

Gmina Radzyń Podlaski

Plan ogólny gminy Radzyń Podlaski

Uzasadnienie

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot opracowania.....	3
1.1	Zakres i charakter planu ogólnego gminy.....	3
1.2	Zakres i charakter uzasadnienia	4
2	Podstawy formalno-prawne	5
3	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	5
4	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	6
4.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym – katalog stref planistycznych	7
4.2	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.	21
4.2.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	21
4.2.2	Chłonność terenów niezabudowanych.....	23
5	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	26
5.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	26
5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	27
5.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	29
5.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	29
5.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	30
5.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	30
5.7	Strefy ochronne ujęć wody	30
5.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	30
5.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	30
5.10	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	31
5.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	32
5.12	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	32
5.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	40
5.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	40
5.15	Obszary ograniczonego użytkowania	40
5.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..	40
5.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	40

5.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	40
5.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	40
5.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	41
5.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	41
5.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	41
5.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	43
5.24	Opracowanie ekofizjograficzne	44
6	Załączniki	46

1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1 ZAKRES I CHARAKTER PLANU OGÓLNEGO GMINY

Niniejsze opracowanie jest Uzasadnieniem do projektu Planu ogólnego gminy Radzyń Podlaski sporządzanym na podstawie Uchwały Nr VII/49/2024 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. Projekt planu obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Na podstawie art. 13a ust. 4 u.p.z.p. w planie ogólnym **określa się obowiązkowo** (elementy obligatoryjne):

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne

oraz **można określić** (elementy fakultatywne):

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego w projekcie Planu ogólnego Gminy Radzyń Podlaski określono obszary uzupełnienia zabudowy (rozdz. 3). Ze względu na typ i fizjonomię gminy, w projekcie Planu nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy nie określa przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. To jest wyłączną rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i to **na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy będą m. in. wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.**

Plan ogólny gminy będzie aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7 u.p.z.p.), czyli będzie źródłem powszechnie obowiązującego prawa, co oznacza, że **jego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych** (w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych) **i dla decyzji o warunkach zabudowy** (dalej WZ), które będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 u.p.z.p.):

- stref planistycznych,
- gminnych standardów urbanistycznych (profilu funkcjonalnych, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu).

Dla wydawanych decyzji WZ postanowienia planu ogólnego będą stanowiły podstawę prawną w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 i 2 u.p.z.p.):

- profili stref planistycznych,
- gminnych standardów urbanistycznych,
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym należy rozumieć (art. 20 ust. 3 u.p.z.p.) ustalenie w planie miejscowym:

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Plan ogólny nie jest podstawą prawną (art. 13a ust. 6 u.p.z.p.):

- przy wydawaniu decyzji innych niż decyzja WZ (np. decyzji o pozwoleniu na budowę),

- do wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami planu miejscowego i innymi aktami prawa miejscowego albo z decyzją WZ w przypadku braku planu miejscowego, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

1.2 ZAKRES I CHARAKTER UZASADNIENIA

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako u.p.z.p.), organ wykonawczy gminy sporządzając projekt planu ogólnego gminy ma obowiązek sporządzenia uzasadnienia do tego projektu planu, które nie jest przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 u.p.z.p. Uzasadnienie powinno składać się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p., tj. obliczeń uzasadniających możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym, tj. – w przypadku Gminy Radzyń Podlaski – katalogu stref planistycznych obejmującego:
 - profile funkcjonalne stref planistycznych,
 - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 u.p.z.p., tj. – w przypadku Gminy Radzyń Podlaski – granice:
 - obszaru objętego planem ogólnym,
 - stref planistycznych,
 - obszaru uzupełnienia zabudowy.
- granic działek ewidencyjnych,
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 u.p.z.p.

Ponadto część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 u.p.z.p., tj. istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Podstawy formalno-prawne sporządzenia Planu ogólnego gminy Radzyń Podlaski stanowią:

- Uchwała Nr VII/49/2024 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

3 PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) (dalej rozporządzenie OUZ). Zgodnie z przepisami tego rozporządzenia, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, określa się zgrupowania co najmniej 5 budynków, w których to zgrupowaniach każdy budynek powinien znajdować się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w tym zgrupowaniu. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1, przy wyznaczaniu zgrupowań budynków **uwzględnia się następujące rodzaje budynków** według Klasyfikacji Środków Trwałych:

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

W procesie delimitacji **nie były uwzględniane budynki klasyfikowane jako:**

- budynki transportu i łączności o symbolu 102,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o symbolu 104,
- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o symbolu 108.

Do analizy wykorzystano dane dotyczące budynków położonych na terenie gminy pochodzące z bazy danych EGiB udostępnione przez Starostę Radzyńskiego na wniosek, które zostały uzupełnione o dane dotyczące budynków położonych poza granicami gminy pochodzące z bazy danych BDOT10k.

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, które miały wpływ na proces optymalizacji granic OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy poddano procesowi optymalizacji, tzn. powiększono go o dopuszczalną przepisami rozporządzenia OUZ wartość oraz ograniczono jego zasięg na terenach stref otwartych (SO). W procesie wyznaczania granic OUZ przeprowadzonej stosownie do przepisów rozporządzenia OUZ uwzględniano wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. zgodne z polityką przestrzenną gminy, włączono w granice OUZ te działki lub części działek, które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, pod warunkiem, że nie będzie to powodowało powstania ryzyka rozpraszania zabudowy (Załącznik nr 1).

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ wyjściowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I-III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed zwężeniem¹, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Powierzchnia OUZ i obszarów pośrednich wyznaczanych w procesie delimitacji granic OUZ wynoszą:

- powierzchnia OUZ przed zwężeniem (P_b): 10 958 463,27 m² (§ 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (wyjściowa) (P_u): 3 718 585,64 m² (§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia OUZ),
- łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ (P_p): 1 809 969,41 m² (§ 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (ostateczna): 4 265 673,82 m².

4 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obowiązkowy element planu ogólnego i obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, rozmieszczenie obiektów infrastruktury przestrzennej zdecydowano o nie wyznaczaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej w projekcie planu ogólnego.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profile funkcjonalne stref planistycznych – tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego przypisanego do danego typu strefy oraz może obejmować wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego określone dla danego typu strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR),
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:

¹ Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC),
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w następujących strefach planistycznych: górnictwa (SG), otwartej (SO), komunikacyjnej (SK).

4.1 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Strefy planistyczne są podstawowymi elementami planu ogólnego. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych (stref planistycznych, wskaźników zagospodarowania) brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania, wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., politykę przestrzenną gminy oraz przepisy rozporządzenia POG. Na wyznaczenie stref planistycznych – ich rodzaju i granic, miały wpływ również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, których sposób uwzględnienia opisano w rozdz. 5. W granicach gminy obowiązuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/228/10 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Podlaski. Plan ten obejmuje fragmentaryczne obszary gminy, głównie pasma urbanizacji kształtujące się wzdłuż dróg.

Granice stref SZ, SW, SJ, tj. stref dopuszczających wyznaczenie w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację budynków mieszkalnych, określano zgodnie z poniższymi zasadami. W pierwszej kolejności wyznaczono je przede wszystkim w oparciu o:

- określone w obowiązującym planie miejscowym zasięgi terenów RM, RM/MN, RMm, RMn, MN, U/MN,
- zasięg granic ostatecznego obszaru uzupełnienia zabudowy,
- istniejącą zabudowę z budynkami mieszkalnymi.

W procesie delimitacji stref SZ, SW, SJ w oparciu o ustalenia planu miejscowego, granice tych stref optymalizowano pod względem możliwości realnego zagospodarowania w przyszłości poszczególnych działek lub ich części. Optymalizacja ta polegała na:

- powiększeniu zasięgu stref w stosunku do granic wyznaczonych w planie miejscowym w sytuacji gdy ustalenia planu miejscowego przeznaczały część działki, której cechy fizyczne (głównie zbyt mała powierzchnia, kształt) nie dawały realnych możliwości racjonalnego zagospodarowania zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem – głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) lub zagrodowej,

lub

- pomniejszeniu zasięgu stref w stosunku do granic wyznaczonych w planie miejscowym w sytuacji gdy ustalenia planu przeznaczały część działki, której cechy fizyczne nie dawały realnych możliwości racjonalnego zagospodarowania zgodnie z potencjalnym przeznaczeniem, a jej powiększenie do optymalnego zasięgu byłoby nieproporcjonalne w stosunku do ustaleń planu miejscowego.

W przypadku wyznaczania granic stref SZ i SJ w oparciu o ustalenia planu miejscowego w uzasadnionych przypadkach dokonano powiększenia ich granic w stosunku do granic wynikających z planu miejscowego w oparciu o: granice użytków gruntowych Br (grunty rolne zabudowane), B (tereny mieszkaniowe); zasięg istniejących zabudowań i stan zagospodarowania obejmując je w takich granicach, aby możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w przyszłości.

Ponadto, ze względu na technikę w jakiej sporządzony został rysunek obowiązującego planu miejscowego (uchwalony 2010 r.), aktualność danych ewidencyjnych, zmianę przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz na fakt, że dopuszczalny profile funkcjonalnych strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zawierają tereny komunikacji, tereny wód w granice stref SJ, SZ włączono również, wyznaczone w planach miejscowych tereny komunikacji i tereny rowów melioracyjnych (wód powierzchniowych), co pozwoli skorygować i precyzyjnie wyznaczyć (z uwzględnieniem aktualnych danych ewidencyjnych) granice tego rodzaju przeznaczenia terenu na etapie zmiany/aktualizacji planu miejscowego.

