 60, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 63, mur., pocz. XX w.
Dom nr 67, drewn., ok. 1920 r.
Dom nr 69, drewn., ok. 1925 r.
Dom nr 72, drewn., 1932 r.
Dom nr 74, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 76, mur., pocz. XX w.
Dom nr 80, drewn., 1933-34 r.
Dom nr 83, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 85, mur., pocz. XX w.
Dom nr 89, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 90, drewn., ok. 1930 r.
Dom nr 104, mur., pocz. XX w.
Dom nr 104A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 116, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 118, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 120, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 132, drewn., pocz. XX w.

Ul. Budkiewicza
Dom nr 2, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 3, mur., XVIII w.
Dom nr 4, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 5, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 6, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9A, mur., XIX/XX
Dom nr 13, mur., pocz. XX w.
Dom nr 14, mur., pocz. XX w.

Ul. Ciasna
Dom nr 2, mur., pocz. XX w.
Dom nr 4, mur., pocz. XX w.
Dom nr 6, mur., pocz. XX w.

Ul.Cicha
Dom nr 1/3, drewn., k. XIX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 7, drewn., k. XIX w.
Dom nr 10, mur., pocz. XX w.
Dom nr 11, drewn, k. XIX
Dom nr 12, mur., k. XIX w.
Dom nr 13A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 14, mur., pocz. XX w.

Ul. Ciołkosza
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.

Ul. Czerwińskiego
Dom nr1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 15, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 20, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 24, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 27, mur., pocz. XX w.
Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 34/36, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 39, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 49, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 53, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 55, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 57, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 62, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 68, drewn., pocz. XX w.

Dom nr 70, drewn., pocz. XX w.

Ul. Daleka

Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.

Ul. Długa

Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 16, drewn., ok. 1910 r.
Dom nr 20, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 37, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 43, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 54, drewn., pocz. XX w.

Ul. Dobra

Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.

Ul. Drzewieckiego

Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.

Ul. Francuska

Dom nr1(ul.Brzeska42), drew. pocz.XX
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr7, drewn., 1942 r.
Dom nr 9, drewn., k. XIX w.
Dom nr 13, drewn., 1924 r.
Dom nr 14, mur., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., 1930 r.
Dom nr 19, drewn., 1924 r.
Dom nr 36, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 41/43, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 49, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 59, drewn., pocz. XX w.

Ul. Garncarska

Dom nr 3, drewn., k. XIX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 7A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 8A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 11, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 11A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 14(tzw.willa architekta), mur.1906
Dom nr 15, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 20, drewn., poł. XIX w.

Ul. Glinki

Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., 1920 r.

Ul. Górna

Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 20, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 24, drewn., 1921 r.
Dom nr 30, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 40, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 52, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 55, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 56, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 80, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 85, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 91, drewn., pocz. XX w.

Ul. Gruntowa

Dom nr 5, drewn., k. XIX w.
Dom nr 13, drewn., pocz. XX w.

Ul. Janowska

Dom nr 1(róg ul. Moniuszki) z oficyną, mur, XIX/XX w.
Dom nr 2(zespół Austerii), mur.,XVIII w
Dom nr 3, mur., pocz. XX w.
Dom nr 7, mur., XIX/XX w.
Dom nr 10, mur., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 13, mur., XIX/XX w.
Dom nr 14(szkoła), mur., XIX/XX w.
Dom nr 15, mur., XIX/XX w.
Dom nr 16, mur., XIX w.
Dom nr 17, mur., 2 poł. XIX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21/23, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 32, mur., XIX/XX w.
Dom nr 40, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 44, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 46, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 48, drewn., pocz. XX w.

Ul. Jatkowa

Dom nr 4, mur., ok. 1920 r.
Dom nr 8, mur., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12/14, mur., pocz. XX w.

Ul. Kilińskiego

Dom nr 4, drewn., 1927 r.
Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kleberga

Dom nr2, mur., 1939 r.

Ul. Kolejowa

Dom nr 2, drewn.-mur., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, mur., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 30, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kołychawa

Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kościelna
Dom nr 3A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.

Ul. Konopnickiej
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kosmonautów
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 1A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kosynierów
Dom nr 60, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kościelna
Dom nr 3A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.

Ul. Kościuszki
Dom nr 11A, pocz. XX w.
Dom nr 12A, pocz. XX w.
Dom nr 12B, pocz. XX w.
Dom nr 17, pocz. XX w.

Ul. Kraszewskiego
Dom nr 10, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 12, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.

Ul. Krucza
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.

Ul. Łazienna
Dom nr 1, mur., XIX/XX w.
Dom nr 2, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 3, drewn., k. XIX w.
Dom nr 5, mur., XIX/XX w.

Ul. Łomaska
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 11, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 16/18, drewn., ok. 1920.
Dom nr 20, mur., pocz. XX w.
Dom nr 23, mur., pocz. XX w.
Dom nr 22/24, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, mur., pocz. XX w.
Dom nr 26, mur., pocz. XX w.
Dom nr 28A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 28B, mur., pocz. XX w.
Dom nr 30, mur., pocz. XX w.
Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 34, mur., pocz. XX w.
Dom nr 37, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 46, mur., pocz. XX w.
Dom nr 52, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 54, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 55, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 56, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 58 (róg ul. Stacyjnej), drewn.-mur., ok. 1924-28.
Dom nr 62, drewn., k. XIX w.
Dom nr 63, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 66, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 72, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 74, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 76, drewn., ok. 1927 r.
Dom nr 78, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 82, drewn.-mur., ok. 1929 r.
Dom nr 84, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 88, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 90, drewn., ok. 1929 r.
Dom nr 105, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 113, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 115, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 117, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 119, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 123, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 125, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 127, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 131, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 133, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 134, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 140, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 144, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 146, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 148, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 155, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 159, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 163, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 165, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 168, drewn., pocz. XX w.

Ul. Ługowa
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XX w.

Ul. Moniuszki
Dom nr 2(róg ul. Janowska),mur., XIX/XX
Dom nr 4, mur., XIX/XX w.
Dom nr 4A, mur., XIX/XX w.
Dom nr 4B, mur., pocz. XX w.
Dom nr 5, mur., XIX/XX w.
Dom nr 6, mur., XIX/XX w.
Dom nr 7, mur., XIX/XX w.
Dom nr 8, mur., XIX/XX w.
Dom nr 9, mur., XIX/XX w.
Dom nr 10A(ul. Wąska 3) mur.XIX/XX w
Dom nr 11, mur., XIX/XX w.
Dom nr 12, mur., XIX/XX w.
Dom nr 14, mur., XIX/XX w.
Dom nr 15, mur., XIX/XX w.
Dom nr 16, mur., XIX/XX w.
Dom nr17 (ul. Prosta 20) mur. XIX/XX w
Dom nr 18, mur., XIX/XX w.
Dom nr 19, mur., XIX/XX w.
Dom nr 21, mur., XIX/XX w.
Dom nr 22, mur., XIX/XX w.

Dom nr 23, mur., XIX/XX w.
Dom nr 24, mur., XIX/XX w.
Dom nr 25, mur., XIX/XX w.
Dom nr 26, mur., XIX/XX w.
Dom nr 27, mur., XIX/XX w.
Dom nr 29, mur., XIX/XX w.
Dom nr 31, mur., XIX/XX w.
Dom nr 31a, mur., XIX/XX w.
Dom nr 33/33A, mur., XIX/XX w.
Dom nr 35/35A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 38, mur., XIX/XX w.
Dom nr 39, mur., XIX/XX w.
Dom nr 39a, mur., XIX/XX w.
Dom nr 41, mur., pocz. XX w.
Dom nr 43, mur., XIX/XX w.
Dom nr 45, mur., XIX/XX w.
Dom nr 45A (oficyna), mur., XIX/XX w.

Ul. Narutowicza

Dom nr 9, mur., k. XIX w.
Dom nr 13, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, mur., XIX/XX w.
Dom nr 22, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 22, mur., XIX/XX w.
Dom nr 24, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 23, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 25, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 27, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 27A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 29, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 30, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 31, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 31A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 32, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 32A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 33, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 360, mur., XIX/XX w.
Dom nr 42, mur., pocz. XX w.
Dom nr 44,(ul. Prosta), mur., XIX/XX w.
Dom nr 45, mur., pocz. XX w.
Dom nr 57, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 59, drewn., ok. 1920 r.
Dom nr 67, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 69, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 72, drewn., ok. 1935 r.
Dom nr 85, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 109, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 111, drewn., ok. 1935 r.
Dom nr 121, drewn., pocz. XX w.

Ul. Nowa

Dom nr 1, drewn., 1900 r.
Dom nr 1a, drewn., 1900 r.
Dom nr 5, drewn., 1900 r.
Dom nr 6, mur., ok. 1925 r.
Dom nr 8, drewn., ok. 1925 r.
Dom nr 11, mur., pocz. XX w.
Dom nr 13, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 15, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., ok. poł. XIX w.
Dom nr 27, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 28, drewn., 2 poł. XIX w.

Ul. Ogrodowa

Dom nr 3, drewn., 1931.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 40, drewn., pocz. XX w.

Ul. Okólna

Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XX w.

Ul. Piłsudskiego

Dom nr 1,(ul. Krótka 1), mur. XIX/XXw.
Dom nr 12, mur., XIX/XX w.
Dom nr 13, mur., 1910 r.
Dom nr 15, mur., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, mur., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XIX w.
Dom nr 27, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 29, mur., pocz. XX w.
Dom nr 33, mur., k. XIX w.
Dom nr 35, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 39, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 40, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 51, drewn., pocz. XX w.
Dom róg ul. Zgoda, drewn., 1939 r.

Plac Szkolny Dwór

Dom nr 21, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 23, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 24, mur., ok. poł. XIX w.

Plac Trzech Krzyży

Dom nr 2, drewn., k. XIX w.
Dom nr 3, drewn., k. XIX w.
Dom nr 4, drewn., k. XIX w.
Dom nr 5, drewn., k. XIX w.
Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn.,. XIX w.
Dom nr 12, drewn., ok. 1860 r.
Dom nr 13, drewn., ok. 1870 r.
Dom nr 15, drewn., 2 poł. XIX w.

Plac Wojska Polskiego

Dom nr 3, mur., pocz. XX w.
Dom nr 5, mur., pocz. XX w.
Dom nr 11, mur., pocz. XX w.
Dom nr 13/15, drewn., k. XIX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., k. XIX w.

Plac Wolności

Dom nr 1, mur. 1 poł XIX i przed 1860.
Dom nr 2, mur. po 1860, l. 40-te XX w.
Dom nr 3, mur., przed 1860 r.

Dom nr 5, mur., przed 1860 r.
Dom nr 6, mur., przed 1860 r.
Dom nr 7, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 8, mur., 1834-35.
Dom nr 9, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 10, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 11, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 12, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 13, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 14, mur., 1 poł. XIX w.
Dom nr 15, mur., 2 poł. XIX w.
Dom nr 16, mur., XVIII/XIX w.
Dom nr 17, mur., XVIII/XIX w.
Dom nr 18, mur., XVIII/XIX w.
Dom nr 19, mur., XVIII/XIX w.
Dom nr 20, mur., k. XVIII w.
Dom nr 21, mur., pocz. XX w.
Dom nr 22, mur., pocz. XX w.
Dom nr 23, mur., 2 poł. XIX w.
Dom nr 24, mur., 2 poł. XIX w.
Dom nr 25, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 25 (oficyna), mur., ok. poł. XIXw.
Dom nr 26, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 28, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 29 (ul. Reformacka 2), mur, ok. poł.XIXw.

Ul. Pocztowa
Dom nr 2, mur., pocz. XX w.
Dom nr 3, mur., pocz. XX w.
Dom nr 5, mur., pocz. XX w.
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.

Ul. Podleśna
Dom nr 1A, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 16, drewn., ok. 1927 r.
Dom nr 20, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., k. XIX w.
Dom nr 28, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 30, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 34, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 37, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 38, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 39, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 43, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 44, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 47, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 50, drewn., ok. 1925 r.
Dom nr 51, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 53, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 54, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 55, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 56, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 57, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 59, drewn., ok. 1927 r.
Dom nr 62, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 64, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 68, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 70, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 77, drewn., pocz. XX w.

Ul. Polna
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 2, drewn., 1935 r.
Dom nr 4, drewn., 1935 r.
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., 1929 r.
Dom nr 16, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., 1933 r.
Dom nr 20, drewn., 1934 r.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 30, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 36, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 38, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 44, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 48, drewn., pocz. XX w.

Ul. Prosta
Dom nr 4, mur., XIX/XX w.
Dom nr 5, mur., XIX/XX w.
Dom nr 7/9, mur., XIX/XX w.
Dom nr 8, mur., XIX/XX w.
Dom nr 16, mur., XIX/XX w.
Dom nr 17, mur., XIX/XX w.
Dom nr 18, mur., XIX/XX w.
Dom nr 20, mur., XIX/XX w.
Dom nr 21, mur., XIX/XX w.
Dom nr 23, mur., XIX/XX w.
Dom nr 23a, mur., XIX/XX w.
Dom nr 24, mur., XIX/XX w.
Dom nr 25, mur., XIX/XX w.
Dom nr 27, mur., XIX/XX w.
Dom nr 28, mur., XIX/XX w.
Dom nr 30, mur., XIX/XX w.
Dom nr 29, mur., XIX/XX w.
Dom nr 34, mur., XIX/XX w.
Dom nr 36, mur., XIX/XX w.
Dom nr 40, mur., XIX/XX w.
Dom nr 52, mur., XIX/XX w.

Ul. Przechodnia
Dom nr 2, mur., XIX/XX w.
Dom nr 2a, drewn., XIX/XX w.

Ul. Pułaskiego
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.

Ul. Reformacka
Dom nr 3, mur., ok. poł. XIX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 6, drewn., 1 ćw. XX w.
Dom nr 7, drewn., 1 ćw. XX w.
Dom nr 8A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 9, mur., pocz. XX w.
Dom nr 10, mur., k. XIX w.

Ul. Robotnicza
Dom nr 1, drewn., k. XIX w.

Ul. Rolnicza
Dom nr 1, mur., pocz. XX w.
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 5, drewn., ok. 1935 r.
Dom nr 6, drewn., przed. 1935 r.

Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., 1935 r.
Dom nr 20, drewn., ok. 1936 r.
Dom nr 25, drewn., ok. 1930.
Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.

Ul. Rzeczna
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., pocz. XX w.

Ul. Rzeźniana
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.

Ul. Sadowa
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 3/5, drewn., k. XIX w.
Dom nr 4, mur., pocz. XX w.
Dom nr 6, drewn., k. XIX w.
Dom nr 7/9, drewn., k. XIX w.

Ul. Sidorska
Dom nr 4/6, mur, pocz. XX w.
Dom nr 48, mur., pocz. XX w.
Dom nr 48A, mur., pocz. XX w.
Dom nr 63, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 65, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 75, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 123, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 130, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 134, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 137, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 140, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 145, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 148, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 149, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 153, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 157, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 159, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 160, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 166, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 170, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 172, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 173, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 175, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 176, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 177, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 188, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 190, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 191, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 204, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 209, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 211, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 238, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 248, drewn., pocz. XX w.

Ul. Sikorskiego
Dom nr 5., k. XIX w.

Ul. Sitnicka
Dom nr 3, mur., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., poł. XIX w.
Dom nr 11, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 16, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, mur., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., poł. XIX w.
Dom nr 20, mur., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., 1938 r.
Dom nr 25, mur., pocz. XX w.
Dom nr 29, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 37, drewn., 1937 r.
Dom nr 39, mur., 1937 r.
Dom nr 43, mur., pocz. XX w.
Dom nr 45, drewn., 1936 r.
Dom nr 47, drewn., 1932 r.
Dom nr 49, mur., 1936 r.
Dom nr 61, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 67, drewn., ok. poł. XIX w.
Dom nr 71, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 85, drewn., k. XIX w.
Dom nr 93, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 95, drewn., pocz. XX w.

Ul. Sławacińska
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 32, drewn., 1934 r.

Ul. Słoneczna
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.

Ul. P.Skargi
Dom nr 5, drewn., ok. 1930 r.

Ul. Sosnowa
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 27, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 36, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.

Ul. Sowińskiego
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.

Ul. Stacyjna
Dom nr 2, drewn., k. XIX w.
Dom nr 10, drewn., k. XIX w.
Dom nr 12, drewn., k. XIX w.
Dom nr 14, drewn., k. XIX w.

Ul. Stodolna
Dom nr 7, drewn., k. XIX w.
Dom nr 8, drewn., k. XIX w.
Dom nr 12, drewn., k. XIX w.
Dom nr 13, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 15, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.

Ul. Średnia
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 11, drewn., pocz. XX w.

Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.

Ul. Szkolna
Dom nr 6, drewn., pocz. XX w.

Ul. Szumowa
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 20, drewn., pocz. XX w.

Ul. Terebelska
Dom nr 16, mur., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 18, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 38A, drewn., pocz. XX w.

Ul. Torowa
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.

Ul. Twarda
Dom nr 2, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 6/8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 7, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 17, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 24, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 28, drewn., pocz. XX w.

Ul. Warszawska
Dom nr 1 (ul. Budkiewicza 1), mur., ok. poł. XIXw.
Dom nr 2 (ul. Reformacka 1), mur., ok. poł. XIXw.
Dom nr 6, mur., pocz. XX w.
Dom nr 8(d. organistówka), drewn.,1820
Dom nr 21, mur.,ok1920
Dom nr 23, mur.,ok1920
Dom nr 24, drewn., 1927 r.
Dom nr 26, mur., 1935 r.
Dom nr 27, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 28, drewn., ok. 1930 r.
Dom nr 31(róg ul.Pokoju) drewn.,ok.1933
Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 34, drewn., 1937 r.
Dom nr 35, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 38, mur., 1925 r.
Dom nr 42, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 44, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 46, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 64, mur., 1932-33 r.
Dom nr 66, drewn., 1938 r.
Dom nr 78B, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 94, drewn., 1932-33.
Dom nr 96, mur., pocz. XX w.
Dom nr 100A, drewn., 1938 r.
Dom nr 102, drewn., ok. 1933 r.
Dom nr 104, drewn., 1933 r.