W przypadku określania granic stref w oparciu o zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy, tam gdzie było to zgodne z przepisami rozporządzenia OUZ powiększono obszar uzupełnienia zabudowy do takich granic, aby odpowiadały granicom stref SZ, SJ, SW. Jednak w przypadkach, gdy niemożliwe było takie właśnie powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy ze względu na ograniczenia związane z występowaniem użytków rolnych klas I – III, wyznaczano go do maksymalnego dopuszczalnego zasięgu określonego przepisami §1 ust. 6 rozporządzenia OUZ, natomiast granice stref SZ, SJ, SW wyznaczano w nieznacznie zwiększonych granicach, tak aby możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w przyszłości, a także przy uwzględnieniu istniejącego stanu zagospodarowania, w tym zabudowy. Jednak zgodnie z tą zasadą, takie powiększenie ograniczano do obszaru działek, na których tak powiększony obszar uzupełnienia zabudowy występuje.

W procesie delimitacji stref SJ, SZ w oparciu o istniejącą zabudowę granice tych stref wyznaczano w oparciu o: zidentyfikowane budynki mieszkalne zgodnie z danymi pochodzącymi z bazy danych EGİB, zasięg użytków gruntowych Br (grunty rolne zabudowane) oraz analizę stanu zagospodarowania terenu w oparciu o dane przedstawione na ortofotomapie (udostępnionej poprzez portal geoportal.gov.pl) świadczące o tym, że budynki mieszkalne z pozostałymi zabudowaniami i ich najbliższym otoczeniem stanowią całość funkcjonalno-przestrzenną i umożliwiają racjonalne zagospodarowanie terenu zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy.

Określone w projekcie planu ogólnego wskaźniki zabudowy i zagospodarowania określają maksymalne wartości, które są wartościami granicznymi i które na etapie sporządzania planów miejscowych lub ich zmian oraz wydawania decyzji WZ nie mogą zostać przekroczone, ale mogą być – w uzasadnionych przypadkach i w dostosowaniu do określonego sposobu zagospodarowania – ograniczane w przypadku wskaźników maksymalnej powierzchni, wysokości i intensywności zabudowy lub zwiększane w przypadku min. powierzchni biologicznie czynnej.

W planie wyznaczono 12 rodzajów stref, tj.:

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

Wizualizację granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy przedstawia załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na obszarach objętych obowiązującym planem miejscowym, którego ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych (MW), zasięgiem OUZ, obszarach zabudowanych, na których budynki wielorodzinne stanowią główny rodzaj zabudowy. Ponadto dwie strefy SW wyznaczono ze względu na politykę przestrzenną gminy przewidującą realizację budynków wielorodzinnych w ramach tzw. SIM (4SW) oraz jako nowa oferta dla lokalizacji budownictwa wielorodzinnego w sąsiedztwie granicy z miastem (5SW). W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefę 6SW. Ze względu na fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania obszarów i przedstawiają się one następująco:

Oznaczenie stref	1SW	4SW	2SW	3SW	5SW, 6SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	1,2	1,2	1,2	1,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	12,0	12,0	10,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	40	70	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczono stosownie do zasad opisanych we wstępie do niniejszego rozdziału. W pierwszej kolejności wyznaczono je na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania, którego ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, w tym przede wszystkim: RM, RM/MN, U/MN, MN/U, MN, RMm, RMn. Następnie wyznaczono strefy SJ na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach (którego obszar powiększenia nie przekracza dopuszczalnych wartości, o których mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ) oraz na obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym stanowiącymi część składową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. Rodzaj i granice stref określono uwzględniając wnioski złożone do planu, politykę przestrzenną gminy, charakterystykę istniejącej zabudowy, występujące trendy jeśli chodzi o zachodzące zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym w przeobrażeniach terenów zabudowy zagrodowej z dominacją cech zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefy: 146SJ – 151SJ. Ze

względu na uwarunkowania, fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. W procesie delimitacji granic stref SJ uwzględniono również wnioski złożone do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby rozpraszania zabudowy i spełniało warunki formalne związane z możliwością objęcia tych terenów obszarem uzupełnienia zabudowy. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SJ - 3SJ, 6SJ, 41SJ	11SJ-30SJ, 33SJ, 34SJ, 36SJ, 38SJ-40SJ, 42SJ- 53SJ, 57SJ-81SJ, 83SJ-87SJ, 91SJ, 93SJ-99SJ, 101SJ-117SJ, 119SJ-128SJ, 130SJ-133SJ, 135SJ, 142SJ, 144SJ-146SJ	31SJ, 32SJ, 35SJ, 55SJ, 88SJ-90SJ	118SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,5	0,6
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	9,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	4SJ, 56SJ, 82SJ, 92SJ, 143SJ, 147SJ	37SJ	136SJ, 148SJ, 149SJ, 150SJ, 151SJ	5SJ, 100SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	-			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,8	0,8	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	10,0	10,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	70	50	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	7SJ	9SJ, 10SJ	54SJ	129SJ, 134SJ, 137SJ-141SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren lasu, teren wód, teren zabudowy lotniskowej lub		teren zieleni naturalnej	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej

	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,5	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	9,0	9,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono stosownie do zasad opisanych we wstępie do niniejszego rozdziału. W pierwszej kolejności wyznaczono je na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej (RM, RM/MN, RMm, RMn), na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach (którego obszar powiększenia nie przekracza dopuszczalnych wartości, o których mowa w § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ) oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. W procesie delimitacji granic stref SZ uwzględniono również wnioski złożone do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby rozpraszania zabudowy i spełniało warunki formalne związane z możliwością objęcia tych terenów obszarem uzupełnienia zabudowy. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefy: 220SZ – 222SZ. W wyznaczonych strefach z zabudową zagrodową, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, w tym klasy gruntów rolnych oraz położenia stref, polityki przestrzennej gminy – w uzasadnionych przypadkach wskazano tereny planistyczne odpowiadające uwarunkowaniom, w tym przede wszystkim tereny wielkotowarowej produkcji rolnej i tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SZ-12SZ, 14SZ-25SZ, 153SZ, 193SZ, 216SZ, 217SZ	27SZ-32SZ, 34SZ-53SZ, 55SZ-69SZ, 71SZ-91SZ, 93SZ-96SZ, 98SZ-112SZ, 114SZ-123SZ, 125SZ- 131SZ, 133SZ-141SZ, 143SZ, 144SZ, 146SZ- 152SZ, 154SZ-173SZ, 175SZ-192SZ, 194SZ- 201SZ, 203SZ, 205SZ-215SZ, 218SZ-222SZ	13SZ	92SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej		teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,8	0,5	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	60	60	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	26SZ	33SZ, 174SZ	54SZ, 204SZ	70SZ, 124SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej	teren lasu, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	15,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	60	60	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	113SZ	145SZ	132SZ	142SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	15,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	50	60	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA USŁUGOWA – SU

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach o takim przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zabudowanych zabudową usługową. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi (w tym trasami planowanych dróg krajowych S19 i DK63) i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefy: 50SU – 54SU. Na określenie profilu dodatkowego poszczególnych stref usługowych miały wpływ: stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, zakres wnioskowanego przeznaczenia terenu. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SU	4SU	7SU	8SU	10SU, 11SU, 26SU, 31SU - 33SU, 45SU	12SU	19SU	21SU	9SU, 49SU	13SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej									
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	1,0	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	15	12,0	12	7,0	9,0	10,0	12	10,0
Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	50	60	60	60	60	60	60	60	50	60
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	40	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	2SU, 3SU, 38SU	43SU, 44SU, 47SU, 48SU	18SU	23SU	29SU	39SU	28SU, 34SU, 36SU, 54SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren składów i magazynów						
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	1,2

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	9,0	15,0	10,0	9,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	60	60	60	40	30	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	5SU	6SU, 50SU, 53SU	15SU	16SU, 27SU, 30SU, 35SU	20SU	24SU	40SU	46SU	41SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zieleni naturalnej	-							
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	1,0	0,8	0,8	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	12,0	9,0	12,0	10,0	12,0	10,0	9,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	60	60	60	60	60	50	50	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	30	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	14SU	22SU	42SU	17SU	25SU	51SU, 52SU	37SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej		teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej		teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej		teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	0,3	0,6	0,8	0,5	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	20,0	12,0	12,0	15,0	9,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	40	10	60	30	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	50	30	30	30	30	30

STREFA GOSPODARCZA – SP

Strefy gospodarcze wyznaczono na obszarach o przeznaczeniu pod tereny przemysłu, składów, magazynów, tereny usług określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze produkcyjnym (budynki przemysłowe). Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Strefy gospodarcze 5SP, 7SP zostały wyznaczone w związku z przebiegiem tras planowanych dróg krajowych S19 i DK63. We wszystkich wyznaczonych strefach gospodarczych, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SP	2SP	5SP, 7SP, 10SP	3SP, 9SP	6SP	4SP, 8SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren usług, teren zieleni naturalnej		teren usług		teren lasu, teren usług, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	12,0	15,0	15,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	60	60	60	50	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	20	20	20	20

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych, nieznacznym udziałem terenów leśnych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Przy wyznaczaniu stref produkcji rolniczej uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych projektu planu, wprowadzono strefy: 26SR i 27SR. Wokół obszarów z dominacją terenów zabudowy zagrodowej (stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową) wyznaczono strefy produkcji rolnej w celu umożliwienia potencjalnej rozbudowy funkcjonujących gospodarstw rolniczych. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SR, 2SR, 5SR, 7SR, 10SR, 15SR - 20SR, 24SR	3SR, 22SR	4SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy	teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30

Oznaczenie stref	6SR, 11SR, 23SR	8SR, 9SR	12SR	13SR, 14SR	25SR- 27SR	21SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren wód	teren biogazowni	-		teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,2	0,5	0,5	0,8	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	9,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	20	50	50	60	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej określony w profilu podstawowym dotyczy wyłącznie terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG i na etapie sporządzenia planu miejscowego będzie można wyznaczyć tereny infrastruktury niezależnie od wyznaczonej w planie ogólnym strefy infrastrukturalnej. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług lub terenu produkcji. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny usług i/lub produkcji, a ich wielkości przyjęto w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SI	2SI - 4SI, 6SI, 7SI	5SI
Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		
Profil dodatkowy	teren zieleni urządzonej	-	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych terenów i na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy zieleni i rekreacji obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SN	2SN	3SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,6	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	9,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	20	60	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	40	50

Oznaczenie stref	4SN	5SN	6SN	7SN	8SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,3	0,2	0,1	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	4,0	6,0	5,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	20	20	20	10	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	50	50

W przypadku strefy 2SN – zgodnie z § 2. Ust. 3 rozporządzenia POG – przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej równy wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym, dla tego terenu, planie miejscowym (Uchwała Nr XXXVIII/228/10 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Podlaski).

STREFA CMENTARZY – SC

Strefę cmentarza wyznaczono, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy cmentarza obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	-
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefy górnictwa wyznaczono na obszarach i w granicach terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Przy wyznaczaniu stref górnictwa uwzględniono również dotychczasową politykę przestrzenną gminy określoną w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z którą nie wszystkie udokumentowane złoża kopalin były wskazane do eksploatacji, mimo faktu ich ujawnienia, jak np. złoża Brzostówiec (KN 9419) i Brzostówiec I (KN 9955). Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SG, 2SG, 3SG
Profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefy otwarte wyznaczono na obszarach terenów rolniczych, terenów lasów, terenów łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych, form ochrony przyrody. Przy wyznaczaniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami

mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p.

Możliwość przeznaczenia terenu pod elektrownie słoneczne na etapie sporządzania planu miejscowego dopuszczono w strefach: 2SO, 3SO, 5SO, 8SO, 12SO, 13SO, 10SO, 11SO, 14SO. W strefach 2SO i 3SO dopuszczono tereny elektrowni wiatrowych ze względu na ustalenia obowiązującego planu miejscowego, który na terenach położonych w granicach tych stref wyznacza tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych. Tereny biogazowni dopuszczono w jednej strefie otwartej – 10SO. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 u.p.z.p. dla strefy otwartej dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono dla stref uwzględniających w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznych, a ich wartości uwzględniają możliwości zagospodarowania w tych rodzajach terenów. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SO, 4SO, 6SO, 7SO, 9SO, 15SO, 18SO	2SO, 3SO	5SO	8SO, 12SO, 13SO, 17SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	-	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej	teren elektrowni słonecznej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,8	0,5	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	5,0	5,0	5,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	80	50	80
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	20	20	20

Oznaczenie stref	10SO	11SO, 14SO	16SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	5,0	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	80	80	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	-

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Strefy komunikacyjne wyznaczono na obszarach zagospodarowanych na cele obsługi komunikacji oraz na obszarach terenów istniejących dróg publicznych klas: główna i zbiorcza

obejmujących tereny w ich liniach rozgraniczających (działki drogowe) zgodnie z danymi ewidencyjnymi (EGiB). W granicach gminy przebiegają trasy planowanych dróg krajowych S19 i DK63 (na nowym odcinku, na południe od m. Biała), jednakże w chwili sporządzania projektu planu ogólnego pasy drogowe tych dróg nie zostały jeszcze ewidencyjnie wydzielone. Zgodnie z Rozporządzeniem POG „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”, co w związku z powyższym nie daje podstaw do objęcia tych dróg strefami komunikacji. Ponadto każda ze stref planistycznych zawiera w profilu funkcjonalnym teren komunikacji, co umożliwi na etapie sporządzania lub zmiany planu miejscowego precyzyjne wyznaczenie granic terenu komunikacji dla drogi krajowej (S19, DK63) w sytuacji, gdy dane ewidencyjne będą uwzględniały wydzielone działki drogowe. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SK - 7SK, 10SK	8SK	9SK
Profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	0,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	7,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	30
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	30

4.2 OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 U.P.Z.P.

4.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., wyznaczając w projekcie planu strefy o symbolach SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), brane są pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie będące pochodną m. in. liczby ludności zamieszkałej w gminie, zmian demograficznych (w tym prognozowanych) i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny dopuszczające realizację budynków mieszkalnych będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w

obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w §3 ust. 2 rozporządzenia POG², tj.:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Tabela 1. Dane statystyczne GUS3 przyjęte do obliczeń

Skrót	Opis	Wartość
LM	Liczba mieszkańców gminy wg stanu na 31.12.2024 r.	7 909 os.
LM₂₀	Liczba mieszkańców gminy prognozowana na rok 2044	8 101 os.
PUM₀	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 31.12.2024 r.	263 229 m ²
P₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2024 r.	33,3m ² /os.
P₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2014 r.	29,6 m ² /os.
P₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2004 r.	26,1 m ² /os.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW – M₂₀

Zgodnie z rozporządzeniem POG (§3 ust. 5) w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego⁴ liczba ludności gminy w 2044 r. będzie wynosić 8 101 osób, zatem:

$$M_{20} = LM_{20} \times 1,05 = 8\,101 \text{ os.} \times 1,05 = \mathbf{8\,506 \text{ os.}}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z wzorów określonych w §3 ust. 3 rozporządzenia POG, tj.:

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

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 poz. i 2024 r. poz. 1775)

³ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

⁴ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023

- P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$$P_{20} = 3 \times 33,3 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 29,6 \text{ m}^2/\text{os.} = 40,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 33,3 \text{ m}^2/\text{os.} - 26,1 \text{ m}^2/\text{os.} = 40,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych analiz przyjmuje się **P₂₀ = 40,7 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ – ZAP

$$ZAP = 8\,506 \text{ os.} - \frac{263\,229 \text{ m}^2}{40,7 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 2\,039 \text{ os.}$$

4.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w strefach planistycznych umożliwiających lokalizację budynków mieszkalnych, tj. stref oznaczonych symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% (1 427 os.) oraz większa niż 130% (2 650 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SJ, SW, SZ oblicza się, uwzględniając (§3 ust. 11 rozporządzenia POG):

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przyjęta do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie metodyka polega na analizie i zachowaniu proporcji pomiędzy planowanym sposobem zagospodarowania i istniejącym stanem zagospodarowania terenu, uwzględniającym wszystkie istniejące budynki i ich funkcje oraz sposób i funkcje zagospodarowania i użytkowania terenu.

Nadziemna intensywność zabudowy jest to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (teren) do powierzchni tej działki budowlanej (terenu).

Jako **tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie** (załącznik nr 1) przyjęto działki lub części działek:

- położone w granicach poszczególnych stref SW, SZ, SJ,
- na których nie ma zlokalizowanego ani jednego budynku lub fragmentu budynku,
- niebędące działkami drogowymi dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków,
- posiadających parametry fizyczne (szerokość, długość, powierzchnia) i położenie (bezpośrednie sąsiedztwo z innymi działkami stanowiącymi luki w zabudowie) umożliwiające racjonalne zabudowanie co najmniej budynkiem mieszkalnym.

W przypadku gdy:

- działki, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ posiadają parametry fizyczne (szerokość, długość, kształt) uniemożliwiające zabudowę budynkiem mieszkalnym i racjonalne zagospodarowanie terenu,
- stan zagospodarowania działek, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ stwierdzony na podstawie analizy ortofotomapy, świadczy o tym, że działka (działki) są zabudowane budynkiem mieszkalnym lub są częścią składową istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub wielorodzinnej stanowiąc jednorodną strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- działki, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi (np. są oddzielone od pasa drogowego terenami zabudowanymi), nie uwzględniano ich w analizie jako tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie.

Chłonności terenów niezabudowanych wyliczono na podstawie poniższych danych i wskaźników:

	strefy SW [m²]	strefy SZ [m²]	strefy SJ [m²]
<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach wyznaczonych stref</i>	119216,03	2064355,51	1995802,69
<i>Powierzchnia działek zabudowanych w granicach wyznaczonych stref</i>	30344,93	6137675,60	2264363,87
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków w granicach wyznaczonych stref</i>	3832,00	886443,00	289790,00
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonych stref</i>	3222,00	323648,00	189334,00
<i>Powierzchnia terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowej (wg BDOT10k) w granicach stref</i>	8493,30	3328128,41	1328201,42
<i>Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</i>	0,70		

Powierzchnie kondygnacji nadziemnych budynków, w tym budynków mieszkalnych wyliczone zostały na podstawie danych pochodzących z bazy danych EGiB w zakresie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków, jako iloczyn tych wartości.

Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref SJ, SZ i SW zostały wyliczone na podstawie danych pochodzących z bazy BDOT10k dotyczących pokrycia terenu dla klasy obiektów OT_PTZB_A.

Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego przyjęto na podstawie analizy katalogowych typowych projektów domów jednorodzinnych.

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach stref SW, SZ i SJ wyznaczone zostały proporcje pomiędzy pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 0,84
- w granicach stref SZ: 0,37
- w granicach stref SJ: 0,65

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i sumy powierzchni terenów zabudowanych w granicach stref SW, SZ i SJ określona została intensywność zabudowy, która kształtuje się następująco:

- w granicach stref SW: 0,45

- w granicach stref SZ: 0,27
- w granicach stref SJ: 0,22

Na podstawie stosunku powierzchni terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) i sumy powierzchni działek zabudowanych w granicach stref SW, SZ i SJ określone zostały proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 0,28
- w granicach stref SZ: 0,54
- w granicach stref SJ: 0,59

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wyliczonych proporcji między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi terenami w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które mogą zostać wykorzystane pod realizację budynków mieszkalnych, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 33367,61 m²
- w granicach stref SZ: 1119387,97 m²
- w granicach stref SJ: 1170672,26 m²

Na podstawie wyliczonych wartości powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie pod tereny zabudowy mieszkaniowej i wskaźnika intensywności zabudowy w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie o funkcji mieszkaniowej, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 15054,77 m²
- w granicach stref SZ: 298147,64 m²
- w granicach stref SJ: 255419,93 m²

Na podstawie wyliczonych wartości powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika proporcji między pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie o funkcji mieszkaniowej, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 12658,26 m²
- w granicach stref SZ: 108856,28 m²
- w granicach stref SJ: 166878,35 m²

Na podstawie wyliczonych wartości powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego określono sumę powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW, SZ i SJ, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW: 8860,78 m²
- w granicach stref SZ: 76199,40 m²
- w granicach stref SJ: 116814,85 m²

Na podstawie wyliczonych wartości powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca (P₂₀)

określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie o funkcji mieszkaniowej wyrażoną w liczbie mieszkańców, która wynosi:

- w granicach stref SW: 218 os.
- w granicach stref SZ: 1872 os.
- w granicach stref SJ: 2870 os.
- **razem 4960 os.**

Wyliczona **suma chłonności terenów niezabudowanych** w strefach: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. **wynosi 4960 os. co stanowi 243% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym przewyższa dopuszczalną wartość zapotrzebowania wynoszącą 2 650 os. (130%), o której mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p.**

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref SW, SJ, SZ obejmujących tereny niezabudowane i zwiększających chłonność terenów niezabudowanych na innych obszarach gminy, niż te, których przyczyny wyznaczenia opisano w rozdz. 4.1.