Ul. Wąska
Dom nr 1, mur., XIX/XX w.
Dom nr 5, mur., XIX/XX w.
Dom nr 11, mur., pocz. XX w.
Dom nr 13, mur., pocz. XX w.
Dom nr 15, mur., pocz. XX w.
Dom nr 17, mur., XIX/XX w.

Ul. Wiśniowa
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.

Ul. Witoroska
Dom nr 4, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 10, drewn., k. XIX w.
Dom nr 13, mur., 1895 r.
Dom nr 16, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 23, drewn., k. XIX w.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 40, drewn., k. XIX w.
Dom nr 45, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 46, drewn., ok. 1880 r.
Dom nr 48, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 48A, drewn., 2 poł. XIX w.
Dom nr 53, drewn., k. XIX w.
Dom nr 58, drewn., pocz. XX w.

Ul. Wspólna
Dom nr 3, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.

Ul. Wyszyńskiego
Dom nr 14, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 25, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 37, drewn., pocz. XX w.

Ul. Zielona
Dom nr 1, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 5, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., k. XIX w.
Dom nr 28(róg Stodolnej) drewn. pocz. XXw.

Ul. Żeromskiego
Dom nr 8, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 12, drewn., pocz. XX w.

Ul. Żurawia
Dom nr 22, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 26, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 36, drewn., pocz. XX w.

2.1.3.3. Tereny chronione na podstawie ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. nr 16, poz. 78, z późn. zmianami)

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 237, poz. 1657) wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast przestały być chronione prawnie, niezależnie od ich klasy i powierzchni. Wszystkie grunty rolne w Białej Podlaskiej, nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, mogłyby zatem zostać zabudowane w trybie decyzji o warunkach zabudowy, o ile spełnione byłyby warunki wynikające z art. 61. ust. 1, pkt 1, 2, 3, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki te dotyczą tzw. „dobrego sąsiedztwa", dostępu do drogi publicznej, możliwości wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zgodności z przepisami odrębnymi. Jak wykazuje praktyka planistyczna i administracyjna, odmowa wydania decyzji, wynikająca z braku sąsiedztwa lub niespełnienia pozostałych warunków, jest najczęściej zaskarżana. Wobec braku w przepisach definicji działki sąsiedniej, traktowania jako zapewnienia dostępu działki do drogi publicznej również służebności przejazdu, możliwości budowy studni i szamba na własnej działce – rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego są nieprzewidywalne, a zaskarżone decyzje są najczęściej uchylane. Wobec tego jednym z priorytetowych zadań studium staje się znalezienie skutecznego narzędzia, mogącego powstrzymać rozpraszanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, niosące ze sobą znaczne obciążenia dla budżetu miasta, które wiążą się z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. W Białej dotyczy to przede wszystkim terenów obecnie niezagospodarowanych, położonych na północ od obwodnicy. Jako jedyne skuteczne narzędzie, chroniące te części miasta przed zabudową należy uznać sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyłączających te tereny z zabudowy.

Gleby na obszarze miasta wykształciły się z utworów wodnolodowcowych – piasków, glin, pyłów. Przeważają w związku z tym gleby bielicowe wytworzone z piasków drobnych i średnich. Pod względem rozmieszczenia poszczególnych klas bonitacyjnych gleby o większej przydatności rolniczej występują w północnej części miasta. Są to gleby wytworzone z piasków gliniastych lub pyłów, zaliczone do

kompleksu żytniego bardzo dobrego i zaliczają się do III i IV klasy użytków ornych. Gleby klasy IV zajmują większą powierzchnię niż gleby klasy III. W części miasta położonej na południe od Krzny występują tylko gleby V i VI klasy. Są to grunty orne słabe, okresowo za suche, zakwalifikowane do szóstego i siódmego kompleksu rolniczej przydatności gleb. Można na nich uprawiać ograniczoną ilość gatunków roślin - głównie żyto, owies i ziemniaki i to przy zastosowaniu nawożenia naturalnego i sztucznego. Mimo to, wysokość plonów jest uzależniona od ilości opadów w okresie wegetacji. W obrębie dolin rzecznych znajdują się gleby organiczne mułowo-torfowe, torfowe, murszowe oraz czarne ziemie. Na glebach tych występują użytki zielone – łąki i pastwiska, w dolinie Krzny zaliczane do III klasy, a w dolinie Klukówki do IV klasy użytków zielonych.

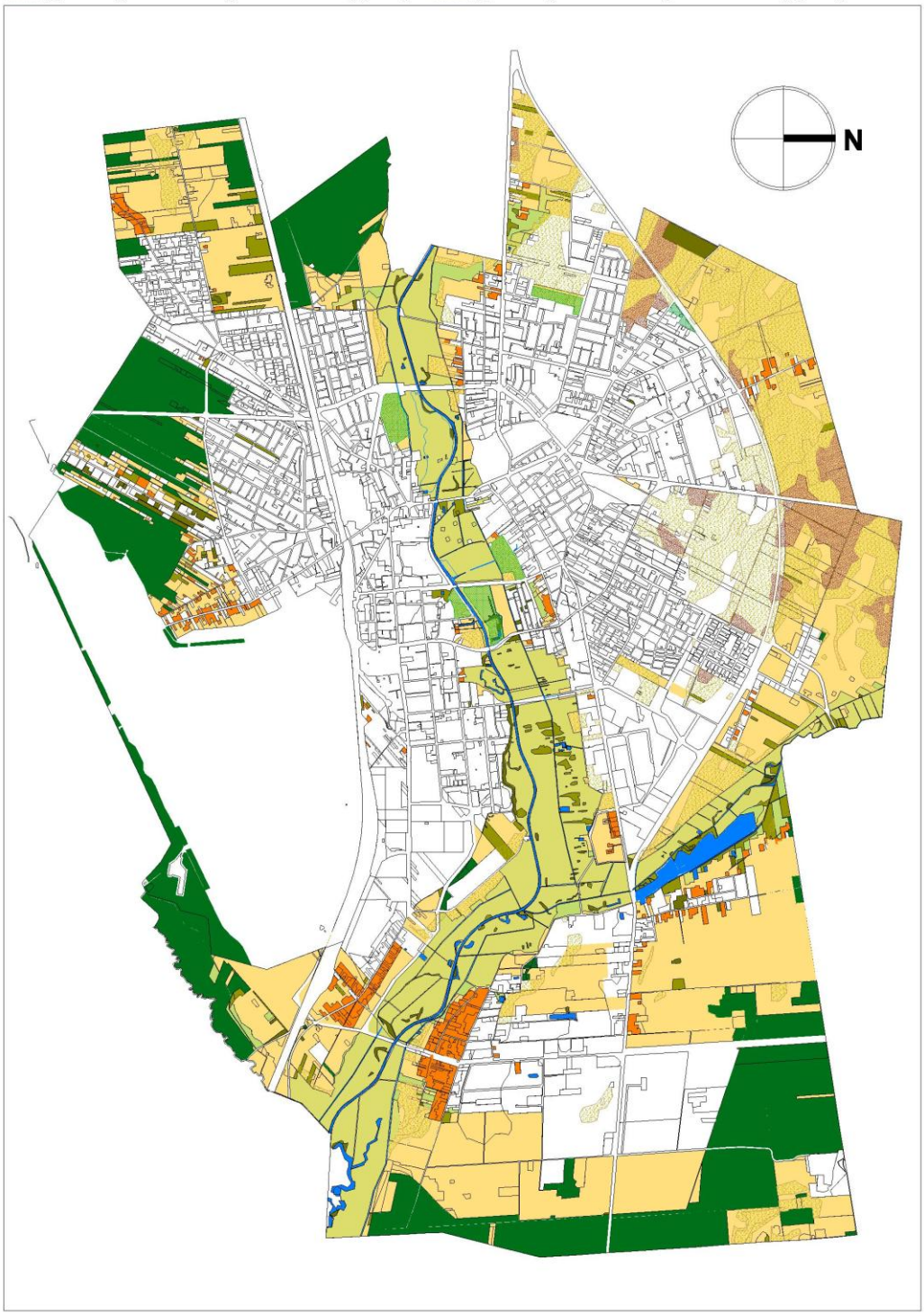
Powierzchnia użytków rolnych w granicach administracyjnych Białej Podlaskiej na koniec 1997 roku wynosiła 2 482 ha (50,2% powierzchni całkowitej miasta), w roku 2006 – 2 117ha (42,85% powierzchni miasta). Zmianą przeznaczenia objęto zatem grunty o powierzchni 365 ha i dotyczyła ona głównie zabudowy mieszkaniowej. W obrębie miasta przeważają gleby IV i V klasy bonitacyjnej, które stanowią w klasie IV około 28% powierzchni gruntów ornych oraz około 57% powierzchni użytków zielonych a w V klasie odpowiednio 42% i 16%. Najlepsze grunty (w tym III klasy bonitacyjnej) występują w północnej części Białej Podlaskiej, za obwodnicą i stanowią zwarty kompleks wykorzystywany rolniczo.

Lasy zajmują w mieście powierzchnię 625 ha, co daje wskaźnik lesistości 12,7%. Są one podzielone na dwa kompleksy o nazwach Kołychawa i Szumowa Góra, położone w południowej i zachodniej części miasta. Dominują w nich bór mieszany świeży, bór świeży i ols. W strukturze własnościowej dominują lasy prywatne (około 66%), lasy Skarbu Państwa stanowią około 33% ogólnej ich powierzchni. Lasy państwowe mają status lasów ochronnych na podstawie zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 1994 roku w sprawie uznania za ochronne lasów stanowiących własność Skarbu Państwa. Znaczny areał gruntów leśnych w obrębie lotniska (około 171,4 ha) objęty jest zgodą Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

WARTOŚCI CHRONIONE: GRUNTY ROLNE I LEŚNE

grunty leśne | grunty orne | łąki | pastwiska | nieużytki

grunty III klasy bonitacyjnej | grunty IV klasy bonitacyjnej



Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Wprowadzeniem obszarowych form ochrony przyrody, obejmujących doliny rzek;
- Uaktualnieniem rejestru pomników przyrody;
- Utworzeniem, we współpracy z Gminą Biała Podlaska Bialskopodlaskiego Parku Kulturowego;
- Korektą granic stref ochrony konserwatorskiej;
- Objęciem ochroną konserwatorską szeregu wartościowych obiektów architektonicznych, nie wpisanych jeszcze do rejestru zabytków;
- Uaktualnieniem ewidencji konserwatorskiej;
- Eliminacją dysharmonizujących elementów zagospodarowania w strefach ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji oraz w bezpośrednim otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- Zakazem lokalizacji masztów telefonii cyfrowej i elektrowni wiatrowych o wysokości ponad 15 m we wszystkich strefach ochrony konserwatorskiej oraz w dolinach rzek Krzna i Klukówka;
- Ochroną gruntów rolnych przed rozpraszaniem się zabudowy;
- Ochroną kompleksów leśnych o wielofunkcyjnej przydatności;
- Ochroną ciągów naturalnych dolin rzecznych i zagospodarowaniem ich trwałymi użytkami zielonymi;
- Ochroną terenów zainwestowanych rolniczo tj. intensywnym ogrodnictwem oraz rozwojem upraw warzywniczych i ogrodniczych na gruntach o najwyższej klasyfikacji glebowej;
- Ochroną trwałych upraw wieloletnich występujących poza obszarem inwestowania;
- Stworzeniem warunków dla działalności rolników indywidualnych, przede wszystkim w zakresie poprawy warunków zbytu płodów rolnych.

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W celu ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych Białej Podlaskiej ustala się:

- Podjęcie działań, mających na celu zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego miasta, w tym: ekologiczne wzmocnienie i rozwój przestrzenny

korytarzy i węzłów ekologicznych oraz wzmocnienie biologiczne sięgaczy ekologicznych;

- Zachowanie łączności przyrodniczej zarówno w obrębie systemu miejskiego, jak i regionalnego, co wymaga m. in. renaturalizacji dolin rzecznych;
- Monitorowanie zanieczyszczeń i skuteczną ochronę obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu;
- Stałe monitorowanie i podjęcie działań w celu minimalizacji zagrożeń, związanych z: funkcjonowaniem obiektów gospodarki odpadami, nieszczelnych szamb, hałasem komunikacyjnym;
- Dalsze intensywne prowadzenie prac rekultywacyjnych i systematyczny monitoring terenu lotniska, do czasu osiągnięcia standardów środowiska wymaganych obowiązującymi przepisami (gleba, ziemia, woda);
- W przypadku uruchomienia lotniska – uruchomienie zgodnej z obowiązującymi przepisami gospodarki odpadami oraz dostosowanie istniejącej infrastruktury lotniskowej do wymogów zgodnych z obowiązującymi przepisami (zabezpieczenie bocznicy, magazynu paliw, właściwe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym ściekami deszczowymi);
- Ochronę terenów zalewowych przed zabudową;
- Wprowadzenie obszarowych form ochrony przyrody, obejmujących doliny rzek, w formie np. zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- Ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic obszarów objętych ochroną przyrody;
- Uaktualnienie rejestru pomników przyrody;
- Opracowanie i wdrożenie programu rewitalizacji, obejmującego charakterystyczne układy urbanistyczne Białej Podlaskiej, w tym co najmniej: śródmieście, zespół zamkowy, przedmieście „Wola”, rejon Dworca PKP;
- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony dziedzictwa kulturowego, z wykorzystaniem walorów zabytkowych i krajobrazowych miasta, połączenia wodnego Krzna-Bug oraz sąsiedztwa obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Opracowanie programu opieki nad zabytkami w celu ochrony, wyeksponowania, uporządkowania i szerszego udostępnienia najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych, w tym zabudowy drewnianej;

- Powiązanie funkcjonalne i przestrzenne zespołu zamkowego z doliną rzeki Krzny;
- Utworzenie Bialskopodlaskiego Parku Kulturowego;
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich stref ochrony konserwatorskiej, z możliwością wnioskowania o zmianę granic stref;
- Rozszerzenie ewidencji zabytków w celu objęcia ochroną konserwatorską wartościowych obiektów architektonicznych;
- Sukcesywną eliminację dysharmonizujących elementów zagospodarowania w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji oraz w bezpośrednim otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- Zakaz lokalizacji masztów telefonii cyfrowej i elektrowni wiatrowych o wysokości ponad 15 m we wszystkich strefach ochrony konserwatorskiej oraz w dolinach rzek Krzna i Klukówka;
- Wskazanie gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy w celu ich ochrony przed rozpraszaniem się zabudowy (sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego);
- Ochronę kompleksów leśnych o wielofunkcyjnej przydatności;
- Ochronę ciągów naturalnych dolin rzecznych i zagospodarowanie ich trwałymi użytkami zielonymi;
- Ochronę terenów zainwestowanych rolniczo tj. intensywnym ogrodnictwem oraz rozwojem upraw warzywniczych i ogrodniczych na gruntach o najwyższej klasyfikacji glebowej;
- Ochronę trwałych upraw wieloletnich występujących poza obszarem inwestowania;
- Stworzenie warunków dla działalności rolników indywidualnych, przede wszystkim w zakresie poprawy warunków zbytu płodów rolnych.

3. Realizacja studium

3.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, stanu prawnego gruntów

3.1.1. Potrzeby terenowe i możliwości przestrzennego rozwoju miasta

W celu określenia potrzeb terenowych, umożliwiających rozwój miasta w najbliższych 10-15 latach, przeprowadzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, porównano bilans terenów o różnym sposobie użytkowania z roku 1999 i 2006, zbadano rezerwy terenowe, wynikające z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i możliwości intensyfikacji lub uzupełnienia istniejącego zagospodarowania. Przeprowadzono również analizę uwarunkowań rozwoju, wynikających z: prognoz demograficznych dla miasta i regionu, sytuacji materialnej mieszkańców, warunków mieszkaniowych, dostępności infrastruktury społecznej, lokalnego rynku pracy, atrakcyjności inwestycyjnej miasta.*

3.1.1.1. Rezerwy przestrzenne w mieście

Tabela 1.

Bilans terenów o różnym sposobie użytkowania

Rodzaj użytkowania terenu	Powierzchnia (ha)		Udział procentowy (%)	
	1999	2006	1999	2006
Tereny zabudowane	1 498	1119	30,3	22,65
Tereny osiedlowe niezabudowane	60	121	1,2	2,45
Tereny komunikacji (drogi, kolej)	370	754	7,5	15,26
Tereny zalesione i zadrzewione	440	762	8,9	15,42
Użytki rolne	2 482	2 117	50,2	42,85
Wody otwarte	52	23	1,1	0,47
Inne	39	44	0,8	0,90
Ogółem powierzchnia miasta	4 941	4940	100	100

Z zamieszczonego zestawienia, prawdopodobnie w związku z inną metodą klasyfikacji terenów, nie wynika wprost skala zmian w sposobie użytkowania terenów. Domniemywać można, że w danych z 1999 r. do terenów zabudowanych zaliczono ulice układu obsługującego, stąd znaczne różnice w powierzchni terenów komunikacyjnych. Zsumowanie powierzchni terenów zabudowanych i komunikacji

* Analizę stanu istniejącego, pozwalającą na określenie powyższych uwarunkowań zaczerpnięto ze Strategii rozwoju miasta Biała Podlaska na lata 2008-2015.

pozwala stwierdzić niewielki ich przyrost do roku 2006 (5 ha). Z porównania łącznej powierzchni gruntów rolnych, leśnych i zadrzewionych, wynika, że zmianie przeznaczenia uległy grunty o powierzchni 43 ha. Dane te ilustrują skalę potrzeb na nowe tereny inwestycyjne w ciągu ostatnich 6 – 7 lat.