5 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”, wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. Ponadto art. 51 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) wskazuje, że „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Gmina posiada *Strategię Rozwoju Gminy Radzyń Podlaski na lata 2016-2030* przyjętą uchwałą Nr XXVI/121/2016 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 30 września 2016 r. Ponadto gmina zawarła porozumienie w sprawie opracowania i wdrażania *Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin i Powiatu Radzyńskiego na lata 2021-2027 z perspektywą do 2035*, która została opracowana dla powiatu radzyńskiego i siedmiu gmin z jego obszaru, tj.: Miasto Radzyń Podlaski, Borki, Czemierniki, Komarówka Podlaska, Radzyń Podlaski, Ulan-Majorat, Wołyń.

Ustalenia projektu Planu w kontekście struktury i ich zakresu uwzględniają zapisy *Strategii Rozwoju Gminy Radzyń Podlaski na lata 2016-2030* poprzez tworzenie warunków do:

- w odniesieniu do priorytetu społecznego:
 - rozwoju infrastruktury sportowo-rekreacyjnej,
 - budowy i modernizacji placów zabaw dla dzieci,
 - ochrony i rewitalizacji lokalnych zabytków,
 - rozwoju i modernizacji obiektów służących działalności kulturalnej,

- tworzenia miejsc pamięci historycznej oraz służących kultywowaniu tradycji i dziedzictwa kulturowego,
- w odniesieniu do priorytetu gospodarczego:
 - rozwoju odnawialnych źródeł energii,
 - rewitalizacji istniejących terenów zielonych,
 - tworzenia oferty inwestycyjnej dla potencjalnych inwestorów oraz systemu obsługi inwestora w gminie.

W odniesieniu do ustaleń *Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin i Powiatu Radzyńskiego na lata 2021-2027 z perspektywą do 2035*, ustalenia Planu Ogólnego Gminy uwzględniają i realizują jej postanowienia poprzez tworzenie warunków do:

- w zakresie kształtowania elementów sieci osadniczej i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych:
 - zachowania terenów cennych przyrodniczo i terenów rolnych,
 - wyznaczenie terenów przeznaczonych do perspektywicznego rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych,
 - zaplanowanie stref rozwoju gospodarczego wskazane jako atrakcyjne inwestycyjnie dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych,
 - uwzględnienie historycznego znaczenia funkcjonalnego poszczególnych obiektów zabytkowych,
 - lokalizowanie stref aktywności uciążliwych dla społeczeństwa lub środowiska w odpowiednim oddaleniu od stref sieci osadniczej oraz przyrodniczej;
- w zakresie kształtowania elementów sieci infrastrukturalnej, w tym transportowej i energetycznej:
 - lokalizację stref z funkcjami w zakresie rozwoju zielonej energii uwzględniającą warunki naturalne dające możliwość efektywnej realizacji inwestycji,
 - lokalizację stref komunikacyjnych i infrastrukturalnych nie narusza równowagi w systemie sieci osadniczej,
- w zakresie kształtowania elementów sieci przyrodniczej i ekologicznej:
 - ograniczenie presji inwestycyjnej na obszarach o szczególnym znaczeniu dla zachowania zasobów przyrodniczych,
 - utrzymanie przestrzeni wolnych od zabudowy,
 - zapewnienie rozwiązań przestrzennych umożliwiających migrację zwierząt,
 - kształtowanie spójnych, powiązanych obszarów przyrodniczych,
 - uwzględnienie zwiększania ciągłości leśnych korytarzy ekologicznych.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13 c, ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te obejmują:

- w wymiarze ogólnym: zasady ogólne i szczegółowe określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa, kierunki działań stanowiące katalog skoordynowanych (usystematyzowanych) przedsięwzięć (działań) zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych,
- w wymiarze szczegółowym: przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Radzyń Podlaski położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o

charakterze polno-leśnym. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez obszar gminy przebiega jedno z głównych powiązań transportowych oparte o drogę krajową (planowaną ekspresową S19), dla których PZPWL przyjmuje zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującą zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak ostoje przyrody, kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

Zgodnie z ustaleniami PZPWL gmina położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: gospodarki hodowlanej i Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna. Dla obszarów tych, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- modernizację (remeliorację) KWK obejmującą uszczelnienie koryta kanału i udrożnienie sieci rowów nawadniających,
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
- budowę i modernizację obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych,
- zalesianie stref wododziałowych,
- gospodarkę hodowlaną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój usług obsługi rolnictwa.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL (rozdz. VIII) oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Radzyń Podlaski wskazuje się:

- budowę drogi ekspresowej S19 Białystok - Lubartów - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) oraz w dokumencie Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.),
- modernizacja linii kolejowej nr 30 na odc. Parczew – Łuków - zadanie umieszczone w Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych do roku 2015 oraz w Dokumencie Implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.) oraz uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego,
- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków – zadanie inwestycyjne umieszczone w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (IV aktualizacja).

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuje, że zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektów planów ogólnych gmin.

5.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Wykaz form ochrony przyrody w granicach gminy

Lp.	Forma ochrony	Nazwa	Kod
1	rezerwat przyrody	Czapliniec w Uroczysku Feliksówka	PL.ZIPOP.1393.RP.300
2	obszar natura 2000	Dolina Tyśmienicy	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060004.B
3	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1317
4	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1318
5	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1319
6	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1321
7	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1322
8	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1727
9	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1728
10	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1729
11	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1730
12	pomnik przyrody	-	PL.ZIPOP.1393.PP.0615062.1731
13	użytek ekologiczny	Białka	PL.ZIPOP.1393.UE.0615062.127
14	użytek ekologiczny	-	PL.ZIPOP.1393.UE.0615062.128
15	użytek ekologiczny	-	PL.ZIPOP.1393.UE.0615062.129

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

Ww. formy ochrony przyrody położone są głównie w strefach otwartych lub produkcji rolniczej, tj.:

- fragment obszaru Natura 2000 Dolina Tyśmienicy położony jest w granicach strefy otwartej 7SO, która w profilu funkcjonalnym nie dopuszcza form zabudowy, w tym terenów elektrowni fotowoltaicznych lub elektrowni wiatrowych,
- rezerwat przyrody Czapliniec w Uroczysku Feliksówka zlokalizowany jest w strefie otwartej 1SO, która w profilu funkcjonalnym nie dopuszcza form zabudowy, w tym terenów elektrowni fotowoltaicznych lub elektrowni wiatrowych,
- użytki ekologiczne położone są w strefach otwartych, tj. 2 użytki (PL.ZIPOP.1393.UE.0615062.128, PL.ZIPOP.1393.UE.0615062.129) w strefie 9SO, a użytek Białka w 1SO, które w profilu funkcjonalnym nie dopuszczają form zabudowy, w tym terenów elektrowni fotowoltaicznych lub elektrowni wiatrowych,
- pomniki przyrody (drzewa i grupy drzew) położone są w granicach stref: zieleni i rekreacji (2), otwartych (6), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową wyznaczonej zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (1), usługowej wyznaczonej zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego(1).

5.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, które położone są w strefach otwartych 1SO i 7SO

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe (https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPGW).

5.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne) występują niemal na całym obszarze występowania gruntów rolnych (ornych, łąk). Najgęstsza ich sieć występuje w dolinach rzek i cieków: Białka, Stara Piwonia, Dopytyw spod Bedlna, Dopytyw spod Kol. Zakrzew oraz w rejonie wsi Ustrzesz – Stasinów. Najrzadszą siecią urządzeń melioracji lub ich zupełnym brakiem charakteryzują się pód.-wsch. część gminy w rejonie wsi Paszki (na schód od wsi), Antoni – Józefów – Branica Radzyńska – Marynin – Zbulitów Duży oraz w środkowo-zachodnia część gminy w rejonie wsi Bedlno – Radowiec – Białka (Pod Choiną). Grunty zmeliorowane pozostają w zdecydowanej większości w granicach stref otwartych i produkcji rolniczej.

5.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W obszarze gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi lub tereny, na których występują te ruchy (na podstawie danych Systemu Ostry Przeciwośuwiskowej PIG-PIB, <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>).

5.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 5 stref ochrony bezpośredniej dla ujęć wody. W granicach strefy ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w granicach stref: gospodarczej, usługowej, infrastrukturalnej, otwartej, zgodnych z aktualnym stanem zagospodarowania i ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

5.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W obszarze gminy nie ma obszarów ochronnych śródlądowych zbiorników wód powierzchniowych.

Gmina położona jest w zasięgu GZWP 215 Subniecka Warszawska, dla którego nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

5.9 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowanych jest 11 udokumentowanych złóż kopalin wpisanych do bilansu zasobów, w tym 9 złóż kruszyw naturalnych (Biała, Brzostówiec, Brzostówiec I, Olszewnica, Olszewnica I, Płudy, Ustrzesz II, Ustrzesz III, Ustrzesz VII) i 2 złoża torfu (Krasew I, Biała). W przypadku 4 złóż (KN4449 Olszewnica, KN2592 Płudy, KN6734 Ustrzesz III, TO8426 Krasew I) eksploatacja została zaniechana.

Złoża kruszyw: Biała, Olszewnica, Olszewnica I, Ustrzesz II, Ustrzesz III, Ustrzesz VII i złoża torfu Biała zostały objęte strefami górnictwa ze względu na występowanie w ich granicach obszarów i terenów górniczych oraz w związku z wnioskami złożonymi do planu ogólnego dotyczącymi wyznaczenia stref górnictwa.

Złoża kruszyw Brzostówiec, Brzostówiec I i Płudy ujęte zostały w granicach stref otwartych ze względu na fakt, że w ich granicach nie zostały wyznaczone obszary i tereny górnicze. Ponadto w odniesieniu do tych złóż nie zostały złożone wnioski o objęcie ich strefami górnictwa, a w przypadku złoża Płudy eksploatacja została zaniechana. Przy wyznaczaniu stref górnictwa uwzględniona została polityka przestrzenna gminy określona w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to dokumencie

złoża Brzostówiec i Brzostówiec I zostały ujawnione, jednak dla ich obszaru nie określono przeznaczenia terenu dopuszczającego powierzchniową eksploatację, jak to miało miejsce w przypadku innych złóż. Złoże torfu Krasew I ujęte zostało w strefie otwartej ze względu na jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Bystrzyca.

W granicach gminy nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Tabela 3. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin w obszarze gminy

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
KN	21348	Biała	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Biała, dz. 2528
KN	9419	Brzostówiec	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Brzostówiec, dz. 859
KN	9955	Brzostówiec I	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Brzostówiec, cz. dz. 865/1, 867/1, 869/1, 871/1, 860, 863
KN	4449	Olszewnica	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Borowe
KN	16450	Olszewnica 1	[E] złożo zagospodarowane	Olszewnica oddz. 315-317
KN	2592	Płudy	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Płudy
KN	5544	Ustrzesz II	[E] złożo zagospodarowane	Ustrzesz
KN	6734	Ustrzesz III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Ustrzesz
KN	14765	Ustrzesz VII	[E] złożo zagospodarowane	Ustrzesz
TO	8426	Krasew I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Krasew, dz. eiwd. 2533.
TO	18595	Biała	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	msc. Biała

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.10 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowany jest 6 aktualnych obszarów górniczych (Radzyń Podlaski) i 6 aktualnych terenów górniczych (Radzyń Podlaski). W granicach terenów górniczych wyznaczono strefy górnicze. Na terenach występowania złóż, których eksploatacja została zaniechana i nie posiadają wyznaczonych terenów i obszarów górniczych nie wyznaczono stref górnictwa.

Tabela 4. Wykaz obszarów i terenów górniczych w granicach gminy

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Ustrzesz VII Pole B i Biała	10-3/8/762	Ustrzesz, dz. 140, 142, 144, 146, 149, 151, 154, 156; 158, 160	Ustrzesz VII KN 14765	Ustrzesz VII Pole B i [10-3/8/762]
	10-3/10/959	Biała, dz. 293, 294	Biała TO 18595	Biała [10-3/10/959]
Olszewnica 1 Pole B	10-3/4/282b	Olszewnica, dz. 2529/2, 2528, 2522/1, 2523/1	Olszewnica 1 KN 16450	Olszewnica 1 Pole B [10-3/4/282b]
Ustrzesz II C	10-3/5/372b	Ustrzesz, dz. 207/1, 209, 211, 213, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230 ...	Ustrzesz II KN 5544	Ustrzesz II C [10-3/5/372b]
Olszewnica 1 Pole A	10-3/4/282a	Olszewnica, dz. 2529/2, 2528, 2522/1, 2523/1	Olszewnica 1 KN 16450	Olszewnica 1 Pole A [10-3/4/282a]
Ustrzesz VII - Pole A i D	10-3/8/684	Ustrzesz	Ustrzesz VII KN 14765	Ustrzesz VII - Pole A i D [10-3/8/684]

5.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W granicach gminy nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W granicach gminy zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (tab. 5). Ponadto na terenie gminy znajduje się 25 obiektów (bez zabytków rejestrowych) wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także 67 (w tym zabytki rejestrowe i obiekty ujęte w WEZ) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz 115 stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych w ramach AZP. Przy określaniu standardów urbanistycznych w planie ogólnym uwzględniono fakt występowania obiektów zabytkowych poprzez dobór stref planistycznych, zakresu profilu funkcjonalnych dodatkowych w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania danego terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Dobór wskaźników dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględniają obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków.

Tabela 5. Zabytki rejestrowe w granicach gminy

Miejscowość	Zakres wpisu	Nr rejestru
Bedno Radzyńskie	budynek dworca stacji kolejowej „Radzyń Podlaski” (w gran. historycznych murów obwodowych, z pominięciem wtórnie dobudowanego aneksu z l.50.XX w.) oraz towarzysząca ww. budynkowi zieleń dworcowa z podjazdem, na działce wskazanej w dec., w gran. wg zał. mapy	A/1659
Białka	zespół pałacowo-parkowy: pałac z pełnym wyposażeniem architektonicznym i detalami (w tym parkiety i rokokowy kominek), park z alejami i całym drzewostanem, w gran. terenu związanego z zespołem	A/582
Branica Radzyńska	założenie pałacowo-ogrodowe: pałac, park krajobrazowy, tereny: zabudowań gospodarczych, dawnego sadu, dawnych stawów, stajni i ogrodów użytkowych, w gran. wg zał. planu	A/410
Płudy (dawn. Turów)	drewniana kaplica pw. św. Antoniego Padewskiego, murowana kaplica pw. św. Antoniego Padewskiego, dwie murowane „kapliczki dzwonnice” (usytuowane po obu stronach murowanej kaplicy pw. św. Antoniego Padewskiego) – w granicach ich murów zewnętrznych, wraz z gruntem pod obiektami budowlanymi, otoczenie w/w zabytków w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. mapy	A/1618
Żabików	zespół dworsko-parkowy: dwór i park, w gran. obszaru działek wskazanych w dec., wg zał. mapy	A/658

Źródło: Obwieszczenie nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2025 r. poz. 758)

Tabela 6. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Adres zabytku	Określenie zabytku (nazwa zgodna z kartą ewidencyjną)
Bedno	nr 3	Dwór

Miejscowość	Adres zabytku	Określenie zabytku (nazwa zgodna z kartą ewidencyjną)
Bedno Radzyńskie	przy posesji nr 52, dz. 89/2	Kapliczka przydrożna
Berzostówiec	obok posesji nr 14c, drogi na dz. 181 i 1032,	Kapliczka przydrożna
Białka	nr 156	Stajnia - wozownia w zespole pałacowym
Białka	Przy drodze dojazdowej do zespołu pałacowego	Kapliczka przydrożna
Białka	przy posesji nr 4	Kapliczka przydrożna
Branica Radzyńska	obok posesji nr 40b, przy drodze na dz. 166	Kapliczka przydrożna
Branica Radzyńska	przy posesji nr 13	Kapliczka z figurą NMP
Brzostówiec		Kapliczka przydrożna
Główne	przy posesji nr 26 (dom ludowy), dz. 235	Kapliczka przydrożna
Lichty		Kapliczka przydrożna
Nadwiłnie		Założenie dworsko-ogrodowe
Paszki Małe	przy posesji nr 31	Kapliczka przydrożna
Paszki Małe	przy posesji nr 33	Kapliczka przydrożna Z Figurą Nmp
Płudy	na posesji nr 20, dz. 72/2,	Kapliczka przydrożna
Siedlanów	przy posesji nr 27, dz. 772	Kapliczka przydrożna
Siedlanów	przy posesji nr 84, dz. 437	Kapliczka przydrożna
Siedlanów	nr 41	Przepompownia wody, koszaraka
Ustrzesz	dz. 564	Kapliczka przydrożna z figurą Matki Boskiej
Ustrzesz	nr 45	Czworak w zespole folwarcznym
Ustrzesz	nr 47	Czworak w zespole folwarcznym
Zabiele	przy posesji nr 46	Kapliczka przydrożna Z Figurą NMP
Zbulitów	za wsią od str. pn.	Cmentarz epidemiczny
Zbulitów Duży	wsch.	Kapliczka przydrożna
Zbulitów Duży	naprzeciw posesji nr 65, granica dz. 176/1 i	Kapliczka przydrożna

Źródło: Wojewódzka ewidencja zabytków, <https://wkz.lublin.pl/wykazy/>

Tabela 7. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Obiekt	Adres lub opis lokalizacji	Nr	Forma Ochrony
Bedno	dwór, obecnie dom		3	WEZ
Bedno Radzyńskie	budynek dworca stacji kolejowej „Radzyń Podlaski”	ok. 500 m na północny-zachód od szosy Radzyń Podlaski – Międzyrzec Podlaski, bezpośrednio przy linii PKP		WEZ
Bedno Radzyńskie	kapliczka	na skrzyżowaniu dróg Radzyń Podlaski – Międzyrzec Podlaski i drogi do dworca PKP przy domu nr 52		LWpW
Białka	kapliczka przy wjeździe do zpp		156	LWpW
Białka	kopiec w zpp, tzw. fortalitium kazanowskich		156	Nr rej. A/582
Białka	zespół pałacowoparkowy		156	Nr rej. A/582
Białka	pałac w zpp		156	Nr rej. A/582
Białka	wozownia i stajnia w zpp, obecnie magazyn		156	Nr rej. A/582
Białka	kapliczka z figurą NMP	przy nr 4 (44)		LWpW
Białka	dom (chałupa)		4 (44)	WEZ