Narzędziem realizacji polityki przestrzennej zapisanej w studium był do roku 2003 miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska z 1994 r. i sporządzane od 1999 r. zmiany tego planu. Plan ogólny stracił ważność dn. 31.12.2003r. w związku ze skutkami prawnymi, wynikającymi z art.87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W chwili obecnej na obszarze miasta obowiązuje 31 planów miejscowych. Do zagospodarowania zgodnie z tymi planami są tereny o następującym przeznaczeniu:

1. Tereny usług różnych typów – 86,8 ha,
2. Tereny usługowo-mieszkaniowe, w tym śródmiejskie – 92,6 ha,
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 35,2 ha,
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o różnej intensywności – 60,2 ha,
5. Tereny produkcyjne, magazynowe, składowe, w tym rzemiosła produkcyjnego i handlu hurtowego – 267,7 ha,
6. Tereny przeznaczone pod komunikację lotniczą – 452,0 ha.

Większość terenów w granicach planów jest obecnie niezabudowana, lub zabudowana w niewielkim stopniu. Wyjątek stanowi tu teren śródmieścia, w którym jednak, pomimo na pozór znacznego stopnia zabudowania, występują istotne rezerwy przestrzenne (relatywnie niska, jak na obszar śródmieścia, intensywność zabudowy). Tereny, przeznaczane w planach miejscowych pod zabudowę o różnych funkcjach, o łącznej powierzchni 542,5 ha, stanowią 48,5% terenów obecnie zabudowanych. Podsumowując należy stwierdzić, że:

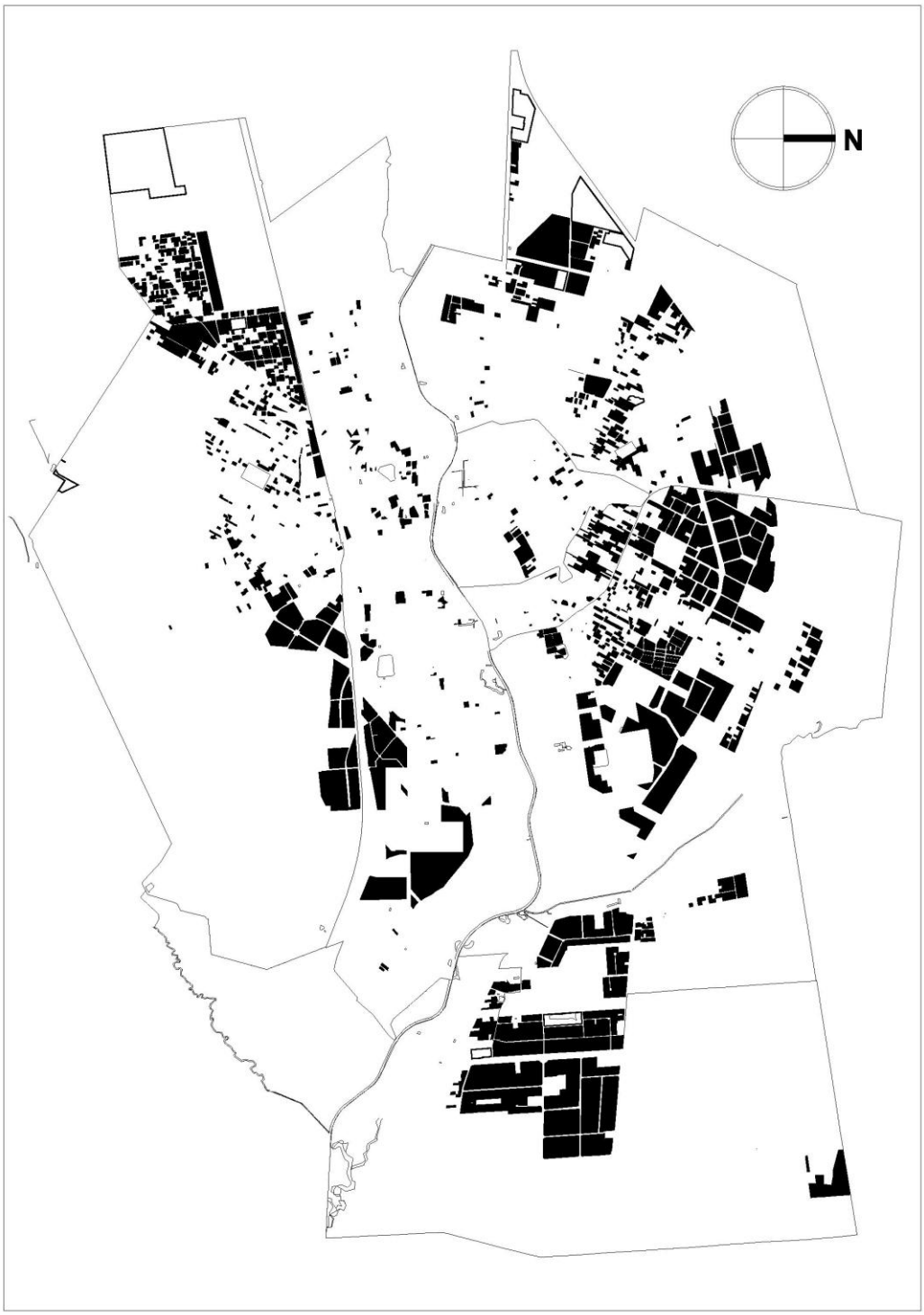
- W mieście występują znaczne rezerwy przestrzenne, pozwalające na jego rozwój;
- Brak terenów inwestycyjnych nie jest w Białej Podlaskiej progiem rozwojowym, natomiast problemem może stać się ich nadmiar.

Realizacja zadań miasta, wynikających z planów miejscowych (budowa uzbrojenia inżynieryjnego, sieci drogowej) może stać się progiem finansowym, trudnym do pokonania, szczególnie wobec dość pesymistycznych prognoz demograficznych.

Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze miasta Biała Podlaska

Lp.	Nr uchwały i data przyjęcia	Nazwa planu
1.	VIII/83/99 z dnia 31.08.1999r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska (8 małych zmian)
2.	IV/34/2000 z dnia 26.05.2000r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska (Sworska-Sitnicka)
3.	Nr I/2/2001 z dnia 22.02.2001r	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmująca osiedle „GRUNWALDZKA”
4.	Nr I/3/2001 z dnia 22.02.2001r	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmująca osiedle „WYZWOLENIA”
5.	Nr III/30/2001 z dnia 26.04.2001r	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „KRASZEWSKI”
6.	Nr VIII/74/2001 z dnia 25.10.2001r	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmująca teren „ZA SZPITALEM”
7.	Nr VIII/75/2001 z dnia 25.10.2001r	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmująca osiedle „POWSTAŃCÓW”
8.	Nr V/89/02 z dnia 20.05.2002	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmująca osiedle „ŻEROMSKIEGO”
9.	Nr IV/79/02 z dnia 28.05.2002r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”
10.	Nr IV/24/03 z dnia 25.06.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „ŁĄKOWA”
11.	Nr IV/25/03 z dnia 25.06.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren rekreacji i targowiska miejskiego
12.	Nr VI/39/03 z dnia 25.09.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA”
13.	Nr I/69/04 z dnia 28.01.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „MŁYŃSKA”
14.	Nr II/79/03 z dnia 18.03.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „SŁAWACIŃSKA”
15.	Nr V/121/04 z dnia 16.09.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący obszar „POŁNOCNA”
16.	Nr VI/141/04 z dnia 28.10.2004	I etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren „CENTRUM”
17.	Nr III/22/05 z dnia 04.03.2005	II etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren „CENTRUM”
18.	Nr III/23/05 z dnia 04.03.2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŻWIROWA”
19.	Nr VIII/78/05 z dnia 03.10.2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „OSIEDLE PIASTOWSKIE”
20.	Nr VIII/79/05 z dnia 03.10.2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PRZEMYSŁOWA”
21.	Nr I/5/06 z dnia 10.02.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”
22.	Nr V/5/07 z dnia 02.02.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „WARYŃSKIEGO”
23.	Nr V/6/07 z dnia 02.02.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA”
24.	Nr VIII/36/07 z dnia 11.06.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI”
25.	Nr XII/53/07 z dnia 24.09.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”
26.	Nr XXII/44/08 z dnia 25.08.2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „nowa-DALEKA”
27.	Nr XXIII/57/08 z dnia 26.09.2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA”
28.	Nr XXVI/89/08 z dnia 11.12.2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „GLINKI”
29.	Nr XXVII/7/09 z dnia 02.02.2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „TEREBELSKA”
30.	Nr XXVIII/7/09 z dnia 02.02.2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOL. FRANCUSKA”
31.	Nr XXIX/32/09 z dnia 23.04.2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OS. AKADEMICKA”

ISTNIEJĄCE REZERWY PRZESTRZENNE NA GRUNTACH BUDOWLANYCH W GRANICACH TERENÓW ZURBANIZOWANYCH ORAZ W GRANICACH UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH



3.1.2. Jakość życia mieszkańców

3.1.2.1. Ludność: liczebność, możliwości przyrostu

Zmiany w tym zakresie w ostatnich dziesięciu latach wskazują na stopniowe, bardzo nieznaczne zmniejszanie się dynamiki przyrostu ludności miasta. Podobne tendencje odnotowuje się w otoczeniu Białej Podlaskiej, tj. tzw. podregionie. Prognozy demograficzne przyjęte w 1999 roku dla obowiązującego studium wymagają zatem weryfikacji.

Prognozy demograficzne dla miasta i podregionu

Rok	Ludność [tys]	
	Miasto	Podregion
2010	58,9	306,8
2015	58,8	304,1
2020	58,1	301,4

Przyrost naturalny w mieście jest zmienny, bardzo niski, jeszcze dodatni (2,7 promila). Przyrost naturalny w podregionie jest ujemny (-0,8 – -0,45 promile). Saldo migracji zarówno w Białej jak i w podregionie jest od kilku lat ujemne, z tendencją do powiększania się odpływu nad napływem na pobyt stały:

Rok	Ludność [tys]	
	Miasto	Podregion
2003	-342/1000 mk	-344/1000 mk
2005	-448/1000mk	-378/1000mk

Zjawisko odpływu coraz większej liczby mieszkańców dotyczy nie tylko Białej Podlaskiej, ale całego województwa lubelskiego. Obserwowane migracje w zdecydowanej większości mają charakter gospodarczy i są związane z poszukiwaniem lepszych warunków ekonomicznych. Niepokojącym zjawiskiem jest to, że zwykle miasto opuszczają ludzie młodzi, dobrze wykształceni oraz aktywni społecznie i zawodowo.

Struktura wieku ludności podregionu i miasta jest niekorzystna (odpowiednio 14% i 19% liczby ludności w wieku poprodukcyjnym), z tym że podregion, stanowiący podstawowe źródło napływu ludności do miasta ma przy tym stosunkowo mały odsetek ludności w grupie przedprodukcyjnej – tylko 23%. W związku z niskim przyrostem naturalnym, dorastaniem urodzonych w wyżu demograficznym lat 80. XX w. i wydłużeniem przeciętnego okresu życia postępuje proces starzenia się społeczeństwa Białej Podlaskiej.

Miasto nie ma wewnętrznego, wystarczająco silnego źródła przyrostu

ludności. Nie jest również miejscem osiedlania się dla ludności emigrującej z obszaru otaczającego. Prawdopodobne impulsy rozwojowe, nawet przyjmując bardzo optymistyczne założenia (lokalizacje atrakcyjnych inwestycji, dających duże przyrosty miejsc pracy w strefie lotniska i w dzielnicach aktywności gospodarczej w północno-wschodniej części miasta) mogłyby spowodować wzrost liczby ludności ponad wielkości prognozowane o ok. 10 – 15% w okresie najbliższych 15 lat, tj. do ok. 65,0 tys. mieszkańców. Dla takiej liczby mieszkańców proponuje się ustalać potrzeby terenowe i programowe, przede wszystkim związane z budownictwem mieszkaniowym i usługami publicznymi (szkoły, ochrona zdrowia, sport, rekreacja, opieka społeczna itp.).

3.1.2.2. Sytuacja mieszkaniowa i zapotrzebowanie na nowe mieszkania

Na terenie miasta znajduje się ogółem 6,8 tys. budynków mieszkalnych, w których znajduje się 19,5 tys. mieszkań. Prawie 90% budynków mieszkalnych jest w posiadaniu osób fizycznych, 364 zarządzane są przez wspólnoty mieszkaniowe, 214 budynków, w których znajduje się 7,4 tys. mieszkań, należy do spółdzielni mieszkaniowych. Wśród zasobów miasta znajduje się 99 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 1,5 tys. mieszkań komunalnych.

Czynnikiem istotnym dla określenia potrzeb terenowych i programu, weryfikującym czynniki demograficzne, jest zapotrzebowanie i popyt na nowe mieszkania. Te dwie wielkości na ogół są różne. Zapotrzebowanie jest rezultatem:

- Potrzeb rozgęszczenia istniejących mieszkań

  Obecny standard zaludnienia mieszkań ok. 22 m^2 powierzchni użytkowej na osobę nie jest wysoki, nie odbiega jednak od przeciętnego standardu powierzchniowego podobnych miast w regionie. Można szacować potrzeby zwiększenia tego standardu do ok. 30 m^2 na osobę, co zwiększa potrzebny zasób mieszkań z obecnych 19,0 tys. do ok. 26,0 tys.

- Potrzeb wymiany zasobów zdekapitalizowanych, których dalsze utrzymywanie stało się nieopłacalne, szacowanych na 15% stanu zasobów. Jest to wyraźnie więcej niż w obowiązującym studium uwarunkowań z 2000 r. Należy jednak wziąć pod uwagę, że są to w dużej części obiekty położone w centrum miasta, a istnieje silna tendencja do wykorzystywania tych miejsc do lokowania obiektów komercyjnych, tylko w niewielkiej części mieszkalnych. Ta tendencja wyraźnie zwiększa skłonność do wymiany starych zasobów mieszkaniowych. Ponieważ

potrzeby wymiany nakładają się w dużym stopniu na potrzeby rozgęszczeń (dotyczą tych samych mieszkań) konieczny przyrost mieszkań z obu tych przyczyn przyjmuje się na ok. 8,0 tys. mieszkań w okresie 15 lat.

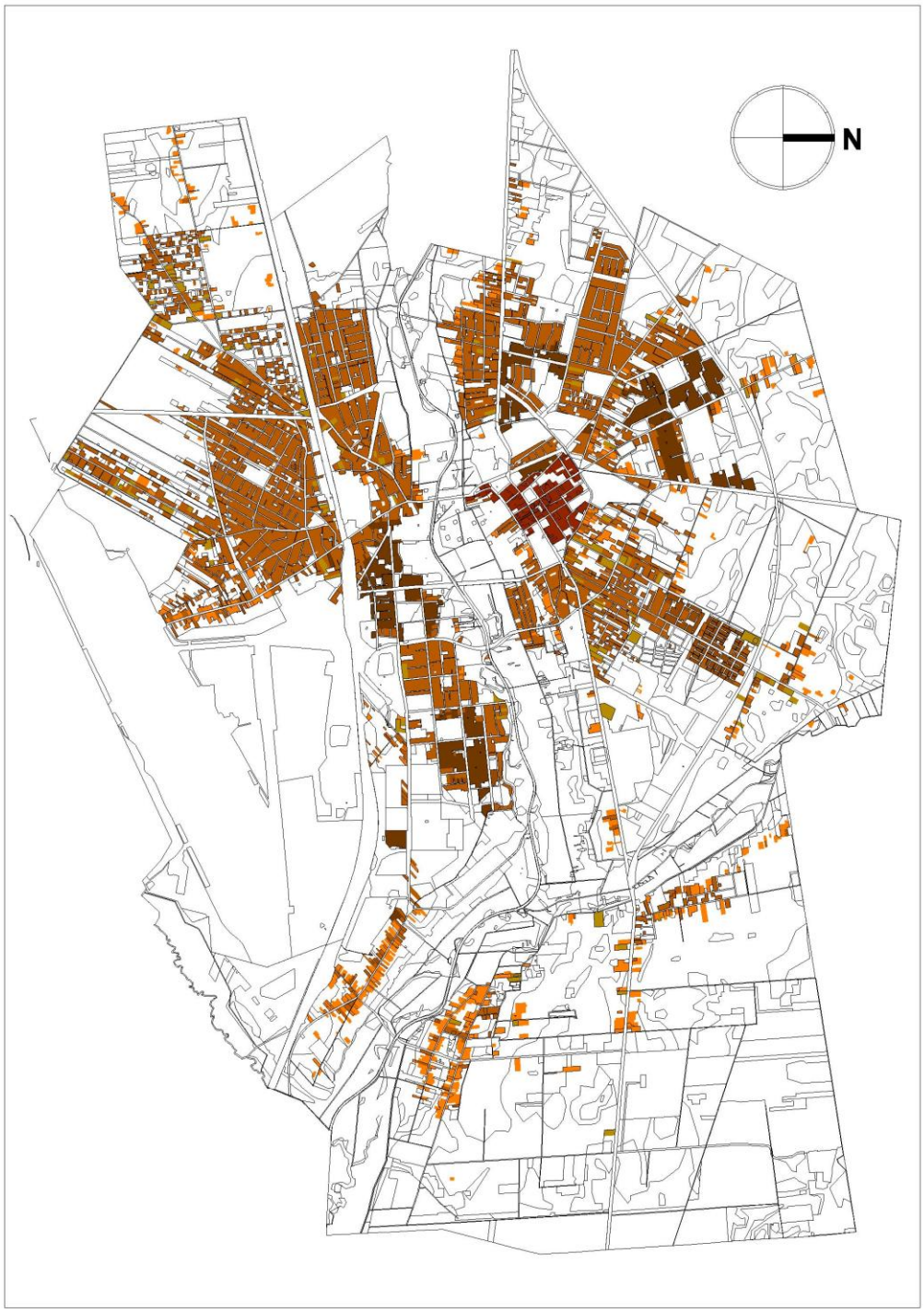
- Potrzeby nowych gospodarstw domowych

  Potrzeby wynikające z przyrostu nowych gospodarstw domowych, przy założeniu, że liczba stałych mieszkańców wzrośnie do ok. 65,0 tys., szacować można na ok. 2,3 tys. nowych mieszkań.