Miejscowość	Obiekt	Adres lub opis lokalizacji	Nr	Forma Ochrony
Białka	zespół pałacowoparkowy		156	Nr rej. A/582
Branica	założenie pałacowoogrodowe		36A	Nr rej. A/410
Radzyńska				
Branica	sławy w zespole		36A	Nr rej. A/410
Radzyńska	pałacowoogrodowym			LWpW
Branica	kapliczka z figurką NMP w zpp	ok. 300 m na południowyzachód od wjazdu do pałacu (przeniesiona z parku pałacowego), przy domu nr 13		
Radzyńska		ok. 150 , na południe od wjazdu do zespołu pałacowego		LWpW
Branica	krzyż w zespole pałacowo parkowym			LWpW
Radzyńska				
Branica	dom (chałupa)		15	LWpW
Radzyńska				
Branica	dom (chałupa)		50	WEZ
Radzyńska-Kolonia				
Branica	dom (chałupa)		7	WEZ
Radzyńska				
Branica	dom (chałupa)		9	LWpW
Radzyńska				
Branica	dom (chałupa)		13	LWpW
Radzyńska				
Branica	zespół pałacowoparkowy		36A	Nr rej. A/410
Radzyńska				
Brzostówiec	dom (chałupa)		54	LWpW
Brzostówiec	kapliczka	Przy sklepie spożywczym, oddalony ok. 10 m na zachód od lokalnej drogi		LWpW
				WEZ (3241)
Główne	kapliczka przydrożna z 1 poł. XX w.	Dz. ewid. nr 235, przy posesji nr 26	3242	WEZ (3241)
Jaski	koszarka PKP, obecnie dom		20	LWpW
Jaski	grób powstańców styczniowych z krzyżem	na skrzyżowaniu dróg lokalnych Główne-Paskudy i Zakrzew-Paskudy		LWpW
Paszk Małe	kapliczka z figurą Chrystusa Frasobliwego	przy domu nr 31		LWpW
Paszk Małe	dom (chałupa)		60 (30)	WEZ
Paszk Małe	dom (chałupa)		54	LWpW
Paszk Małe	dom (chałupa)		45 (46)	WEZ
Paszk Małe	kapliczka z figurką NMP	przy domu nr 33		LWpW
Paszk Duże	dom (chałupa)		87	LWpW
Paszk Duże	dom (chałupa)		40 (44)	WEZ
Paszk Duże	dom (chałupa)		101 (103)	WEZ
Płudy	drewniana kaplica p.w. św. Antoniego Padarewskiego	na działce ewid. nr 969/1 na skraju kompleksu leśnego		Nr rej. A/1618
Płudy	kapliczka-dzwonnica (i) przy kaplicach św. Antoniego Padarewskiego	na działce ewid. nr 969/1, na skraju kompleksu leśnego, w granicach ogrodzenia cmentarza przy kaplicach		Nr rej. A/1618
Płudy	kapliczka-dzwonnica (ii) przy kaplicach św. Antoniego Padarewskiego	na działce ewid. nr 969/1, na skraju kompleksu leśnego, w granicach ogrodzenia cmentarza przy kaplicach		Nr rej. A/1618

Miejscowość	Obiekt	Adres lub opis lokalizacji	Nr	Forma Ochrony
Płudy	mogila powstańców 1830-1831 i mogiły żołnierzy AK	na działce ewid. nr 969/1, na skraju kompleksu leśnego, w granicach ogrodzenia cmentarza przy kaplicach		LWpW
Płudy	kapliczka przydrożna k. XIX w.	dz. geod. Nr 72/2	3243	WEZ
Siedlanów	kapliczka przydrożna pocz. XX w.	Przy posesji nr 84	3244	WEZ
Siedlanów	kapliczka przydrożna pocz. XX w.	dz. ewid. nr 772, przy posesji nr 27	3245	WEZ
Ustrzesz	czworak (i) w zespole folwarcznym, obecnie dom		51 (45)	WEZ
Ustrzesz	czworak (ii) w zespole folwarcznym, obecnie dom		53 (47)	WEZ
Ustrzesz	pozostałości parku w zdp	na północny zachód od szkoły		LWpW
Ustrzesz	kapliczka z figurą Matki Boskiej z Dzieciątkiem w zpp	około 300 m na zachód od byłej szkoły		LWpW
Ustrzesz	krzyż	przy zagrodzie nr 57		LWpW
Zabiele	kapliczka z figurą NMP	przy domu nr 46		LWpW
Zabiele	dom (chałupa)		69	LWpW
Zabiele	dom (chałupa)		54	WEZ
Zabiele	dom (chałupa)		56	LWpW
Zabiele	dom (chałupa)		53 (52)	LWpW
Zabiele	dom (chałupa)		27	LWpW
Zbulitów Duży	dom (chałupa)		74	LWpW
Zbulitów Duży	szkoła, obecnie dom		81A	WEZ
Zbulitów Duży	krzyż	przy domu nr 81A (dawnej szkole)		LWpW
Zbulitów Duży	stodoła		83	LWpW
Zbulitów Duży	cmentarz epidemiczny	na granicy Zbulitowa Dużego i Zbulitowa Małego, ok. 5 m na północ od lokalnej drogi, przy krzyżu		WEZ
Zbulitów Duży	kapliczka przydrożna pocz. XX w.	na terenie posesji nr 68	3246	WEZ
Zbulitów Duży	kapliczka przydrożna pocz. XX w.	naprzeciwko posesji nr 65	3247	WEZ
Żabików	pałac w zdp, obecnie szkoła		65	Nr rej. A/658
Żabików	czworak (i), obecnie dom		62	LWpW
Żabików	czworak (ii), obecnie magazyn		65	LWpW
Żabików	park w zdp		65	LWpW
Żabików	spichlerz w zdp, obecnie magazyn		65	WEZ
Żabików	kapliczka filarowa w zdp	ok. 200 m na północny-zachód od spichlerza i ok. 5 m na południe od drogi lokalnej		LWpW
Żabików	dom (chałupa)		26	LWpW
Żabików	zespół dworskoparkowy		65	Nr rej. A/658

Nr rej. A/ - obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego

WEZ (Wojewódzka Ewidencja Zabytków) – obiekty wyznaczone przez WKZ w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

LWpW (Lista Wskazana przez Wójta) – obiekty z listy wskazanej przez Wójta Gminy Radzyń Podlaski

Tabela 8. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Obiekt	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Forma ochrony
Bedlno	stanowisko archeologiczne: osada nowożytność	65-81	34	3	WEZ
Bedlno	stanowisko archeologiczne ślady osadnictwa wczesne średniowiecze	65-81	35	4	WEZ
Bedlno	stanowisko archeologiczne	66-81	26	1	WEZ
Bedlno	stanowisko archeologiczne	66-81	27	2	WEZ
Biała-Borowe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia – epoka żelaza	66-81	18	1	WEZ
Biała	stanowisko archeologiczne	66-81	22	2	WEZ
Biała	stanowisko archeologiczne	66-81	23	3	WEZ
Biała	stanowisko archeologiczne	66-81	24	4	WEZ
Biała	stanowisko archeologiczne	66-81	25	5	WEZ
Biała-Adamki	stanowisko archeologiczne	66-81	11	1	WEZ
Biała-Adamki	stanowisko archeologiczne	66-81	12	2	WEZ
Biała-Adamki	stanowisko archeologiczne	66-81	13	3	WEZ
Biała-Adamki	stanowisko archeologiczne	66-81	14	4	WEZ
Biała-Adamki	stanowisko archeologiczne	66-81	15	5	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa	65-82	3	2	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze i nowożytność	65-82	17	7	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze i nowożytność	65-82	18	8	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze i nowożytność	65-82	19	9	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: nowożytność	65-82	20	10	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: osada: nowożytność	65-82	21	11	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: nowożytność	65-82	22	12	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: cmentarzysko	66-82	1	1	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: starożytność, wczesne średniowiecze i nowożytność	66-82	31	3	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze i nowożytność	66-82	32	4	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze i nowożytność	66-82	33	5	WEZ
Białka	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: nowożytność	66-82	36	6	WEZ
Borowe	stanowisko archeologiczne	66-80	17	1	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: osada: późne średniowiecze	65-81	36	1	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: epoka kamienia	65-81	37	2	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia - epoka brązu i późne średniowiecze	65-81	38	3	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa młodszy okres przedrzymski (kultura przeworska)	65-81	39	4	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesna epoka brązu (kultura trzeciniecka) i nowożytność	65-81	40	5	WEZ
Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu	65-81	41	6	WEZ

Brzostówiec	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu i starożytność	65-81	42	7	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: cmentarzysko: nowożytność	64-81	14	1	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: epoka brązu – epoka żelaza i nowożytność	64-81	15	2	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada: epoka brązu – epoka żelaza i nowożytność	64-81	16	3	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu i epoka żelaza	64-81	17	4	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: późne średniowiecze	64-81	18	5	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada: epoka brązu, wczesne średniowiecze i nowożytność	64-81	19	6	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu	64-81	20	7	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesne średniowiecze, późne średniowiecze i nowożytność	64-81	21	8	WEZ
Główne	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: wczesne średniowiecze	64-81	22	9	WEZ
Jaski	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesne średniowiecze	64-81	23	1	WEZ
Jaski	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia – epoka brązu, wczesne średniowiecze	64-81	24	2	WEZ
Jaski	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa	65-81	43	1	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu, nowożytność	67-81	2	1	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa o osady i obozowisko: epoka kamienia, neolit, epoka brązu	67-81	3	2	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia	67-81	4	3	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność	67-81	5	4	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: starożytność	67-81	6	5	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada: epoka kamienia, starożytność, późne średniowiecze - nowożytność	67-81	7	6	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: cmentarzysko i osada starożytność, późne średniowiecze	67-81	59	7	WEZ
Paszki Duże	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada epoka kamienia, neolit, starożytność, wczesne średniowiecze i nowożytność	67-81	81	8	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne	67-81	55	1	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada starożytność, późne średniowiecze	67-81	56	2	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada epoka kamienia, starożytność	67-81	57	3	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia, starożytność	67-81	58	4	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność	67-81	86	5	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada neolit, starożytność	67-81	87	6	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: epoka brązu,	67-81	88	7	WEZ

	starożytność, późne średniowiecze - nowożytność				
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: epoka żelaza, starożytność, późne średniowiecze - nowożytność	67-81	89	8	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność	67-81	90	9	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: epoka brązu, epoka żelaza, młodszy okres przedrzymski, starożytność	67-81	91	10	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: epoka brązu, starożytność, młodszy okres przedrzymski, nowożytność	67-81	92	11	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia	67-81	93	12	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osady: starożytność, późne średniowiecze, nowożytność	67-81	94	13	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: młodszy okres przedrzymski, nowożytność	67-81	95	14	WEZ
Paszki Małe	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osady: epoka żelaza, starożytność, późne średniowiecze	67-81	96	15	WEZ
Płudy	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: nowożytność	65-82	23	1	WEZ
Sachalina (na gruntach wsi Stasinów)	stanowisko archeologiczne	66-83	23	6	WEZ
Sachalina (na gruntach wsi Stasinów)	stanowisko archeologiczne	66-83	24	7	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa nowożytność	65-82	6	1	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia, nowożytność	65-82	7	2	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia, nowożytność	65-82	16	3	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	101	4	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	102	5	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	103	6	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	104	7	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	105	8	WEZ
Siedlanów	stanowisko archeologiczne	65-83	106	9	WEZ
Stasinów	stanowisko archeologiczne: cmentarzysko	66-82	40	1	WEZ
Stasinów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność, wczesne średniowiecze, nowożytność	66-83	10	2	WEZ
Stasinów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa nowożytność	66-83	11	3	WEZ
Stasinów	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada: epoka kamienia, epoka żelaza, epoka brązu (kultura trzciniecka), starożytność-wczesne średniowiecze	66-83	25	4	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa późne średniowiecze	66-82	3	1	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa późne średniowiecze - nowożytność	66-82	19	2	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa nowożytność	66-82	20	3	WEZ

Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza	66-82	21	4	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesna epoka brązu, starożytność – wczesne średniowiecze, nowożytność	66-82	22	5	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza, nowożytność	66-82	23	6	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu – epoka żelaza, starożytność – wczesne średniowiecze, późne średniowiecze - nowożytność	66-82	24	7	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza, starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze - nowożytność	66-82	25	8	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesne średniowiecze, nowożytność	66-82	26	9	WEZ
Ustrzesz	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa	66-82	27	10	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia – epoka żelaza, wczesne średniowiecze, nowożytność	66-82	13	1	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza, starożytność, wczesne średniowiecze	66-82	14	2	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza, wczesne średniowiecze, nowożytność	66-82	15	3	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka żelaza	66-82	16	4	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa: mezolit – neolit, epoka kamienia – epoka żelaza, starożytność i nowożytność	66-82	17	5	WEZ
Ustrzesz Kolonia	stanowisko archeologiczne	66-82	18	6	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa neolit	66-81	9	1	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne	66-81	10	2	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka kamienia	67-81	8	4	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność	67-81	82	5	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa epoka brązu, starożytność	67-81	83	6	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność	67-81	84	7	WEZ
Zabiele	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa neolit, starożytność	67-81	85	8	WEZ
Zaosice	stanowisko archeologiczne	66-82	5	1	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa i osada: starożytność, wczesne średniowiecze, nowożytność	66-83	12	1	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa starożytność – wczesne średniowiecze i nowożytność	66-83	13	2	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne: ślady osadnictwa wczesne średniowiecze, późne średniowiecze - nowożytność	66-83	14	3	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne	66-83	15	4	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne	66-83	16	5	WEZ
Zbulitów Duży	stanowisko archeologiczne	66-83	17	6	WEZ

Źródło: Uchwała Nr XXXVI/189/2021 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Radzyń Podlaski na lata 2021 - 2024

5.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W obszarze gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy zlokalizowane są tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowione przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. Mł z 2020 r. poz. 38 ze zm.). Kolejowe tereny zamknięte stanowią działki przez które przebiega linia kolejowa nr 30 Łuków – Lublin Północny.

W granicach gminy nie ma zlokalizowanych terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowionych przez Ministra Obrony Narodowej.

5.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

5.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Radzyń Podlaski nie występują obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji. Nie występują również obszary remediacji, na których to poddaje się gleby, ziemię i wody gruntowe działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

5.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z Uchwałą Nr LXV/336/2023 Rady Gminy Radzyń Podlaski z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w granicach gminy ustanowiono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany składa się z 5 podobszarów i obejmuje:

- Podobszar I: sołectwo Branica Radzyńska,
- Podobszar II: sołectwo Marynin,
- Podobszar III: sołectwa Stasinów i Ustrzesz,
- Podobszar IV: sołectwo Brzostówiec,
- Podobszar V: sołectwo Bedlno.

Natomiast obszar rewitalizacji składa się z 4 podobszarów i obejmuje:

- Podobszar I: sołectwo Branica Radzyńska,
- Podobszar II: sołectwo Marynin,
- Podobszar III: sołectwa Stasinów i Ustrzesz,
- Podobszar IV: część sołectwa Brzostówiec.

5.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów cichych na podstawie art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

W gminie największy udział powierzchniowy mają gleby mineralne: bielcowe i pseudobielcowe, wytworzone na piaskach, piaskach gliniastych, rzadziej glinach oraz gleby brunatne, wytworzone na glinach i piaskach gliniastych. Należą one przeważnie do kompleksu

pszennego niższych klas, żytniego lub zbożowo-pastewnego. W dolinach rzecznych występują najczęściej gleby organogeniczne: torfowe i murszowo-torfowe, mułowo-torfowe i murszowo-mineralne. Około 70% stanowią gleby kwaśne i bardzo kwaśne, wymagające wapnowania. Ponadto gleby te są na ogół ubogie w przyswajalny magnez. Na obszarze gminy Radzyń Podlaski przeważają gleby średniej i słabej jakości, należące w większości do IV, V i VI klasy bonitacyjnej. Największy udział w ogólnej powierzchni gruntów mają ziemie klasy IVa i IVb stanowiące łącznie ponad 50% ogólnej powierzchni. Chronione grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej występują lokalnie na obszarze całej gminy. Łącznie grunty te zajmują ok. 22% powierzchni całej gminy i są wykorzystywane pod uprawy rolne, jednocześnie podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Największe obszary występowania gleb chronionych znajdują się w południowej i środkowej części gminy na gruntach wsi Branica Radzyńska, Branica Radzyńska – Kolonia, Marynin, Zbulitów Duży, Paszki Duże, Radowiec, Bedlno, Biała i Białka. Grunty te uwzględniono również w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ.

Duże i zwarte kompleksy leśne znajdują się w północno-wschodniej części gminy na terenie obrębów Jaski i Płudy oraz w południowo-zachodniej części gminy w granicach obrębów Biała i Paszki Małe. Na pozostałym terenie występują małe, rozdrobnione skupiska leśne w otoczeniu krajobrazu rolniczego. Większość zbiorowisk leśnych stanowi własność Skarbu Państwa. Lasami tymi zarządza Nadleśnictwo Radzyń Podlaski. Wyodrębniono w nim 11 typów siedliskowych lasu. Przeważającym typem siedliskowym w nadleśnictwie jest las mieszany świeży, który zajmuje blisko 50% powierzchni terenów leśnych. Następnym co do wielkości jest las świeży. Gatunkiem dominującym jest sosna i dąb, a domieszki tworzą drzewostany brzoźowe. Grunty leśne uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref otwartych i produkcji rolniczej. Główne kompleksy leśne znajdują się w granicach stref otwartych. Niewielkie fragmenty terenów leśnych znajdują się w granicach stref produkcji rolniczej.

5.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (na podstawie danych GIOŚ <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>).

5.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W obszarze gminy nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

5.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

W odniesieniu do infrastruktury społecznej, transportowej, technicznej, których istnienie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu, w granicach gminy zlokalizowane są:

- droga krajowa nr 19 relacji Kuźnica – Białystok – Lublin – Rzeszów o klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego),
- planowana droga ekspresowej S19, która nie posiada jeszcze ustalonych granic pasa drogowego,
- droga krajowa nr 63 (Siedlce) – Łuków – Radzyń Podlaski – Wisznice – Stawiatycze – gr. państwa,
- planowana nowa trasa drogi krajowej nr 63 przebiegająca na południe od m. Biała, która nie posiada jeszcze ustalonych granic pasa drogowego,
- droga wojewódzka nr 814 Radzyń Podlaski – Suchowola – Żminne,
- linia kolejowa nr 30 Łuków – Lublin Północny i teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowiony przez Ministra

Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.), tj. działki przez które przebiega linia kolejowa,

- linia wysokiego napięcia 110 kV do rozdzielni w Białej z pasem technologicznym szerokości 40 m, łącząca miejscowość Kock przez Białą z miastem Łuków,
- linia wysokiego napięcia 110kV planowana zgodnie z ustaleniami PZPWL od Radzyna w kierunku Międzyrzecza Podlaskiego,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa Hołowczyce – Wronów, przebiegający przez zachodnie fragmenty gminy ze strefą kontrolowaną, która dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 wynosi 100,0 m dla obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego i 50,0 m dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych, 30,0 m dla budynków gospodarczych, 75,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
- gazociąg wysokiego ciśnienia planowany zgodnie z ustaleniami PZPWL,
- gazociąg średniego ciśnienia w kierunku Radzyna Podlaskiego ze stacjami redukcyjnymi w Białej, jedna dla potrzeb miasta Radzyna Podlaskiego, druga stacja redukcyjno-pomiarowa dla potrzeb gazociągu średniego ciśnienia biegnącego przez południowo-wschodnie tereny gminy w kierunku Wohynia, docelowo do Parczewa.