- Tendencji do „peryferyzacji" miejsc zamieszkania – poszukiwanie bardziej korzystnych miejsc, mimo stosunkowo dobrych warunków mieszkaniowych – dotyczy to szczególnie mieszkań położonych w ścisłym centrum. Przyjmuje się, że nie wystąpią w Białej silne tendencje do poszukiwania nowych, korzystniejszych miejsc do życia przez rodziny zamieszkałe w centrum miasta. Uciążliwość tego obszaru nie jest na tyle duża, by wywołać silną presję na takie zachowania. Nie wydaje się również, by w przyszłości nastąpiło znaczne pogorszenie warunków zamieszkiwania w centrum. Natomiast popyt na obiekty komercyjne w obszarze centrum zostanie zrównoważony przez miejsca po obiektach mieszkaniowych zdekapitalizowanych.

Popyt na nowe mieszkania związany jest z sytuacją materialną mieszkańców, dostępnością preferencyjnych kredytów i subwencji państwowych. Dochody z pracy mieszkańców są w Białej znacznie niższe od średniej krajowej i wojewódzkiej. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w mieście wynosiło w 2006 r. 2 111,78 zł, a w kraju 2 506,93zł. Pomimo zauważalnej dynamiki przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, dystans do średniej krajowej jest nadal znaczny. W województwie lubelskim średnie dochody brutto są wyższe aniżeli w mieście Biała Podlaska jedynie o około 3%. W rezultacie, jeśli abstrahować od spodziewanego popytu, można przyjąć dla studium wielkość przyrostu nowych mieszkań na poziomie ok. 10,0 tysięcy. Oznacza to budowanie, co najmniej, 680 mieszkań rocznie przez najbliższych 15 lat. Jest to wielkość mało prawdopodobna – utrzymanie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego na poziomie ok. 11 mieszkań na 1000 mieszkańców przez tak długi okres nie wydaje się możliwe, również mało prawdopodobne jest szybkie dojście do takiej wielkości – na przestrzeni ostatnich kilku lat w mieście przybywa 200 – 300 mieszkań rocznie. Korygując potrzebną wielkość przez prawdopodobny wzrost popytu (nawet wspomagany przez kredytowanie preferencyjne budownictwa mieszkaniowego przez państwo) można

ISTNIEJĄCA STRUKTURA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



szacować, że przeciętnie rocznie dla okresu 15 lat będzie się budować ok. 450 mieszkań rocznie. Byłoby to podwojenie obecnie budowanej liczby mieszkań, która odzwierciedla możliwości finansowe mieszkańców. Odpowiada to potrzebom terenowym w ilości ok. 220 ha (jeżeli przyjąć dość niski wskaźnik ok. 30 mieszkań na 1 hektar). Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową różnych typów w obowiązujących planach miejscowych wynosi około 180 ha. Rezerwa ta powinna zaspokoić potrzeby na około 12 lat. Jednocześnie w różnej fazie procedury jest kilka planów, w których mieszkalnictwo jest dominującym typem przeznaczenia terenów. Oznacza to, że nie ma potrzeby obejmowania planami nowych terenów rolnych, w celu zmiany ich przeznaczenia pod mieszkalnictwo.

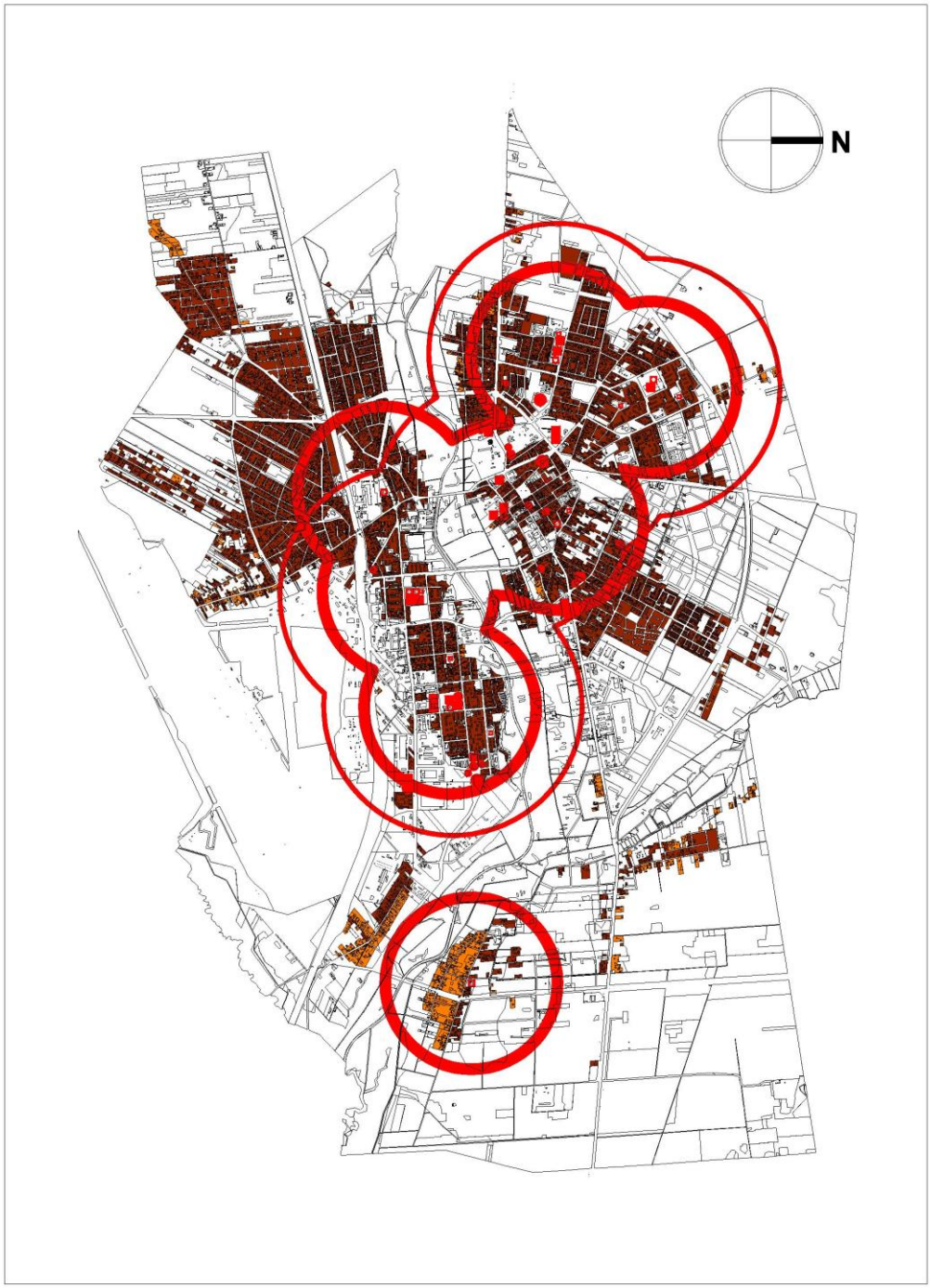
3.1.2.3. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna to zespół urządzeń i instytucji nimi zarządzających, służących zaspokajaniu potrzeb socjalnych, oświatowych i kulturalnych ludności. Obejmuje ona infrastrukturę z zakresu oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, wypoczynku i rekreacji oraz bezpieczeństwa.

Oświata i wychowanie

Miasto dysponuje dobrze rozwiniętą siecią placówek oświatowo - wychowawczych, pozwalającą na prowadzenie procesu kształcenia na wszystkich poziomach nauczania, odpowiadającą jednocześnie rzeczywistemu zapotrzebowaniu na usługi edukacyjne. Na terenie miasta funkcjonują 62 szkoły i placówki, w tym 44 publiczne, dysponujące 299 salami dydaktycznymi, 124 pracowniami przedmiotowymi oraz 29 bibliotekami szkolnymi z 19 czytelniami. Uczniowie korzystają z żywienia w 13 stołówkach szkolnych, zaś zajęcia sportowe i rekreacyjne odbywają się w 13 salach gimnastycznych oraz na 33 boiskach szkolnych. W 7 szkołach funkcjonują sale do gimnastyki korekcyjnej. Zajęcia nauki pływania odbywają się na 2 krytych pływalniach. Opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem stałego zamieszkania zapewnia Bursa Szkolna, dysponująca 198 miejscami oraz internat przy Zespole Szkół Zawodowych nr 1 z liczbą 96 miejsc. Dopełnieniem świadczenia usług edukacyjnych jest Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, obejmująca swoim działaniem 15 843 dzieci i młodzieży szkół publicznych i niepublicznych.

ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW OŚWIATOWYCH Z IZOCHRONAMI DOJŚCIA DO SZKÓŁ PODSTAWOWYCH I GIMNAZJALNYCH NA TLE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



- Przedszkola

W roku szkolnym 2006/2007 w Białej Podlaskiej funkcjonowało 11 przedszkoli (w tym 1 niepubliczne). W stosunku do roku 1999 ich liczba zmalała o 3 (spadek o 21%). Podobny trend, zmniejszania się liczby przedszkoli obserwuje się na poziomie województwa (spadek o 5%) i kraju (spadek o 11%). W roku szkolnym 2006/2007 r. do przedszkoli w Białej Podlaskiej uczęszczało 1243 dzieci – znacznie mniej niż w roku 1997, w którym liczba ta wynosiła około 1870 i przewyższała liczbę miejsc w przedszkolach. Obecnie na jedno przedszkole przypada 113 dzieci (województwo lubelskie – 90, kraj – 87), a na jeden oddział 26 dzieci, o 4 więcej niż w kraju i województwie. Spadek liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym spowodowany jest zarówno niżem demograficznym, jak też zmniejszeniem zapotrzebowania na opiekę przedszkolną, często w związku z trudną sytuacją materialną rodziców. Od 2004 r. odnotowuje się powolny wzrost liczby przedszkolaków.

- Szkoły podstawowe

W mieście Biała Podlaska funkcjonuje 8 szkół podstawowych. Liczba ta na przestrzeni ostatnich ośmiu lat nie uległa zmianie. W tym samym okresie liczba podstawówek zarówno w województwie lubelskim, jak i całym kraju zmalała o około 20%. Największy spadek liczby uczniów (tak w województwie lubelskim, jak też w całym kraju) nastąpił w 1999 r. w związku z wprowadzeniem reformy szkolnictwa i zmniejszeniem ilości klas w szkołach podstawowych z ośmiu do sześciu. W roku szkolnym 2006/2007 do bialskich szkół podstawowych uczęszczało 4368 uczniów. Średnio w oddziale uczyło się 26 uczniów – więcej niż w województwie (18) i kraju (20). Szkoły są zatem przegęszczone, a realizacja nowych osiedli mieszkaniowych jedno-, czy wielorodzinnych powinna wiązać się z budową nowych szkół.

- Gimnazja

W latach 1999-2006 liczba gimnazjów w mieście Biała Podlaska wzrosła z 6 do 8 (wzrost o 33%), podobnie tendencję wzrostową można odnotować w województwie lubelskim – wzrost o 23% jak i całym kraju – wzrost o 16%. Wraz ze wzrostem liczby gimnazjów rosła liczba uczących się w nich dzieci. W roku szkolnym 2006/2007 w bialskich gimnazjach uczyło się ich prawie 2,8 tys. Wzrost liczby dzieci uczęszczających do gimnazjów w latach 1999-2001 spowodowany był zmianą organizacji szkolnictwa w kraju i przechodzeniem szkół do nowego modelu kształcenia. Nasycenie gimnazjów, czyli uruchomienie pełnego cyklu kształcenia,

nastąpiło dopiero w roku 2001. Kolejne lata przyniosły stopniowy spadek liczby uczniów spowodowany zmianą sytuacji demograficznej. Na jedno gimnazjum w Białej Podlaskiej w roku szkolnym 2006/2007 przypadało 346 uczniów (województwo lubelskie – 219, Polska – 239). Odziały liczyły średnio po 27 dzieci (o 3 więcej aniżeli w województwie i kraju).

- Szkoły ponadgimnazjalne

W roku szkolnym 2006/2007 na terenie miasta działało 31 szkół ponadgimnazjalnych, w tym 16 publicznych i 15 niepublicznych, w których uczyło się prawie 6160 uczniów. Oddziały liczyły średnio po 30 uczniów w klasie w szkołach publicznych i po 25 w szkołach niepublicznych.

- Szkolnictwo specjalne i integracyjne

Miasto Biała Podlaska prowadzi kształcenie specjalne na wszystkich etapach edukacji. Na jego terenie funkcjonują 4 placówki z oddziałami integracyjnymi na poziomie edukacji przedszkolnej i podstawowej (w szkołach masowych uczy się 120 uczniów z orzeczeniem o potrzebie kształcenia specjalnego). Dla uczniów o głębszych stopniach upośledzenia prowadzone są szkoły specjalne: podstawowa, gimnazjum oraz ponadgimnazjalna szkoła specjalna przysposabiająca do pracy. W roku szkolnym 2006/2007 we wszystkich szkołach specjalnych uczyło się 143 uczniów.

- Szkoły wyższe

W roku akademickim 2006/2007 na terenie miasta funkcjonowały 4 uczelnie wyższe, kształcące ponad 8 tys. studentów na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych. Najwięcej studentów kształci się w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej (4331) i Zamiejscowym Wydziale Akademii Wychowania Fizycznego w Warszawie (2661). Pozostałe dwie uczelnie to Kolegium Licencjackie Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej (714 studentów) i Politechnika Radomska Wydział Transportu Zajęcia Terenowe w Białej Podlaskiej (kształcący 411 studentów, tylko na studiach niestacjonarnych). Większość studentów bialskich uczelni, to słuchacze kierunków humanistycznych. Przy planowanym rozwoju w Białej Podlaskiej, w rejonie Lotniska, centrów logistycznych i przemysłu wysokich technologii celowe mogłoby być poszerzenie oferty edukacyjnej o kierunki inżynierskie.

Sport i rekreacja

W skład bazy sportowo-rekreacyjnej miasta wchodzą między innymi:

- stadion lekkoatletyczny o wymiarach olimpijskich,
- dwa stadiony piłkarskie (przy MKS Podlasie oraz Wydziale Zamiejscowym Wychowania Fizycznego w Białej Podlaskiej)
- hala lekkoatletyczna (przy Wydziale Zamiejscowym Wychowania Fizycznego w Białej Podlaskiej),
- trzy pływalnie kryte, w tym jedna z aquaparkiem,
- przyszkolne hale sportowe (19 obiektów),
- boiska do gry w piłkę nożną (13), koszykową (9), siatkową (3) oraz ręczną (8),
- korty tenisowe (8),
- siłownie (5).

Na koniec 2006r. na terenie miasta Biała Podlaska funkcjonowało 26 klubów sportowych, których liczba w stosunku do roku 2002 wzrosła o 9 (czyli o 53%). Tendencja ta miała miejsce również w województwie lubelskim (zwiększenie o 59%) jak i w całym kraju (wzrost o 48%). Wraz ze wzrostem liczby klubów nastąpiło zwiększenie liczby członków oraz osób ćwiczących. Liczba członków w 2006 roku w stosunku do roku 2002 zwiększyła się o 46%, a osób ćwiczących o 74%. Podobne zmiany, choć na mniejszą skalę zaszły w województwie lubelskim gdzie wzrosty wynosiły odpowiednio 25% i 35% oraz w kraju 33% i 41%.

Kultura

Biała Podlaska jako stolica Południowego Podlasia należy do głównych ośrodków życia kulturalno – artystycznego województwa lubelskiego. Według stanu na koniec 2006 roku na terenie miasta funkcjonowało 6 samorządowych instytucji kultury, z których trzy (Miejska Biblioteka Publiczna, Miejski Ośrodek Kultury, Muzeum Południowego Podlasia) zostały przejęte w związku z reformą administracyjną państwa z dniem 1 stycznia 1999 r. Pozostałe to osiedlowe kluby kultury prowadzące głównie działalność na rzecz mieszkańców poszczególnych osiedli mieszkaniowych. Podstawowym zadaniem realizowanym przez samorządowe instytucje kultury jest: rozwój zainteresowań i edukacja kulturalna, promocja czytelnictwa oraz rozbudzanie zainteresowań i wiedzy o regionie. Zadania te realizowane są w oparciu o pracę zespołów i grup amatorskiego ruchu artystycznego, kół zainteresowań, organizację lekcji bibliotecznych i muzealnych oraz cieszących się dużym zainteresowaniem konkursów, wystaw i imprez promujących dorobek kulturalny miasta i jego mieszkańców.

Do instytucji prowadzących działalność kulturalno - edukacyjną w Białej Podlaskiej

należą:

- Muzeum Południowego Podlasia, z bogatą kolekcją numizmatyczną, medalierstwa i malarstwa, w tym jedną z największych i najwartościowszych w Polsce kolekcją ikon rosyjskich,
- Miejska Biblioteka Publiczna, obejmująca bibliotekę główną 6 filii miejskich, 3 oddziały dla dzieci, oddział zbiorów specjalnych dla osób słabowidzących,
- Miejski Ośrodek Kultury, promujący dorobek kulturalny miasta i regionu, umożliwiając prezentację i konfrontację dorobku artystycznego zespołów i twórców nieprofesjonalnych, organizując przeglądy, konkursy, plenery i warsztaty,
- Osiedlowe kluby i domy kultury – ODK na osiedlu Jagiellońskim, OKK Eureka, Klub Kultury „Piast",
- Galerie sztuki – *Galeria Podlaska* Miejskiego Ośrodka Kultury, Galeria „Ulica Krzywa", Galeria Staroświecka, Galeria autorska Janusza Maksymiuka.

Ochrona zdrowia

Na koniec 2006 w Białej Podlaskiej funkcjonowało 9 Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej (NZOZ), które udzieliły ponad 520 tys. porad. Zatrudnienie kadr medycznych udzielających świadczenia w NZOZ i liczba pacjentów, utrzymują się w ostatnich latach na podobnym poziomie (w roku 2006 w stosunku do roku poprzedniego zwiększyła się jedynie ilość lekarzy rodzinnych i pediatrów). Na terenie miasta funkcjonuje jeden szpital (Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej), który w 2006 r. zatrudniał 1047 pracowników. W stosunku do roku poprzedniego zatrudnienie zmniejszyło się o 34 osoby, z czego aż 11 stanowili lekarze. Biorąc pod uwagę kontrakty z NFZ i średnią krajową liczba łóżek szpitalnych (638) jest wystarczająca, aczkolwiek z punktu widzenia pacjentów, oczekujących na przyjęcie do szpitala jest ich zbyt mało. W Białej funkcjonuje również Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego.

Na koniec 2006 roku w mieście funkcjonowało 25 aptek, które zatrudniały 100 farmaceutów. W stosunku do roku 1999 ich liczba wzrosła o 47%. Podobna tendencja utrzymuje się zarówno w województwie lubelskim (wzrost o 29%) jak i całym kraju (wzrost o 31%).

Opieka społeczna

Główną jednostką świadczącą pomoc społeczną na terenie miasta jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS). Łącznie ze świadczeń pomocy społecznej

w ramach zadań własnych i zleconych, w 2005 roku skorzystało 1336 rodzin liczących 4484 osoby, co stanowiło 7,8% mieszkańców Białej Podlaskiej. W roku 2006 roku liczba rodzin wzrosła do 1455 liczących 4756 osób, co stanowi ponad 8% ogólnej liczby mieszkańców Białej Podlaskiej.

Oprócz MOPS, na terenie miasta działają również inne jednostki organizacyjne pomocy społecznej. Jednym z ważniejszych jest ośrodek adopcyjno - opiekuńczy. Ośrodek jest jednostką budżetową i zadania swoje wykonuje nieodpłatnie. Pozostałe placówki to: ośrodek wsparcia – Środowiskowy Dom Samopomocy i Ośrodek Interwencji Kryzysowej (OIK). Ośrodek wsparcia jest jednostką organizacyjną pomocy społecznej pobytu dziennego, funkcjonującą jako ośrodek wsparcia dla osób chorych psychicznie i upośledzonych umysłowo. Podstawowym zadaniem placówki jest podtrzymywanie i rozwijanie umiejętności niezbędnych w samodzielnym życiu oraz przywrócenie możliwości pełnienia ról społecznych u osób będących uczestnikami organizowanych terapii.

Bezpieczeństwo publiczne

Nad bezpieczeństwem publicznym czuwają Komenda Miejska Policji, Straż Miejska, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej. Komenda Miejska Policji współpracuje m. in. z: Państwową Inspekcją Handlową, urzędem Kontroli Skarbowej, Komornikiem Sadu Rejonowego, Służbą Ochrony Kolei, Strażą Ochrony Przyrody, Państwową Strażą Rybacką, Terenową Inspekcją Sanitarną. W Komendzie Miejskiej Policji w 2006 roku stwierdzono ogółem 2484 przestępstwa. W kategorii „przestępczość kryminalna” stwierdzono 842 przestępstwa, z czego 444 to kradzieże cudzej rzeczy, 236 – kradzieże z włamaniem, 8 kradzieży samochodów, 82 przestępstwa z kategorii rozbojów i wymuszeń rozbójniczych, 45 z kategorii bójek i pobić, 27 przestępstw z kategorii uszczerbek na zdrowiu. W kategorii „przestępczość gospodarcza” stwierdzono 283 przestępstwa, głównie oszustwa i przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu. W kategorii bezpieczeństwo w ruchu drogowym w mieście Biała Podlaska odnotowano 73 wypadki drogowe oraz 710 kolizji. Największa ilość wypadków zaistniała w miesiącach letnich, natomiast najmniej wypadków było w okresie zimowym. Największe zagrożenie wypadkami drogowymi istniało na obwodnicy miasta oraz ulicach: Janowskiej, Sidorskiej i Terebelskiej. W odniesieniu do roku 2005 Komenda Miejska odnotowała spadek przestępstw o 2,3%.

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej stanowi trzon

wojewódzkiego systemu ratowniczo - gaśniczego. Obszar działania Komendy obejmuje miasto Biała Podlaska oraz gminy: Biała Podlaska, Rokitno, Janów Podlaski, Konstantynów, Leśna Podlaska, Łomazy, Roskosz, Wisznice, Sosnówka.
W 2006 roku w mieście Biała Podlaska odnotowano 228 pożarów, w tym 222 małych (o powierzchni do 70 m^2), 5 średnich (o powierzchni od 71 do 300 m^2) i 1 duży (o powierzchni od 301 do 1000 m^2). W stosunku do lat poprzednich liczba pożarów w mieście wykazuję tendencję malejącą.
Zagrożeniem dla ludności, ale również dla środowiska przyrodniczego, mogą być przewozy ładunków niebezpiecznych przez miast. Trasy ich przewozów powinny zostać wyznaczone możliwie jak najdalej od terenów mieszkaniowych, po drogach mających stosowne do tego celu przygotowanie (nawierzchnia, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej).

3.1.2.4. Lokalny rynek pracy, atrakcyjność inwestycyjna miasta

Biała Podlaska, tak jak i całe województwo lubelskie, zaliczana jest do jednego z najbiedniejszych regionów Unii Europejskiej. Miasto znajduje się w regionie peryferyjnym podlegającym oddziaływaniu dużych ośrodków regionalnych zwłaszcza Warszawy, które wchłaniają wysokokwalifikowaną siłę roboczą składającą się głównie z ludzi młodych. Obserwowane są również liczne wyjazdy poza granice kraju w poszukiwaniu pracy. Oznacza to pozbawienie miasta dużej grupy ludzi szczególnie predysponowanych do stymulowania rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Lokalny rynek pracy charakteryzuje duża nadwyżka popytu na pracę nad jej podażą, jest ona znacznie wyższa aniżeli w województwie lubelskim i w kraju. Obserwuje się dynamiczny rozwój sektora usług, miejsca pracy tworzone w tym sektorze stanowią dobre perspektywy poprawy ogólnej podaży pracy. Rynek pracy jest stosunkowo słabo przygotowany do wyzwań związanych z globalizacją gospodarki i rozwojem nowoczesnych gałęzi opartych na wiedzy, co przejawia się w braku elastyczności zatrudnienia oraz dominacji tradycyjnych form świadczenia pracy.

W ostatnich latach następuje stały wzrost pracujących w sektorze usług, kosztem sektora przemysłowego przy stałym poziomie zatrudnienia w sektorze rolniczym W 2006 roku prawie 72% mieszkańców miasta pracowało w sektorze usług. Sytuacja ta jest efektem słabości sektora przemysłowego (23% ogółu pracujących) wynikającego z braku większych zakładów działających na terenie miasta.

Lata 1999-2006 charakteryzowały się ciągłym spadkiem liczby pracujących w mieście Biała Podlaska. Ich liczba w 2006 r. wyniosła zaledwie 13 779 osób, co w stosunku do roku 1999 oznacza spadek o 21%. Podobna sytuacja, chociaż w znacznie mniejszym stopniu wystąpiła w województwie lubelskim (spadek o 12%) i w skali ogólnokrajowej (spadek o 10%).

Szybki wzrost liczby bezrobotnych, zarejestrowanych w mieście Biała Podlaska nastąpił w latach 1999-2002 (5 163 osób), kiedy to tendencja zmieniła się i zaczęto odnotowywać powolny, lecz systematyczny, spadek bezrobocia. Stopa bezrobocia podawana przez Powiatowy Urząd Pracy na koniec 2006 roku w mieście Biała Podlaska wyniosła 18,4%, a zatem wskaźnik ten był wyższy o 2,9 pkt. procentowego od wskaźnika wojewódzkiego i 3,5 pkt. procentowego od wskaźnika krajowego. W szczególnie sytuacji na rynku pracy znajdują się osoby długotrwale bezrobotne (pozostające bez pracy ponad 24 miesiące), stanowiące prawie 40% bezrobotnych zarejestrowanych Powiatowym Urzędzie Pracy. Struktura bezrobotnych w województwie lubelskim jak i całym kraju przedstawia się bardzo podobnie. Tu także przeważają osoby długotrwale bezrobotne (województwo lubelskie - 36%, Polska – 34%). Drugą, co do wielkości grupę stanowią osoby pozostające bez pracy przez okres poniżej 3 miesięcy (województwo lubelskie - 21 %, Polska – 23%). Prawie połowa (49%) zarejestrowanych bezrobotnych w mieście Biała Podlaska nie przekroczyła 34. roku życia, a zdecydowana większość, bo 69% bezrobotnych jest w tzw. wieku mobilnym, tj. do 44 lat. Oznacza to, że większość zarejestrowanych bezrobotnych w mieście jest w wieku najwyższej aktywności zawodowej, wśród której dominuje młodzież. Wielkości dotyczące całego kraju wykazują niemal identyczną strukturę bezrobotnych. Sytuacja zmienia się przypadku województwa lubelskiego, tutaj zagrożenie bezrobociem wśród młodych jest jeszcze wyższe, 57% bezrobotnych nie ukończyło 34. roku życia, a ponad ¾ jest w wieku mobilnym. Bardzo ważnym czynnikiem pozycji na rynku pracy oraz szans na jej znalezienie jest poziom wykształcenia. Niezmiennie najliczniejszą grupę wśród bezrobotnych w mieście Biała Podlaska stanowią bezrobotni z wykształceniem zasadniczym zawodowym (28,1%) oraz gimnazjalnym i niższym (24,1%). Oznacza to, że ponad połowa (52,2%) populacji bezrobotnych to osoby, które nie posiadają wykształcenia średniego. Spośród zarejestrowanych bezrobotnych najmniejszą grupę stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (11,3%). Podobna struktura bezrobotnych występuje zarówno w województwie

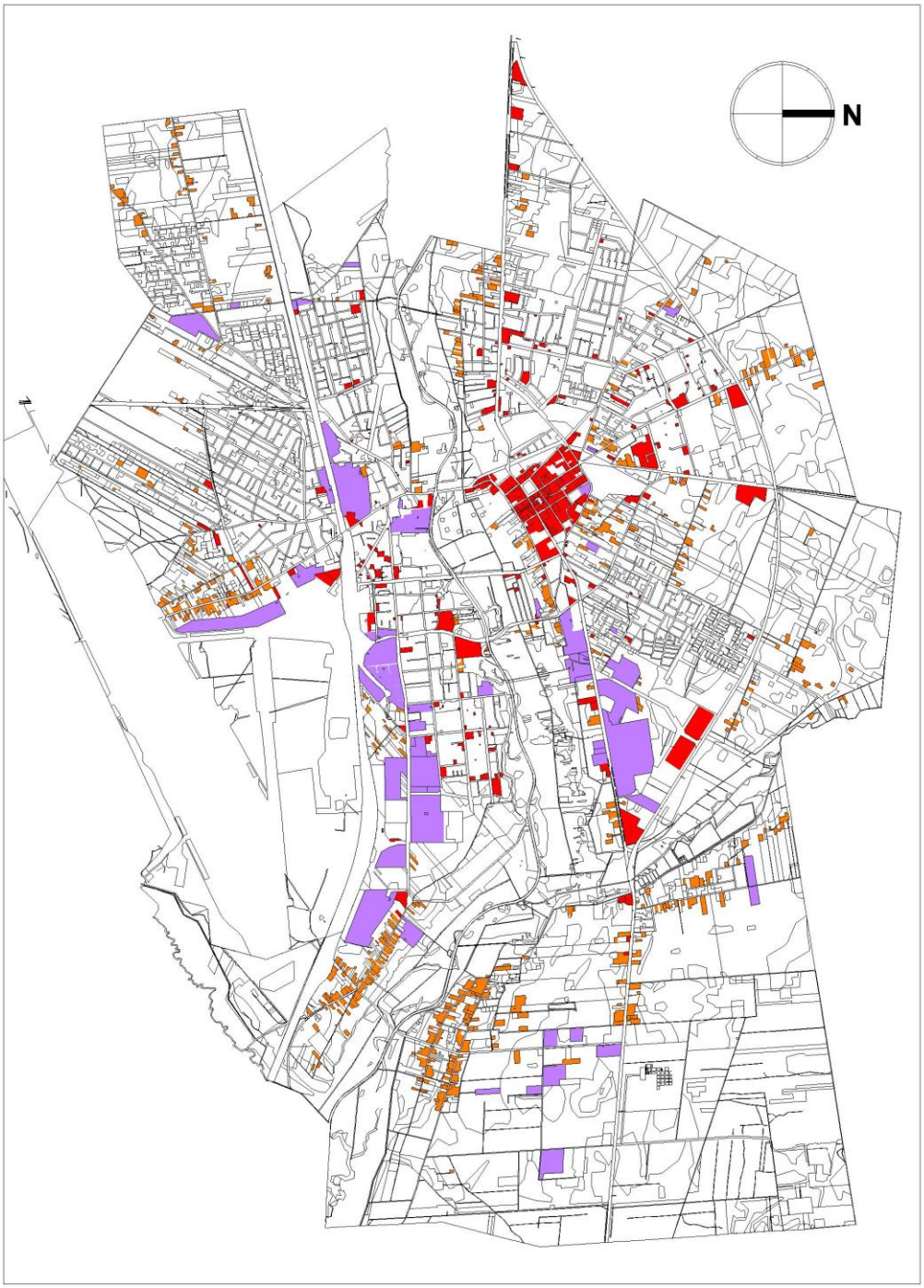
lubelskim jak i całym kraju.

Według stanu na koniec 2006 roku w rejestrze REGON zarejestrowanych było 4995 podmiotów gospodarczych działających na terenie miasta. W stosunku do roku 1999 liczba podmiotów wzrosła prawie o 10%. W tym samym czasie liczba podmiotów województwa lubelskiego wzrosła o 17%, a w kraju o prawie 20%. Tzw. wskaźnik przedsiębiorczości, liczony liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców, wynosi dla miasta Biała Podlaska 86 i jest wyższy niż średnia dla województwa (68 podmiotów), ale niższy niż średnia dla kraju (95 podmiotów). Pozytywnym zjawiskiem w rozwoju lokalnej gospodarki jest duża dynamika inwestycji dokonywanych w przedsiębiorstwach. Na koniec 2006 roku wielkość inwestycji w przedsiębiorstwach w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosła 1 207 zł i w stosunku do roku 2004 wzrosła o 42%. Wysoki poziom inwestycji (o 13% wyższy niż średnia w województwie) świadczy o wysokim tempie modernizacji lokalnej gospodarki i umacnianiu jej konkurencyjności.

O poziomie atrakcyjności inwestycyjnej miasta świadczy między innymi obecność inwestorów zagranicznych. Na koniec 2006 roku na terenie miasta działały 62 spółki z udziałem kapitału zagranicznego (nieco ponad 7% podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego zarejestrowanych w województwie). Liczba działających firm z udziałem kapitału zagranicznego jest znacznie wyższa niż w innych miastach województwa o podobnej wielkości. Na przykład w Puławach działa tylko 18 takich podmiotów, w Zamościu – 36, zaś w Chełmie – 39. Stosunkowo duża liczba firm z udziałem kapitału zagranicznego działających na terenie miasta świadczy o dobrej pozycji konkurencyjnej miasta w zakresie lokowania inwestycji zewnętrznych. Pozycja ta wynika przede wszystkim z dobrej lokalizacji miasta na transeuropejskim korytarzu transportowym) oraz dostępności terenów inwestycyjnych, których łączna powierzchnia szacowana jest na około 900 ha. Biała Podlaska stanowi również zaplecze dla funkcjonującej w pobliżu infrastruktury przejść granicznych, w tym przede wszystkim Wolnego Obszaru Celnego, kolejowego terminalu przeładunkowego w Małaszewiczach i terminalu drogowego dla TIR-ów w Koroszczynie.

Jedną z form wzmacniania lokalnej gospodarki i tworzenia nowych miejsc pracy może być rozwój sektora turystyki. Liczne walory przyrodnicze i kulturowe miasta stanowią dobrą podstawę do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji.

ISTNIEJĄCA ROZMIESZCZENIE MIEJSC PRACY W TRZECH SEKTORACH GOSPODARKI:
Rolnictwo - pomarańczowy; Przemysł - fioletowy; Usługi - czerwony



Niestety, pomimo predyspozycji do rozwoju różnych form turystyki, miasto Biała Podlaska wciąż postrzegane jest jako obszar mało atrakcyjny i przyjazny dla turystów. Do głównych czynników ograniczających rozwój sektora turystyki w mieście należy zaliczyć ciągle nie zadowalający poziom podstawowej infrastruktury, w tym przede wszystkim bazy gastronomicznej i noclegowej, niezbędnej do stworzenia kompleksowej oferty turystycznej i zapewnienia zadowalającej jakości usług. Na terenie miasta funkcjonuje 17 obiektów zbiorowego zakwaterowania (w tym 3 hotele), które łącznie oferują 753 całorocznych miejsc noclegowych. W roku 2006 z miejsc tych skorzystało około 21 tys. turystów, w tym prawie 7 tys. turystów zagranicznych.

Zgodnie z opracowaną koncepcją rozwoju turystyki w województwie lubelskim, Biała Podlaska została wskazana jako jedno z 10 miast w województwie, na bazie których powinny być tworzone tzw. „punktowe produkty turystyczne regionu". Za podstawę do wypromowania miasta jako krajoznawczego produktu turystycznego o randze ponadregionalnej uznano przede wszystkim bogate walory historyczne miasta z cennymi zabytkami architektury (w tym zabytkowy układ urbanistyczny miasta wraz z licznymi obiektami zabytkowymi) oraz walory kulturowe (w tym cykliczne i okazjonalne imprezy i wydarzenia kulturalne). Dodatkowo miasto powinno wziąć aktywny udział w tworzeniu *„Szlaku Rezydencji Magnackich"*. Produkt ten przeznaczony na rynek regionalny i krajowy będzie budowany na bazie walorów historycznych obejmujący pałace i rezydencje w miejscowościach: Lublin (pałace: Sobieskich, Lubomirskich, Lubienieckich, Rafała Leszczyńskiego, Czartoryskich), Opole Lubelskie (pałace: Lubomirskich, Tarłów), Puławy (pałace: Czartoryskich i Marynki), Kozłówka (pałac Zamoyskich), Lubartów (pałac Sanguszków), Kock (pałac Anny Pauliny Jabłonowskiej), Czemierniki (rezydencja Henryka Firleja), Radzyń Podlaski (barokowa rezydencja Potockich), Jabłoń (neogotycki pałac Zamoyskich), Międzyrzec Podlaski (pałac Potockich), Biała Podlaska (pozostałości renesansowego zamku Radziwiłłów).

W celu zrealizowania wyżej zarysowanych koncepcji rozwoju turystyki w regionie i uczynienia z miasta ważnego ośrodka obsługi ruchu turystycznego, należy dążyć do dalszego rozwoju infrastruktury turystycznej w mieście i powiecie, a także doprowadzić do powstania kompleksowej oferty turystycznej, zdolnej przyciągnąć i zatrzymać na dłużej turystów. Działaniom tym winna towarzyszyć aktywna promocja miasta w zakresie oferowanych usług i produktów turystycznych.

Promocja atrakcji turystycznych miasta powinna odbywać się przede wszystkim w ramach tworzonego ogólnokrajowego systemu promowania turystyki i rekreacji.

3.1.2.5. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię sprzedażową handlu detalicznego

Podstawą szacunku jest liczba ludności z obszaru pozyskiwania klientów, stan obecny i w bliskiej perspektywie (ok. 6 – lat). Obszar pozyskiwania klientów przez sklepy w Białej Podlaskiej dzieli się na trzy podobszary o różnej dostępności do miasta:

A/ miasto i gmina Biała Podlaska – 80 – 100 % mieszkańców korzysta ze sklepów w Białej,

B/ gminy: m. Terespol, gminy Janów, Konstantynów, Leśna Podlaska, Łomazy, Piszczac, Rokitno, – ok.50% mieszkańców dokonuje częstych zakupów w Białej,

C/ gminy: miasto i gmina Międzyrzec, gminy Drelów, Kodeń, Sławatycze, Sosnówka, Tuczna, Wisznice, Zalesie – częste zakupy w Białej dokonuje 20 – 30% mieszkańców.

Łącznie w obszarze obsługiwanym przez sklepy w mieście, zamieszkuje obecnie ok. 110,0 tys. osób. Przyjmuje się, że w bliskiej perspektywie liczba ta wzrośnie do ok. 130,0 tys. wielkość powierzchni sprzedażowej w relacji do liczby mieszkańców obszaru obsługiwanego przyjmuje się w oparciu o występujące obecnie w większych miastach w Polsce wielkości – około 700 m^2 pow. sprzedażowej/1000 mieszkańców dla wszystkich poziomów obsługi.

W mieście jest obecnie ok. 77,0 – 78,0 tys. m^2 pow. sprzedażowej, obejmującej obiekty o różnej powierzchni – od małych sklepików wbudowanych w budynki o innej funkcji, głównie mieszkalnej, do obiektów wielkopowierzchniowych. W związku z tym, że część, szczególnie małych sklepów nie spełnia warunków dla prowadzenia współcześnie handlu detalicznego i znajduje się w budynkach zdekapitalizowanych i będzie musiała w bliskim czasie ulec likwidacji przyjęto ubytki powierzchni sprzedażowej w okresie bliskiej perspektywy na poziomie ok. 10%. W stanie obecnym jest więc ok. 600 m^2 pow. sprzedażowej na 1000 mieszkańców obszaru pozyskiwania klientów w bliskiej perspektywie. Biorąc pod uwagę przewidywane ubytki i średni standard krajowy, w Białej potrzeba co najmniej 90,0 tys. m^2 pow. sprzedażowej, tj. o ok. 20,0 tys. m^2 więcej, niż obecnie (przy założeniu 10% ubytku powierzchni zdekapitalizowanej).

Drugą podstawą szacunku potrzeb może być wielkość sprzedaży detalicznej na 1 mieszkańca obszaru obsługiwanego, w powiązaniu z obrotami sklepów i wielkością sprzedaży na 1 m^2 powierzchni sprzedażowej. Za podstawę do określenia sprzedaży detalicznej na 1 mieszkańca/rok przyjęto dane z badań budżetów gospodarstw domowych (przekrój wojewódzki korygowany dla miasta i powiatu Biała Podlaska). Jest to kwota ok. 4000 zł na 1 mieszkańca/rok, przy dochodzie dyspozycyjnym na poziomie ok. 8400 zł na mieszkańca/rok. Roczną sprzedaż (dane dla większych sklepów w dużych miastach korygowane dla Białej Podlaskiej) można przyjąć na poziomie ok. 5000 zł/m^2 pow. sprzedażowej/rok. Przy wielkości powierzchni sprzedażowej ok. 77,0 tys. – 78,0 tys. m^2 możliwa suma do uzyskania wynosi ok. 40,0 mln. zł/rok. Suma, jaką potencjalni klienci mogliby pozostawić w sklepach w Białej wynosić może ok. 65,0 mln. zł, co odpowiada 120,0 tys. m^2 powierzchni sprzedażowej.

Na podstawie obu szacunków założono, że brakująca powierzchnia sprzedażowa w mieście będzie zawierać się w granicach 20,0 do 30,0 tys. m^2 i obejmować będą obiekty o różnej formie i wielkościach – od niewielkich usług podstawowych, codziennych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (w tym wbudowanych w budynki mieszkalne) do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000-3000 m^2. W związku ze spodziewanym naturalnym ubytkiem małych sklepów prowadzonych w lokalach prowizorycznie przystosowanych, w budynkach mieszkalnych wymagających kapitalnych remontów lub przeznaczonych do likwidacji interesującą ofertą dla Białej Podlaskiej może stać się możliwość dzierżawy powierzchni handlowych w tzw. galeriach handlowych. Galerie powstają z reguły przy obiektach wielkopowierzchniowych, jako obiekty uzupełniające ofertę handlową. Korzystne warunki dla prowadzących sprzedaż w galeriach daje przede wszystkim naturalna koncentracja i duży przepływ klientów w obiekcie podstawowym. Galerie handlowe stają się obecnie jedną z form atrakcyjnego zagospodarowania przestrzeni publicznych miast i do tego celu mogłyby być wykorzystane również w Białej. Możliwą lokalizację obiektów handlowych, wraz z określeniem ich maksymalnej powierzchni pokazano na rysunku studium.

ROZMIESZCZENIE WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH (powyżej 400 m^2 pow. handlowej) NA TLE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

3.1.3. Ustalenia strategii i wieloletnich programów inwestycyjnych miasta

Jako szanse rozwoju miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego w Strategii rozwoju miasta na lata 2008-2015 wskazano następujące zadania:

- Realizacja programu Rewitalizacji Miasta,
- Rozwój funkcji ponadregionalnych miasta,
- Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta poprzez budowę autostrady A2 oraz modernizację linii kolejowej E20,
- Zagospodarowanie obszaru istniejącego lotniska,
- Możliwość wykorzystania doliny Krzny do celów rekreacyjnych,
- Możliwość wykreowania atrakcyjnego produktu turystycznego na bazie zespołu pałacowo - parkowego.

Istniejące w mieście rezerwy przestrzenne pozwalają na wykorzystanie szans rozwojowych miasta ze sfery społecznej i gospodarczej, m. in. takich jak:

- Rozwój niepublicznych instytucji rynku pracy,
- Rozwój kształcenia ustawicznego,
- Rozwój systemu kształcenia na poziomie wyższym,
- Rozwój turystyki,
- Rozwój wymiany gospodarczej ze Wschodem,
- Specjalizacja lokalnej gospodarki w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą kontaktów w układzie transgranicznym,

W Strategii zakłada się, że poprawa sytuacji w poszczególnych obszarach priorytetowych, pozwalających na realizację przytoczonej we wstępie do Studium misji rozwoju miasta, będzie możliwa poprzez realizację określonych celów operacyjnych, zdefiniowanych dla każdego z przyjętych priorytetów. W strategii przewidziano realizację następujących celów operacyjnych w ramach poszczególnych priorytetów:

P1: Zwiększenie efektywności lokalnej gospodarki

1.1. Tworzenie sprzyjających warunków do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości

1.2. Wspieranie powiązań pomiędzy sferą naukowo-edukacyjną i gospodarczą

1.3. Stymulowanie napływu inwestycji zewnętrznych

1.4. Zwiększenie dostępu do internetu i usług elektronicznych

1.5. Poprawa jakości rządzenia w mieście

P2: Poprawa warunków życia mieszkańców

2.1. Usprawnienie systemu komunikacji w mieście

2.2. Poprawa funkcjonowania miejskiej infrastruktury ochrony środowiska i zaopatrzenia w energię

2.3. Zwiększenie atrakcyjności przestrzennej miasta

2.4. Poprawa porządku i bezpieczeństwa publicznego w mieście

P3: Podniesienie jakości kapitału ludzkiego i społecznego w mieście

3.1. Poprawa stanu zdrowia mieszkańców oraz ograniczenie zjawisk wykluczenia społecznego

3.2. Podniesienie poziomu wykształcenia i wiedzy mieszkańców miasta

3.3. Rozwój kultury i aktywności społecznej mieszkańców

P4: Wzmocnienie rangi miasta jako ponadregionalnego ośrodka rozwoju

4.1. Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta

4.2. Rozwój ponadregionalnych funkcji miasta

4.3. Aktywna promocja oraz rozwój współpracy międzynarodowej miasta

Integralną część systemu wdrażania strategii miasta stanowi Wieloletni Plan Inwestycyjny (WPI). Zawiera on wykaz najważniejszych zadań inwestycyjnych miasta, które będą realizowane w pierwszym okresie obowiązywania strategii, tj. w latach 2008-2013. Zadania te wynikają z celów operacyjnych strategii i ich wdrożenie przyczyni się do osiągnięcia określonych wskaźników przyjętych w systemie monitorowania strategii.

Umiejscowione elementy wielkoobszarowe

- Lotnisko towarowe,
- Obszary podwyższonej aktywności gospodarczej (ul.Północna/obwodnica, otoczenie Al. Solidarności, tereny na północ od obwodnicy między ul. Janowską a doliną rzeki Klukówki).

Wszystkie te obszary są objęte planami miejscowymi (uchwalonymi lub będącymi w przygotowaniu). Przewidywane przeznaczenie: składy, bazy, centra logistyczno – transportowe, magazyny, itp. oraz – uzupełniająco – obiekty produkcyjne. Wszystkie te obszary, po ich pełnym zagospodarowaniu będą generować bardzo intensywne ruchy ciężkiego transportu samochodowego, w części przez miasto, co wymagać będzie zmian w systemie transportowym miasta, polegających na budowie nowych ulic układu podstawowego. Funkcjonowanie lotniska wiąże się z ograniczeniem wysokości wszelkich obiektów budowlanych (w tym inżynieryjnych) na obszarze miasta do 45,0 m a w strefie podejścia/wznoszenia –

zgodnie z rysunkiem studium. Ponadto wszelkie inwestycje budowlane w tej strefie powinny być uzgadniane z odpowiednimi służbami ruchu lotniczego.

Pozostałe elementy umiejscowione

- Rozbudowa AWF,
- Wyższa Szkoła Zawodowa (rozbudowa istniejących liceów, teren i program do sprawdzenia),
- Dwie szkoły podstawowe (na południe od linii kolejowej) dla osiedli Grzybowa i Pieńki,
- Gimnazjum dla os. Rataja (przy ul. Żeromskiego),
- Odkryta pływalnia przy ul. Sidorskiej,
- Rekreacja i wypoczynek w dolinie rzeki Krzny.

Konsekwencje dla zagospodarowania terenów, wynikające z powyższych zadań są następujące:

- Szkoły wyższe – przy dużych potrzebach w tym zakresie należy rozważyć wskazanie terenu na mały, odpowiednio urządzony campus zamiast lokować szkoły wyższe w przypadkowych miejscach, w których nie mają warunków rozwojowych (a często nawet warunków dla normalnego funkcjonowania); wymaga to oczywiście porozumienia z władzami tych szkół, ale taki teren mógłby stanowić zachętę również dla innych inwestorów jeżeli dopuścić na nim lokowanie obiektów produkcyjno-naukowych (w mieście jest już filia Politechniki Radomskiej).
- W południowej części miasta należałoby przewidzieć teren na przynajmniej jedno gimnazjum.
- Przeznaczenie terenów dla wypoczynku i rekreacji w dolinie rzeki Krzny wymaga min.:
  - sprecyzowania programu i określenia inwestorów (prywatny/ komunalny),
  - uwzględnienia zasięgu terenów zalewowych.

3.1.4. Zamierzenia rządowe i wojewódzkie samorządowe mające wyraźne odniesienia do sposobu zagospodarowania przestrzeni miasta

Zamierzenia rządowe

Jedynym zamierzeniem rządowym na terenie miasta jest modernizacja drogi krajowej nr 2 (obecna główna droga do przejść granicznych w Terespolu i w Koroszczynie). W granicach miasta znajduje się ok. 11 km tej drogi. Projekt

modernizacji zakłada min. dostosowanie konstrukcji nawierzchni do ruchu pojazdów o nacisku 115 kN/oś (dotyczy to również mostu na rz. Klukówce), i przebudowę skrzyżowań. Modernizacja drogi nr 2 nie wywołuje dodatkowych potrzeb terenowych i stanowi niewątpliwie korzystny czynnik lokalizacyjny dla dzielnic przemysłowych położonych przy obwodnicy. Nie rozwiązuje jednak problemu przejazdu przez miasto tranzytem na kierunku północ – południe.

Zamierzenia wojewódzkie samorządowe

- Rewaloryzacja doliny rzeki Krzny – odpowiada temu częściowo program Bialskiego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego, w skład którego wchodzą dolina rzeki Krzny, dolina rzeki Klukówki, Park Zamkowy.
- Rezultaty zakwalifikowania miasta Biała Podlaska do kategorii „ośrodków ponadregionalnych", w tym:

- Centrum wystawienniczo – kongresowe,
- Park Technologiczny (jako jeden z elementów „Regionalnego Technoparku" rozlokowanego w kilku dawnych miastach wojewódzkich),
- Centrum logistyczne (w element wzmacniający potencjał ekonomiczny miasta i podregionu),
- Strefa gospodarcza lotniska (jako element wzmacniający potencjał ekonomiczny miasta i podregionu),
- Wspomaganie urbanizacji i stref przedsiębiorczości w korytarzach dróg ekspresowych prowadzących do przejść granicznych,
- „Green belt" o charakterze przyrodniczo wypoczynkowym wokół miasta (to zamierzenie jest adresowane raczej do planu gminy),
- Zakład zagospodarowania odpadów dla miasta i gmin sąsiednich.

Ostatni obiekt traktować należy odrębnie od pozostałych. Jego realizacja jest rezultatem Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami.

Dla pozostałych zamierzeń nie zostały sprecyzowane żadne programy inwestycyjne ani programy inwestycyjne celu publicznego rządowe bądź samorządowe. Dla wymienionych kilku propozycji programowych dla miasta, nie ma określonego sposobu finansowania ani harmonogramu (umiejscowienia w konkretnym przedziale czasowym). Jedynie dla strefy gospodarczej lotniska wskazano jej zakres (przeznaczenie):

- lotnisko pasażersko – towarowe,
- „usługi rynkowe",

- hotele,
- finanse,
- handel,
- centra konferencyjno – wystawiennicze,
- spedycja,
- magazyny.

Stąd można min. wnioskować, że tereny dla centrum kongresowo – wystawienniczego (odrębna pozycja) plan zagospodarowania przestrzennego województwa przewiduje w granicach „strefy gospodarczej lotniska”. Również tylko dla lotniska plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje na celowość wsparcia (finansowego?), ze strony samorządu wojewódzkiego. Pozostałe dyspozycje planu zagospodarowania przestrzennego województwa, przede wszystkim:

- restrukturyzacja ośrodków „monoprodukcji przemysłowej” i przemysłów tradycyjnych,
- rozwój przemysłów wysokich technologii,
- centrum regionalne dla turystyki

mają raczej charakter prognostyczno-życzeniowy. Wydaje się on przy tym bardziej życzeniowy niż prognostyczny, z uwagi na charakter tzw. korzystnych czynników lokalizacyjnych, jakie występują w mieście i jego otoczeniu. Zgodnie zresztą z samym planem zagospodarowania przestrzennego województwa, Biała Podlaska ma się rozwijać przede wszystkim w oparciu o centra logistyczno-transportowe, zespoły magazynowe itp., wykorzystując swoje położenie w transeuropejskim korytarzu transportowym, w pobliżu dużych przejść granicznych.

3.1.5. Stan prawny gruntów

Powierzchnia gruntów miasta biała Podlaska wynosi 4940 ha. Struktura własnościowa jest następująca:

1. grunty Skarbu Państwa: 1078 ha
   w tym:
   - grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste – 170ha
   - grunty Skarbu Państwa w trwałym zarządzie, użytkowaniu – 777ha
   - zasób gruntu Skarbu Państwa – 131ha
2. grunty Gminy Miejskiej: 742 ha
   w tym:
   - grunty Gminy Miejskiej oddane w użytkowanie wieczyste – 216 ha
   - grunty Gminy Miejskiej w trwałym zarządzie, użytkowaniu – 39 ha
   - zasób gruntów Gminy Miejskiej – 487 ha
3. grunty innych osób prawnych i osób fizycznych: 3120 ha

Grunty komunalne nie stanowią zatem znaczącego zasobu – ich udział w ogólnej powierzchni miasta wynosi około 15%. Jeszcze mniejszy – na poziomie 10% – jest zasób gruntów komunalnych, który służyć może do realizacji zapisanych w strategii inwestycji celu publicznego, lub pozwolić na pozyskiwanie gruntów w drodze wymiany. Dla celów tych można jednak brać pod uwagę również zasób gruntów Skarbu Państwa.

Na obszarze miasta, znajdują się tereny zamknięte, w rozumieniu przepisów Prawa Geodezyjnego i Kartograficznego, wskazane na rysunku studium. Są to tereny wyłączone z władztwa planistycznego gminy – nie sporządza się dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Białej Podlaskiej obejmują one tereny kolejowe i pojedyncze działki w obrębie dawnego lotniska wojskowego.

Działania na rzecz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miasta uwarunkowane są:

- Wykorzystaniem dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy, obsługi ruchu turystycznego i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Objęciem zużytych moralnie i technicznie zasobów mieszkaniowych programami naprawczymi – modernizacji, rewaloryzacji, rewitalizacji;
- Przygotowaniem planistycznym i infrastrukturalnym terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej, w tym: lotniska, centrum logistycznego, centrum konferencyjno-wystawienniczego, rozwoju przemysłu wysokich technologii, bazy turystycznej, rozwoju nauki i szkolnictwa w celu stworzenia atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego do Białej nowych mieszkańców;
- Ograniczeniem, w związku z funkcjonowaniem lotniska, wysokości wszelkich obiektów budowlanych (w tym inżynieryjnych) na obszarze miasta do 45,0 m a w strefie podejścia/wznoszenia – zgodnie z rysunkiem studium oraz uzgadnianiem wszelkich inwestycji budowlanych w tej strefie z odpowiednimi służbami ruchu lotniczego.
- Sukcesywną realizacją planów miejscowych, już uchwalonych;
- Objęciem planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, o ile nie mają one planów już uchwalonych, w tym: stref ochrony konserwatorskiej, terenów

obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m^2, wyznaczonych w studium przestrzeni publicznych, terenów wymagających scaleń, terenów Parku Kulturowego (po jego utworzeniu);

- Objęciem planami miejscowymi terenów wymagających rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych, zgodnie z rysunkiem studium;
- Zgodnym z potrzebami mieszkańców wyposażeniem miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Wyznaczeniem jak najmniej konfliktowych tras przewozu ładunków niebezpiecznych;
- Zapewnieniem rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta i wieloletnich planach inwestycyjnych inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

3.2. Ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń

Ustala się następujące kierunki realizacji studium:

- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Objęcie zużytych moralnie i technicznie zasobów mieszkaniowych programami naprawczymi – modernizacji, rewaloryzacji, rewitalizacji;
- Podjęcie działań, mających na celu stworzenia atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego do Białej nowych mieszkańców, m. in. poprzez: przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej, w tym: lotniska, centrum logistycznego, centrum konferencyjno-wystawienniczego, rozwoju przemysłu wysokich technologii, rozwoju nauki i szkolnictwa;
- Ograniczenie, w związku z funkcjonowaniem lotniska, wysokości wszelkich obiektów budowlanych (w tym inżynieryjnych) na obszarze miasta do 45,0 m a w strefie podejścia/wznoszenia – zgodnie z rysunkiem studium oraz

uzgadnianie wszelkich inwestycji budowlanych w tej strefie z odpowiednimi służbami ruchu lotniczego

- Sukcesywną realizację planów miejscowych, już uchwalonych;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, o ile nie mają one planów już uchwalonych, w tym: stref ochrony konserwatorskiej, terenów obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m^2, których lokalizacja została ustalona na rysunku studium (powierzchnie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, określone na rysunku studium wynikają z analizy potrzeb środowiska lokalnego, lecz nie stanowią ustalenia studium), wyznaczonych w studium przestrzeni publicznych, terenów wymagających scaleń, terenów Parku Kulturowego (po jego utworzeniu);
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych, zgodnie z rysunkiem studium;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Wyznaczeniem tras przewozu ładunków niebezpiecznych i właściwym przygotowaniem do tego celu dróg – drogi krajowej nr 2 i drogi wojewódzkiej nr 811/812, do czasu wybudowania wschodniej obwodnicy miasta, która będzie mogła zapewnić przewóz tych ładunków w kierunku północ-południe;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

3.3. Ustalenia dla terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej

W obrębie zurbanizowanej części miasta wyróżnia się tereny, charakteryzujące się odmiennymi formami zagospodarowania, różną funkcją i wskaźnikami wykorzystania terenu, w tym:

- tereny śródmiejskie,
- tereny zabudowy osiedlowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów.

Dla terenów tych ustala się podstawowe zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni otwartych, dotyczące: struktury przestrzennej, wiodącej i dopuszczonej

funkcji, wskaźników wykorzystania terenów, ograniczeń w wysokości zabudowy.

3.3.1. Ustalenia dla terenów śródmiejskich

- Wzmocnienie i wzbogacenie śródmiejskiego, wielofunkcyjnego charakteru zabudowy, z jednoczesną ochroną i wyeksponowaniem wartości krajobrazowych i historycznych układu urbanistycznego, obiektów zabytkowych i użyteczności publicznej.
- Objęcie śródmieścia programem rewitalizacji i nadanie mu wysokiej rangi i reprezentacyjnego charakteru, jako wizytówce i „salonowi" miasta.
- Organizacja ciągłego systemu przestrzeni publicznych, atrakcyjnych i łatwo dostępnych dla wszystkich użytkowników. Podwyższenie jakości estetycznych, informacyjnych i użytkowych przestrzeni publicznych, poprzez wprowadzenie indywidualnie zaprojektowanego detalu urbanistycznego i komponowanej zieleni, ujednolicenie wymagań dotyczących reklam, szyldów i informacji wizualnej.
- Podwyższenie standardów technicznych, użytkowych i estetyki budynków oraz zwiększenie intensywności zabudowy terenu. Wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych kwartałów powinny wynosić od 1,0 do 2,5, przy czym intensywności największe winny być uzyskane w rejonie Pl. Wolności i jego najbliższym otoczeniu, dla zabudowy o funkcjach usługowych lub z wyraźną przewaga usług (ponad 60% powierzchni budynku). Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, z dopuszczeniem lokalnych dominant, nie zakłócających obecnej sylwety śródmieścia, szczególnie od strony doliny Krzny.
- Minimalizacja konfliktów funkcjonalnych w obrębie kwartałów zabudowy, poprzez usunięcie z ich wnętrz obiektów gospodarczych, produkcyjnych i magazynowych kolidujących z zabudową mieszkaniową i usługową oraz nowe zagospodarowanie wnętrz. Stosowanie rozwiązań technicznych, umożliwiających zapewnienie sprawnego systemu dojazdów i stosownej liczby miejsc parkingowych (w tym dojazdów i parkingów podziemnych lub wielopoziomowych).
- Zwiększenie atrakcyjności turystycznej centrum miasta, poprzez wyeksponowanie obiektów zabytkowych, wykorzystanie na funkcje edukacyjne i usługowe obiektów o wartościach historycznych, w tym zabudowy drewnianej, w stosunku do której należy podjąć działania rewaloryzacyjne.
- Dominujące funkcje:
  - usługi stopnia ogólnomiejskiego z zakresu: administracji, obsługi

finansowej, kultury i rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii,

- mieszkalnictwo, w formie zwartej zabudowy śródmiejskiej z usługami wbudowanymi, co najmniej w partery budynków,

- Funkcje uzupełniające: usługi podstawowe z zakresu kultury, oświaty i wychowania, handlu i usług bytowych oraz inne formy zabudowy mieszkaniowej niż zabudowa zwarta, z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego i jednorodzinnych budynków wolnostojących;
- Nowe zagospodarowanie terenów wokół ścisłego śródmieścia, w tym:
  - uzyskanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z Dworcem PKP i osiedlami mieszkaniowymi położonymi na północny-wschód od centrum (Podmiejska, Francuska),
  - objęcie programami rewaloryzacji/rewitalizacji zespołów zabytkowych – Zamku Radziwiłłów i Starego Szpitala. W przypadku zespołu szpitalnego również jego szersze udostępnienie i wprowadzenie nowego programu usługowego (galerii handlowej),
  - rozbudowę zespołu sportowo-rekreacyjnego w oparciu o istniejące i projektowane obiekty miejskie i AWF,
  - wykorzystanie dla celów rekreacyjnych rzeki Krzny i jej doliny.

3.3.2. Ustalenia dla terenów zabudowy osiedlowej wielorodzinnej

- Stworzenie spójności funkcjonalno-przestrzennej zespołów zabudowy wielorodzinnej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – śródmieściem, terenami aktywności gospodarczej, zabudową jednorodzinną, terenami otwartymi – poprzez sytuowanie zabudowy o podobnym charakterze i gabarytach, nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań pieszych i rowerowych.
- Objęcie istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej, budowanych przed rokiem 1985, akceptowanymi społecznie i realizowanymi przy współudziale mieszkańców, programami modernizacji urbanistycznej, mającymi na celu podwyższenie jakości zamieszkiwania i osiągnięcie standardów użytkowych i technicznych zbliżonych do standardów zabudowy mieszkaniowej realizowanej współcześnie. Programy modernizacji powinny objąć osiedla o najniższych walorach użytkowych, najgorsze w odbiorze społecznym. Działania modernizacyjne muszą się koncentrować na: strukturalizacji

przestrzeni otwartych i nowym zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, sąsiedzkich i prywatnych, uzupełnieniu struktury przestrzennej osiedli, uzupełnieniu programu usługowego, zmniejszeniu uciążliwości komunikacyjnych poprzez uspokojenie ruchu i uzupełnienie programu parkingowego, rehabilitacji zieleni, modernizacji i remontach budynków.

- Realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej, jako „dokończenia" już istniejących osiedli lub w formie zorganizowanych zespołów urbanistycznych, w których wyodrębnione są przestrzenie publiczne, sąsiedzkie i prywatne, uzupełniających strukturę przestrzenną miasta. Zespoły zabudowy muszą być wyposażone w usługi podstawowe – społeczne i komercyjne, infrastrukturę techniczną (w tym parkingi), tereny rekreacji przydomowej.
- Utrzymanie, rozwój lub powstanie nowych „centrów" lokalnych dla każdego zespołu lub wspólnego dla kilku sąsiednich, pozwalających na załatwienie codziennych potrzeb w zakresie korzystania z usług podstawowych.
- Tworzenie w obrębie osiedli mieszkaniowych obiektów i przestrzeni publicznych, które ułatwiają identyfikację „miejsca" i wzmacniają integrację mieszkańców.
- Jako funkcje uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazuje się: zabudowę jednorodzinną (w formie zespołów, a nie pojedynczych budynków), usługi podstawowe społeczne i komercyjne, tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny nieuciążliwych miejsc pracy.
- Wskaźniki intensywności zabudowy netto na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny się zawierać w granicach 1,0 – 1,8. Wysokości zabudowy i wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie ze strefami określonymi na rysunku studium.

3.3.3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Utrzymanie istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej i uzupełnienie ich, w miarę potrzeb i możliwości terenowych, o usługi podstawowe społeczne i komercyjne.
- Stworzenie spójności funkcjonalno-przestrzennej zespołów zabudowy jednorodzinnej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – śródmieściem, zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenami aktywności

gospodarczej, terenami otwartymi – poprzez sytuowanie zabudowy o podobnym charakterze i gabarytach, nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań pieszych i rowerowych.

- Budowa nowej zabudowy jednorodzinnej jako „dokończenia" już istniejących zespołów lub w formie zorganizowanych jednostek urbanistycznych, w których wyodrębnione są przestrzenie publiczne, sąsiedzkie i prywatne, uzupełniających strukturę przestrzenną miasta. Zespoły zabudowy muszą być wyposażone w usługi podstawowe – społeczne i komercyjne, infrastrukturę techniczną (w tym parkingi).
- Stosowanie zabudowy jednorodzinnej różnych typów – wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, atrialnej, w nawiązaniu do sąsiedztwa oraz w zależności od popytu.
- Zachowanie i wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych zespołów zabudowy jednorodzinnej, poprzez powiązanie z terenami otwartymi, wprowadzanie komponowanej zieleni w przestrzeniach publicznych, utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek prywatnych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi na rysunku studium.
- Utrzymanie, rozwój lub powstanie nowych „centrów" lokalnych dla każdego zespołu lub wspólnego dla kilku sąsiednich, jako miejsca integracji lokalnej społeczności.
- Jako funkcje uzupełniające na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się: zabudowę wielorodzinną (w formie zespołów, a nie pojedynczych budynków), usługi podstawowe społeczne i komercyjne, tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny nieuciążliwych miejsc pracy.
- Stosowanie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej i intensywnej, w zależności od położenia w mieście – zgodnie z rysunkiem studium. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto na terenach zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej – 0,3, na pozostałych terenach zabudowy jednorodzinnej – 1,0. Maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z rysunkiem studium.

3.3.3. Ustalenia dla terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów

- Dążenie do łagodzenia konfliktów funkcjonalnych pomiędzy terenami zabudowy

usługowej i produkcyjnej a terenami zabudowy mieszkaniowej, poprzez zmniejszanie uciążliwości produkcji, wprowadzanie zieleni izolacyjnej, integrację przestrzenną zabudowy o różnych funkcjach.

- Objęcie zdegradowanych terenów przemysłowych i poprzemysłowych programami rewitalizacji.
- Podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez usunięcie lub transformację obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej.
- Traktowanie zespołów zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej jako pełnowartościowych części miasta, o wysokim standardzie technicznym i estetycznych rozwiązaniach architektonicznych. Stworzenie spójności funkcjonalno-przestrzennej z terenami sąsiednimi o innych funkcjach – śródmieściem, zespołami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej – poprzez nawiązywanie do kompozycji otaczającego zagospodarowania, budowę powiązań drogowych, pieszych i rowerowych.
- Ochrona istniejącej roślinności (w tym lasów w obrębie terenów rozwojowych) oraz wprowadzanie komponowanych układów zieleni wysokiej i niskiej w przestrzeniach publicznych i prywatnych.
- Integracja istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne o wysokiej jakości architektonicznej.
- Podstawowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów aktywności gospodarczej:
  - kompleksy zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej, budownictwa, obsługi transportu, przeładunku,
  - kompleksy zabudowy biurowej,
  - kompleksy zabudowy usługowo-handlowej, w tym handlu wielkopowierzchniowego.
- Funkcje uzupełniające na terenach aktywności gospodarczej: usługi komercyjne, obiekty nauki, obiekty wystawiennicze i ekspozycyjne, obiekty użyteczności publicznej (w tym wyższe uczelnie), tereny zieleni urządzonej.
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto dla terenów aktywności gospodarczej – 2,0. Wysokości zabudowy – zgodnie z rysunkiem studium.

IV. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem ściśle powiązanym ze strategią rozwoju gospodarczego, formułującym w elastyczny sposób pole rozwoju dla poszczególnych podsystemów i działalności w mieście, w sposób pozwalający na skuteczność i harmonijność ich funkcjonowania, przy jednoczesnej ochronie ładu przestrzennego. Jak zapisano we wstępie do niniejszego dokumentu, **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białej Podlaskiej powinno zapewnić warunki przestrzenne dla sformułowanej w strategii misji rozwoju miasta, którą jest:**

„Zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu życia poprzez zrównoważony rozwój oraz wzmacnianie pozycji konkurencyjnej miasta, jako ponadregionalnego ośrodka rozwoju Polski Wschodniej”.

Misja realizowana jest przez ustalone w strategii priorytety, tj.:

P1. Zwiększenie efektywności lokalnej gospodarki

P2. Poprawa warunków życia mieszkańców

P3. Podniesienie jakości kapitału ludzkiego i społecznego w mieście

P4. Wzmocnienie rangi miasta jako pondregionalnego ośrodka rozwoju

Kierunki rozwoju miasta ustalone w studium należy traktować jako narzędzia realizacji powyższych priorytetów.

Realizacji priorytetu 1 służyć będą przede wszystkim:

- Gospodarowanie przestrzenią zgodnie z określonymi w studium ustaleniami dla terenów śródmiejskich oraz terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów;
- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Sukcesywne sporządzanie wskazanych w studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- Objecie programami modernizacji urbanistycznej obszarów wskazanych w studium;
- Stworzenie systemu miejskich przestrzeni publicznych oraz poprawa walorów widokowych i krajobrazowych stref wskazanych w studium;
- Objęcie programami rewitalizacji charakterystycznych układów urbanistycznych Białej Podlaskiej oraz obszarów zdegradowanych, w tym śródmieścia, terenów poprzemysłowych i lotniska;
- Budowa autostrady oraz węzła na połączeniu z drogą 811 i przedłużeniu Al. Solidarności (do lotniska);
- Realizacja nowego przebiegu ciągu dróg wojewódzkich nr 811/812 i budowa przeprawy mostowej przez rzekę Krznę na przedłużeniu ul. Dalekiej;
- Uzupełnienie podstawowego układu drogowego, poprzez budowę ulic zbiorczych, w tym w rejonie lotniska, osiedla Pieńki-Grzybowa, osiedla Rataja;
- Budowa bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową Warszawa-Terespol w ciągu dróg wojewódzkich 811/812 i w rejonie lotniska (Al. Jana Pawła II);
- Zintegrowanie dworców komunikacji zbiorowej – PKP i PKS;
- Wyprzedzająca w stosunku do realizacji inwestycji budowa sieci infrastruktury technicznej;
- Rozbudowa i modernizacja systemu elektroenergetycznego, polegająca na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, wymianie linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy, kablowaniu sieci niskich, średnich i wysokich napięć;
- Kontynuacja budowy Zakładu Gospodarki Odpadami, upowszechnienie segregacji odpadów u źródła, rekultywacja składowiska w Kaliłowie;
- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony dziedzictwa kulturowego, z wykorzystaniem walorów zabytkowych i krajobrazowych miasta, połączenia wodnego Bug-Krzna oraz sąsiedztwa o wysokich walorach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Podjęcie działań, mających na celu stworzenia atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego do Białej nowych mieszkańców, m. in. poprzez: przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej, w tym: lotniska, centrum logistycznego, centrum konferencyjno-wystawienniczego, rozwoju przemysłu wysokich technologii, rozwoju nauki i szkolnictwa;

- Stworzenie warunków dla działalności rolników indywidualnych, przede wszystkim w zakresie poprawy warunków zbytu płodów rolnych.
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, o ile nie mają one planów już uchwalonych, w tym: stref ochrony konserwatorskiej (z możliwością wnioskowania o zmianę granic stref), terenów obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m^2, których lokalizacja została wskazana w studium, wyznaczonych w studium przestrzeni publicznych, terenów wymagających scaleń, terenów Parku Kulturowego;
- Objęcie planami miejscowymi terenów, wymagających rozwiązania problemów i konfliktów rozwojowych;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

Realizacji priorytetu 2 służyć będą przede wszystkim:

- Gospodarowanie przestrzenią zgodnie z określonymi w studium ustaleniami dla terenów śródmiejskich oraz terenów zabudowy mieszkaniowej – jedno- i wielorodzinnej;
- Zachowanie pasmowego układu miasta, poprzez utrzymanie i rozwój funkcji i zagospodarowania, charakterystycznych dla poszczególnych pasm;
- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Sukcesywne sporządzanie wskazanych w studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Objecie programami modernizacji urbanistycznej obszarów wskazanych w studium;
- Stworzenie systemu miejskich przestrzeni publicznych oraz poprawa walorów widokowych i krajobrazowych stref wskazanych w studium;

- Ograniczenie wlotów ulic miejskich i zjazdów na prywatne posesje z drogi krajowej nr 2, poprzez budowę dróg serwisowych i rozwój ulic systemu obsługującego;
- Realizacja nowego przebiegu ciągu dróg wojewódzkich nr 811/812 i budowa przeprawy mostowej przez rzekę Krznę na przedłużeniu ul. Dalekiej;
- Uzupełnienie podstawowego układu drogowego, poprzez budowę ulic zbiorczych, w tym w rejonie lotniska, osiedla Pieńki-Grzybowa, osiedla Rataja;
- Budowa bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową Warszawa-Terespol w ciągu dróg wojewódzkich 811/812 i w rejonie lotniska (Al. Jana Pawła II);
- Uspokojenie ruchu samochodowego w rejonie śródmieścia i na terenach osiedli mieszkaniowych oraz stosowanie rozwiązań, ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego;
- Uzupełnienie programu parkingowego w obrębie terenów zurbanizowanych, przede wszystkim śródmieścia, dworca PKP, osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz prowadzenie polityki parkingowej, polegającej na wyznaczeniu stref płatnego lub ograniczonego parkowania;
- Zintegrowanie dworców komunikacji zbiorowej – PKP i PKS;
- Budowa systemu dróg rowerowych;
- Wyprzedzająca w stosunku do realizacji inwestycji budowa sieci infrastruktury technicznej;
- Objęcie systemem kanalizacji miejskiej wszystkich obiektów i terenów, znajdujących się w strefie ochrony pośredniej ujęć wody oraz terenów położonych na peryferiach miasta i na terenów rozwojowych, z uwzględnieniem zasady równoczesnej budowy sieci kanalizacji ściekowej, kanalizacji deszczowej i utwardzonych ulic;
- Rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej;
- Ograniczenie źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej oraz upowszechnienie źródeł ciepła opartych o paliwa odnawialne;
- Rozbudowa i modernizacja systemu elektroenergetycznego, polegająca na budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, wymianie linii przesyłowych na dostosowane do przesyłanej mocy, kablowaniu sieci niskich, średnich i wysokich napięć;

- Kontynuacja budowy Zakładu Gospodarki Odpadami, upowszechnienie segregacji odpadów u źródła, rekultywacja składowiska w Kaliłowie;
- Podjęcie działań, mających na celu zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego miasta, w tym: ekologiczne wzmocnienie i rozwój przestrzenny korytarzy i węzłów ekologicznych oraz wzmocnienie biologiczne sięgaczy ekologicznych;
- Monitorowanie zanieczyszczeń i skuteczna ochrona obszaru o niskim poziomie izolacji wód podziemnych od terenu;
- Stałe monitorowanie i podjęcie działań w celu minimalizacji zagrożeń, związanych z: funkcjonowaniem obiektów gospodarki odpadami, zanieczyszczeniem terenu lotniska, funkcjonowaniem nieszczelnych szamb, hałasem komunikacyjnym;
- Wyznaczenie tras przewozu ładunków niebezpiecznych i właściwe przygotowanie do tego celu dróg – drogi krajowej nr 2 i drogi wojewódzkiej nr 811/812, do czasu wybudowania wschodniej obwodnicy miasta, która będzie mogła zapewnić przewóz tych ładunków w kierunku północ-południe;
- Ochrona terenów zalewowych przed zabudową;
- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony dziedzictwa kulturowego, z wykorzystaniem walorów zabytkowych i krajobrazowych miasta, połączenia wodnego Krzna-Bug oraz sąsiedztwa obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Opracowanie programu opieki nad zabytkami w celu ochrony, wyeksponowania, uporządkowania i szerszego udostępnienia najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych, w tym zabudowy drewnianej;
- Wskazanie gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy w celu ich ochrony przed rozpraszaniem się zabudowy;
- Ochrona kompleksów leśnych o wielofunkcyjnej przydatności;
- Ochrona ciągów naturalnych dolin rzecznych i zagospodarowanie ich trwałymi użytkami zielonymi;
- Ochrona terenów zainwestowanych rolniczo tj. intensywnym ogrodnictwem oraz rozwojem upraw warzywniczych i ogrodniczych na gruntach o najwyższej klasyfikacji glebowej;
- Ochrona trwałych upraw wieloletnich występujących poza obszarem inwestowania;

- Objęcie zużytych moralnie i technicznie zasobów mieszkaniowych programami naprawczymi – modernizacji, rewaloryzacji, rewitalizacji;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

Realizacji priorytetu 3 służyć będą przede wszystkim:

- Gospodarowanie przestrzenią zgodnie z określonymi w studium ustaleniami dla terenów śródmiejskich, terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej;
- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Sukcesywne sporządzanie wskazanych w studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Stworzenie systemu miejskich przestrzeni publicznych oraz poprawa walorów widokowych i krajobrazowych stref wskazanych w studium;
- Objęcie zużytych moralnie i technicznie zasobów mieszkaniowych programami naprawczymi – modernizacji, rewaloryzacji, rewitalizacji;
- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony dziedzictwa kulturowego, z wykorzystaniem walorów zabytkowych i krajobrazowych miasta, połączenia wodnego Krzna-Bug oraz sąsiedztwa obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Opracowanie programu opieki nad zabytkami w celu ochrony, wyeksponowania, uporządkowania i szerszego udostępnienia najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych, w tym zabudowy drewnianej;
- Rozszerzenie ewidencji zabytków, w celu objęcia ochroną konserwatorską wartościowych obiektów architektonicznych;

- Sukcesywna eliminacja dysharmonizujących elementów zagospodarowania w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji oraz w bezpośrednim otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- Podjęcie działań, mających na celu stworzenia atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego do Białej nowych mieszkańców, m. in. poprzez: przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej, w tym: lotniska, centrum logistycznego, centrum konferencyjno-wystawienniczego, rozwoju przemysłu wysokich technologii, rozwoju nauki i szkolnictwa;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, o ile nie mają one planów już uchwalonych, w tym: stref ochrony konserwatorskiej (z możliwością wnioskowania o zmianę granic stref), terenów obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m^2, których lokalizacja została wskazana w studium, wyznaczonych w studium przestrzeni publicznych, terenów wymagających scaleń, terenów Parku Kulturowego;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

Realizacji priorytetu 4 służyć będą przede wszystkim:

- Gospodarowanie przestrzenią zgodnie z określonymi w studium ustaleniami dla terenów śródmiejskich, terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej;
- Wykorzystanie dla rozwoju mieszkalnictwa, miejsc pracy i realizacji obiektów handlowych istniejących rezerw terenowych, w pierwszym etapie realizacji studium – w obrębie terenów zainwestowanych, a następnie na terenach objętych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Stworzenie systemu miejskich przestrzeni publicznych oraz poprawa walorów widokowych i krajobrazowych stref wskazanych w studium;

- Budowa autostrady oraz węzła na połączeniu z drogą 811 i przedłużeniu Al. Solidarności (do lotniska);
- Realizacja nowego przebiegu ciągu dróg wojewódzkich nr 811/812 i budowa przeprawy mostowej przez rzekę Krznę na przedłużeniu ul. Dalekiej;
- Budowa bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową Warszawa-Terespol w ciągu dróg wojewódzkich 811/812 i w rejonie lotniska (Al. Jana Pawła II);
- Zintegrowanie dworców komunikacji zbiorowej – PKP i PKS;
- Zachowanie łączności przyrodniczej zarówno w obrębie systemu miejskiego, jak i regionalnego, co wymaga m.in. renaturalizacji dolin rzecznych;
- Wprowadzenie obszarowych form ochrony przyrody, np. w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- Objęcie zużytych moralnie i technicznie zasobów mieszkaniowych programami naprawczymi – modernizacji, rewaloryzacji, rewitalizacji;
- Opracowanie i wdrożenie programu ochrony dziedzictwa kulturowego, z wykorzystaniem walorów zabytkowych i krajobrazowych miasta, połączenia wodnego Krzna-Bug oraz sąsiedztwa obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych (turystyka, rekreacja wodna);
- Opracowanie programu opieki nad zabytkami w celu ochrony, wyeksponowania, uporządkowania i szerszego udostępnienia najatrakcyjniejszych zespołów i obiektów architektonicznych i urbanistycznych, w tym zabudowy drewnianej;
- Powiązanie funkcjonalne i przestrzenne zespołu zamkowego z doliną rzeki Krzny;
- Utworzenie Bialskopodlaskiego Parku Kulturowego;
- Rozszerzenie ewidencji zabytków, w celu objęcia ochroną konserwatorską wartościowych obiektów architektonicznych;
- Sukcesywna eliminacja dysharmonizujących elementów zagospodarowania w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji oraz w bezpośrednim otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- Podjęcie działań, mających na celu stworzenia atrakcyjnego rynku pracy, przyciągającego do Białej nowych mieszkańców, m. in. poprzez: przygotowanie planistyczne i infrastrukturalne terenów dla rozwoju w mieście aktywności gospodarczej, w tym: lotniska, centrum logistycznego, centrum konferencyjno-wystawienniczego, rozwoju przemysłu wysokich technologii, rozwoju nauki i szkolnictwa;

- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających ochrony, o ile nie mają one planów już uchwalonych, w tym: stref ochrony konserwatorskiej (z możliwością wnioskowania o zmianę granic stref), terenów obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m^2, których lokalizacja została wskazana w studium, wyznaczonych w studium przestrzeni publicznych, terenów wymagających scaleń, terenów Parku Kulturowego;
- Objęcie planami miejscowymi terenów wymagających rozwiązywania problemów i konfliktów rozwojowych;
- Zgodne z potrzebami mieszkańców wyposażenie miasta w komercyjne obiekty usługowe z zakresu handlu o wysokim standardzie użytkowym, w tym w obiekty wielkopowierzchniowe;
- Zapewnienie rezerw przestrzennych dla realizacji zapisanych w strategii rozwoju miasta inwestycji celu publicznego, w tym obiektów oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie do zmiany Studium

I. WSTĘP

1. Wprowadzenie

2. Konstrukcja dokumentu studium

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLSAKA

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

1.1. Uwarunkowania rozwoju

1.1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów

1.1.2. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemu transportowego

1.1.3. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej

1.2. Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

2. Ochrona wartości

2.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz występowania terenów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

2.1.1. Stan i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

2.1.2. Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego

2.1.3. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

2.2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz obszarów i obiektów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych

3. Realizacja studium

3.1. Uwarunkowania rozwoju wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, stanu prawnego gruntów

3.1.1. Potrzeby terenowe i możliwości przestrzennego rozwoju miasta

3.1.2. Jakość życia mieszkańców

3.1.3. Ustalenia strategii i wieloletnich planów inwestycyjnych miasta

3.1.4. Zmierzenia rządowe i wojewódzkie samorządowe
3.1.5. Stan prawny gruntów
3.2. Kierunki rozwoju – ustalenia dotyczące obszarów wskazywanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oraz obszarów wymagających przekształceń
3.3. Ustalenia studium dla terenów o różnej charakterystyce funkcjonalnej
3.3.1. Ustalenia dla terenów śródmiejskich
3.3.2. Ustalenia dla terenów zabudowy osiedlowej wielorodzinnej
3.3.3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.3.2. Ustalenia dla terenów aktywności gospodarczej – usług, produkcji, składów i magazynów

III. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

IV. *UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA ZMIAN STUDIUM*

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ ZMIAN STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska Rada Miasta Biała Podlaska uchwaliła Uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010 r. Zostało ono sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. , poz. 647 z późn. zm.). Niniejsza zmiana została sporządzona w związku z uchwałą Nr XXIX/274/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. określającą szczegółowo zakres terenowy i przedmiotowy tej zmiany. Obszary objęte zmianą to teren w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren „Za szpitalem" położony w rejonie ulic Terebelskiej, Jana III Sobieskiego, Janowskiej i Okopowej oraz teren położony przy ul Narutowicza.

Obszar objęty zmianą z 2013 roku to część terenu w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA". Zmiana ta dotyczyła obszaru miasta położonego w rejonie ulicy Ceglanej na południowym zachodzie miasta i pozwoliła na wprowadzenie zespołu ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Ceglanej, na terenach już częściowo zainwestowanych istniejącą zabudową.

Zgodnie z wymaganiami rozporządzenia z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz.1233) projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, polegającej na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2, opracowuje się w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Również zgodnie z wymaganiami przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908), którym podlega m.in. sporządzanie projektów aktów normatywnych o charakterze polegającym na dodaniu do niego nowych przepisów. Opracowanie zmian Studium dostosowuje się do struktury i formuły obowiązującego aktu, wprowadza jedynie pojedyncze ustalenia.

Zakres zmian obejmuje Tekst Studium i Rysunek Studium. Zasięg zmiany na załączniku graficznym jest ograniczony przestrzennie i został oznaczony granicą wprowadzonej zmiany. Zmiany w części tekstowej dotyczą wyłącznie obszaru przeprowadzonej zmiany i zostały wyróżnione w tekście kursywą oraz kolorem. Wszystkie pozostałe zapisy studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zarówno w części tekstowej, jak i graficznej znajdujące się poza obszarem zmiany pozostają bez zmian. Zmiany w tekście Studium zostały wniesione na początku tekstu poprzez dodanie ***Wprowadzenia do zmiany Studium*** *wraz z załącznikiem graficznym wskazującym na zasięg przestrzenny wprowadzonej zmiany (str. 3) oraz na końcu tekstu dodano Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu zmiany studium umieszczone na str. 115. Spis treści (str. 113) uzupełniono o powyższe wprowadzone elementy.*

Obszar zmiany studium z 2013 roku to rejon ulic Ceglanej i Grzybowej. Zmieniona funkcja ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest przewidziana w strefie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W dotychczasowym Studium dla tego terenu wyznaczona była funkcja terenów rolnych z istniejącą rozproszoną zabudową zagrodową. Obecny stan zagospodarowania, liczna zabudowa nie tylko zagrodowa ale również mieszkaniowa jednorodzinna miały wpływ na usankcjonowanie istniejącej zabudowy i wprowadzenie możliwości uzupełnienia jej ekstensywną zabudową mieszkaniową. Liczne wnioski mieszkańców i właścicieli nieruchomości tam zlokalizowanych przyczyniły się do podjęcia decyzji o zmianie studium.

Obszar wskazany do zmiany objęty jest obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „PIEŃKI – GRZYBOWA". Zmiany mają na celu wprowadzenie nowej formy ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej na bardzo dużych działkach i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ceglanej i Grzybowej. W zmianie wprowadza się funkcje ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach o powierzchni powyżej 1500 m^2 z dopuszczeniem innych, nieuciążliwych form zagospodarowania w pasie pomiędzy ul. Ceglana i ul. Grzybową oraz w północnej pierzei ul. Ceglanej oraz jej odcinku końcowym – część pierzei południowej.

Obszar obecnej zmiany dotyczy terenu w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren „Za szpitalem" położony w rejonie ulic Terebelskiej, Jana III Sobieskiego, Janowskiej i Okopowej oraz teren położony przy ul Narutowicza. Zmiana spowodowana jest realizacją wniosków wynikających z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska" przeprowadzonej zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.). Ustalono, iż konieczne jest wprowadzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, dla terenów objętych obecną zmianą. W chwili obecnej tereny te są objęte ustaleniami Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującej teren „Za Szpitalem". W obowiązującym planie teren posiada funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług. Zmiana przewiduje korektę rysunku studium w zakresie rozmieszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Zmiana studium umożliwi realizację wniosków właścicieli i dostosowanie planowanej funkcji do istniejącego użytkowania terenów.

Drugim obszarem obecnej zmiany studium jest teren położony przy ul. Narutowicza, pomiędzy ulicą będącą przedłużeniem ul. Prostej w kierunku południowym, ciągiem pieszo-jezdnym po stronie wschodniej i parkingiem samochodowym. Celem wprowadzenia zmiany jest możliwość zlokalizowania wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w tym obszarze. W ten sposób powstanie możliwość kompleksowego zagospodarowania całego kwartału zabudowy, przez właściciela nieruchomości, zgodnie z jego wnioskiem, co w znacznym stopniu przyczyni się do poprawienia wizerunku tej części ulicy Narutowicza. Charakter i skala możliwej zabudowy określona będzie w planie miejscowym.

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska spełnia wymagania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) i przepisów szczegółowych dla zmiany polegającej na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia. Wszelkie zmiany wynikające ze zmian założeń zasad kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej miasta, dostosowujące Studium do obecnego stanu prawnego, aktualizujące sferę uwarunkowań dokonywane mogą być w procedurze opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.