W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła ($5xd$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła ($3xd$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich prześleń linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

W odniesieniu do linii elektroenergetycznych SN i nN, w odniesieniu do których obowiązują strefy wolne od zabudowy, związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu. Jednakże, ze względu na zakres i charakter ustaleń planu ogólnego gminy, ich występowanie i rozmieszczenie, w tym także stacji SN/nN, w kontekście kluczowych warunków wyznaczania stref zabudowy, nie stanowią przesłanek do delimitacji terenów zabudowy. Każda ze stref planistycznych jakie można wyznaczyć w planie ogólnym gminy posiada w profilu głównych terenów infrastruktury technicznej.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić uwarunkowania związane z ograniczeniami wynikającymi z występowania linii elektroenergetycznych. Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)

Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii wynosi:

- linie niskiego napięcia (do 1 kV): linia jednotorowa: 20 m, linia dwutorowa 25 m,
- linie średniego napięcia (do 45 kV): linia jednotorowa: 25m, linia dwutorowa 30 m.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych. Wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych SN 15 kV - pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii)
- dla linii kablowych SN i nN - pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii)

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesianie należy pod liniami napowietrznymi SN pozostawić bez zalesiania pas o szerokości min. 13,0 m, pod liniami napowietrznymi nN pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 3,0 m, nad liniami kablowymi SN i nN należy pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 30 m. Dopuszcza się w pozostawionych pasach linii. Napowietrznych prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod liniami drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

Dla terenów górniczych zlokalizowanych w pobliżu linii energetycznych SN należy pod napowietrzną linią SN pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 22,0 m (po 11,0 m od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych).

W granicach gminy nie występują i nie są planowane obiekty infrastruktury społecznej, których funkcjonowanie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

5.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W czasie przygotowywania projektu planu, dla województwa lubelskiego nie uchwalono audytu krajobrazowego.

5.24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Do najistotniejszych obszarów, pełniących funkcje przyrodnicze w gminie należą:

- obszary charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi, które wykazują ekologiczne oddziaływanie na otoczenie (przede wszystkim lasy);
- korytarze ekologiczne (doliny cieków wodnych wraz z zadrzewieniami, zakrzewieniami i łąkami), stanowiące przestrzennie ciągły system przyrodniczy, odznaczający się różnorodnością gatunków fauny oraz flory.

Wymienione tereny tworzą System Przyrodniczy Gminy (SPG). SPG stanowi podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodną z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Przeznaczanie nowych obszarów pod zainwestowanie powinno uwzględniać ograniczenia dla budownictwa wynikające przede wszystkim z urzędbienia terenu.

TERENY DLA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Strefy dogodnej lokalizacji zabudowy zostały wyznaczone na podstawie uwarunkowań geologiczno-inżynierskich, rodzaju i stanu gruntów, ukształtowania powierzchni terenu, głębokości występowania zwierciadła wód podziemnych, użytkowania obszaru, uwarunkowań przyrodniczych i archeologicznych. Ograniczenia gruntowo-wodne dla zabudowy koncentrują się głównie w obrębie dolin rzecznych, na terenach podmokłych oraz namułach torfiastych. Z zabudowy zostają wyłączone grunty klas bonitacyjnych I-III oraz obszary leśne, użytki ekologiczne, rezerваты.

Do strefy zabudowy proponuje się włączyć w szczególności:

- tereny zlokalizowane w obrębie istniejącego systemu osadniczego gminy – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy;
- grunty nieużytkowane oraz grunty klasy bonitacyjnej (V-VI) (w pobliżu dróg i istniejącej infrastruktury);
- grunty poza dolinami rzecznyymi;
- grunty poza systemem przyrodniczym gminy oraz terenami rolniczym.

Strefę zabudowy podzielono na następujące kategorie:

- utrzymanie istniejących terenów zabudowanych – do tej grupy włączono obszary zabudowane, zlokalizowane w otoczeniu terenów leśnych bądź gruntów klas I-III; rekomenduje się nieposzerzanie obszarów zainwestowanych a jedynie prace utrzymaniowe;
- utrzymanie i rozwój istniejących terenów zabudowanych – włączono tu istniejącą tereny zabudowy, dla których możliwy jest dalszy rozwój z objęciem na ten cel obszarów sąsiadujących; nie występują tu ograniczenia gruntowo-wodne;
- nowe tereny pod zabudowę – zaproponowane w lokalizacjach, dla których nie stwierdzono ograniczeń gruntowo-wodnych, zwykle jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania.

Oceniając przydatność terenów pod zabudowę, uwzględniono przeznaczenia w obowiązującym mpzp.

Ze względu na cechy środowiska i potrzebę ochrony niektórych obszarów, funkcję osadniczą należy wykluczyć lub istotnie ograniczyć szczególnie:

- w kompleksach leśnych;
- w dnach dolin rzek i strug (utwory holoceniowe) o gruntach słabonośnych (grunty organiczne);
- w strefach bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych;
- w strefach technicznych linii wysokiego napięcia.

Ze względu na konieczność zachowania warunków do migracji zwierząt do ochrony przed zabudową wskazuje się tereny użytkowane rolniczo.

Realizowana zabudowa powinna być dopasowana do układu naturalnego – zachować należy drożność elementów pasmowych Systemu Przyrodniczego Gminy. Na terenach

mieszkalnych można dopuścić lokalizację usług nieuciążliwych dla środowiska, a wykluczyć realizację przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze.

TERENY DLA ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ

Mimo bogatych walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego funkcja turystyczna gminy jest słabo rozwinięta, a jej znaczenie gospodarcze i udział w dochodach mieszkańców nieznaczący. Poprzez wzgląd na wieloletnie tradycje rolnicze regionu, na obszarze opracowania możliwy jest rozwój działalności turystycznej w formie agroturystyki, w gospodarstwach rolniczych.

Rozwój funkcji rekreacyjnej na obszarze gminy Radzyń Podlaski nie jest zdefiniowany do konkretnych lokalizacji przestrzennych, choć można wyodrębnić te najbardziej atrakcyjne. Szczególne znaczenie dla rozwoju rekreacji mają tereny położone w dolinie rzeki Białki, w obrębie miejscowości Ustrzesz oraz tereny leśne i przyłesne w obrębie miejscowości Stasinów, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 63.

TERENY DLA ROZWOJU FUNKCJI ROLNICZEJ

Strefa rolnicza stanowi podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy. Zaliczono do niej: rozległe grunty orne, łąki, pastwiska oraz sady. Obszar opracowania charakteryzuje się korzystnym ukształtowaniem terenu na cele rolnicze. Pod uprawy wskazywane są przede wszystkim powierzchnie gleb najwyższych klas w gminie (II-III). Ponadto strefą rolniczą proponuje się objąć istniejące grunty rolne niższych klas, przy czym umożliwia się ich zagospodarowanie w innych kierunkach, jeżeli prawnie będzie to możliwe. Należy dążyć do przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy.

Użytki rolne zajmują największą powierzchnię gminy Radzyń Podlaski. Wskazane jest utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów rolnych, ponieważ są to obszary otwarte aktywne biologicznie. Gmina Radzyń Podlaski charakteryzuje się dobrymi warunkami dla rozwoju rolnictwa ekologicznego. Część użytków rolnych, pokrywających większe zwarte powierzchnie, powinna zostać objęta zakazem zabudowy.

W obszarze gminy, ze względu na cechy i walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna obowiązywać racjonalna gospodarka na użytkach rolnych. Jednym ze sposobów poprawy efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej (m.in. z uwagi na znaczny udział gleb niskich klas bonitacyjnych o niewielkiej odporności) jest:

- przeznaczenie części gruntów użytkowanych łącznie na trwałe użytki zielone. Dotyczy to wszystkich dolin rzecznych i obniżen terenu. Należy podkreślić, że w tym obszarze o dużych przestrzeniach otwartych zwiększenie powierzchni użytków zielonych ma swoje uzasadnienie (poza gospodarczym) ekologiczne, klimatyczne, rekreacyjne i krajobrazowe.
- tereny najniższych klas bonitacyjnych (jeśli wypadną z produkcji rolnej) oraz gleby zdegradowane i nieużytki, o ile nie są wykorzystywane dla potrzeb związanych z zainwestowaniem, należy bezwzględnie przeznaczyć pod zalesienie lub na inne cele ekologiczne.

TERENY DLA ROZWOJU FUNKCJI LEŚNEJ

Leśnictwo stanowi podrzędną funkcję użytkową gminy Radzyń Podlaski. Docelowo proponuje się zalesianie gruntów rolnych o najniższych bonitacyjnych glebach oraz położonych w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych pomiędzy którymi powinny być zachowane korytarze ekologiczne. Należy dążyć do ochrony lasów olsowych przed zmianą ich warunków siedliskowych, do których przyczyniają się wszelkie prace melioracyjne prowadzące do zmiany (odwodnienia) stosunków wodnych. Chodzi zwłaszcza o las w dolinie Białki w rejonie miejscowości Zabiele oraz olsy w rejonie miejscowości Stasinów.

Część lasów jest predestynowana do udostępnienia pod różnorodne formy turystyki. W związku z tym dopuszczalne jest racjonalne wyposażenie lasów oraz terenów przyłesnych w małą infrastrukturę turystyczną.

TERENY DLA ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZEJ

Gmina Radzyń Podlaski nie zalicza się do gmin cechujących się intensywnym rozwojem zakładów przemysłowych. Rozwój przemysłu na tym obszarze jest możliwy w miejscach bezkonfliktowych społecznie i przyrodniczo, aczkolwiek nie powinien stanowić funkcji dominującej w gminie. Obecnie na obszarze gminy największe przedsiębiorstwa zlokalizowane są w Bedlnie Radzyńskim oraz w Adamkach.

Strefa przemysłowa stanowi podkategorię strefy zabudowy. Do strefy przemysłowej włączono istniejące tereny przemysłowe zlokalizowane na obszarze gminy.

Nie wyklucza się również rozwoju przemysłu w następujących lokalizacjach:

- tereny poza wyznaczonym systemem przyrodniczym gminy,
- tereny wzdłuż projektowanej S19 o niższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- tereny poza obszarami zabudowy mieszkaniowej,
- tereny w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych albo magazynów.

Gmina Radzyń Podlaski dysponuje terenami, które mogą być przeznaczone pod budowę zespołów elektrowni wiatrowych na terenie miejscowości: Paszki Duże, Paszki Małe, Żabików i Radowiec na rolniczych gruntach niezabudowanych.

6 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Obszar uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie

Załącznik nr 2. Wizualizacja granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy

Załącznik nr 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy