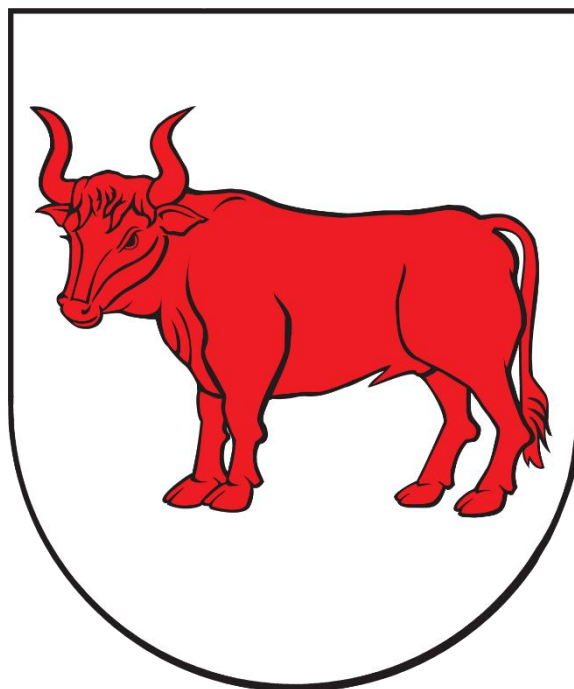




PLAN OGÓLNY GMINY - UZASADNIENIE

MIASTO BIELSK PODLASKI

Bielsk Podlaski, styczeń 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA:

Akt planowania przestrzennego: Plan Ogólny Gminy - Miasto Bielsk Podlaski

ZLECENIODAWCA:

Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski

WYKONAWCA:

RE:PLAN REGENERATIVE ARCHITECTURE & PLANNING

dr inż. arch. Anna Sawicka

ul. Niccolo Paganiniego 9 lok. 255

20-850 Lublin

NIP 714 195 7264

REGON 061578438

smart_design@prokonto.pl

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

dr inż. arch. Anna Sawicka

mgr inż. Paulina Mirowska - Gawron

mgr inż. Olga Janiszewska

mgr. Inż. Justyna Wieleba

mgr inż. Anna Harabin

/ główna projektantka / projekt merytoryczny

/ zastępczyni głównej projektantki / projekt merytoryczny

/ członkini zespołu projektowego / tok formalno-prawny

/ członkini zespołu projektowego / ekspert GIS

/ członkini zespołu projektowego / ekspert ochrony środowiska



RE:PLAN REGENERATIVE ARCHITECTURE & PLANNING

dr inż. arch. Anna Sawicka

ul. Niccolo Paganiniego 9 lok. 255, 20-850 Lublin

NIP 714 195 7264 REGON 061578438

smart_design@prokonto.pl

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno-prawne.....	5
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	5
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	5
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	7
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	10
4. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania	14
4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	14
4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	16
4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	16
4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	19
4.5. Strefy ochronne ujęć wody	20
4.6. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych	21
4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	22
4.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	23
4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	23
4.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	28
4.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	29
4.12. Obszary ograniczonego użytkowania	30
4.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	30
4.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	31
4.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	32
4.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	32
4.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	33
4.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym szczególności pasa technicznego	33
5. Audyt krajobrazowy oraz krajobrazy priorytetowe	33
6. Opracowanie ekofizjograficzne.....	33
6.1. Tereny predysponowane pod funkcje mieszkaniowe	34
6.2. Tereny predysponowane pod funkcje rekreacyjne	36
6.3. Tereny predysponowane pod funkcje przemysłowe.....	37
6.4. Tereny predysponowane pod funkcje usługowe	37
III. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	38
IV. ISTNIEJĄCA I PLANOWANA INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA, TRANSPORTOWA I TECHNICZNA	41
1. Infrastruktura społeczna	41
2. Infrastruktura komunikacyjna	46
3. Infrastruktura techniczna	47

2. Planowane inwestycje miejskie	53
V. ZAPOTRZEBOWANIE MIASTA NA NOWĄ ZABUDOWĘ	55
VI. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	58
VII. ROZWIĄZANIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI	66
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych	66
2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)	66
3. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej	67
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	67
VIII. STREFY PLANISTYCZNE	68
IX. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	85
SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	85
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	87
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	91
SU - strefa usługowa	94
SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego	97
SP - strefa gospodarcza	97
SR - strefa produkcji rolniczej	99
SI - strefa infrastrukturalna	99
SN - strefa zieleni i rekreacji	106
SC - strefa cmentarzy	113
SC - strefa górnictwa	113
SO - strefa otwarta	113
SK - strefa komunikacyjna	115
X. SPIS RYSUNKÓW, TABEL I ZAŁĄCZNIKÓW	117
1. Spis rysunków	117
2. Spis tabel	118
3. Spis wykresów	118
4. Spis załączników	118
5. Materiały źródłowe	118

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta Bielsk Podlaski, wywołany uchwałą Nr III/27/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Bielsk Podlaski.

Plan Ogólny Gminy (POG) stanowi, podstawowe narzędzie planistyczne gmin i akt prawa miejscowego o zasięgu całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Głównym i zasadniczym celem sporządzenia Planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla oraz określenie ramowych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Podstawy formalno-prawne

Projekt planu ogólnego miasta Bielsk Podlaski sporządzono zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- Rozporządzeniem 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 późn. zm.);
- Rozporządzeniem 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);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

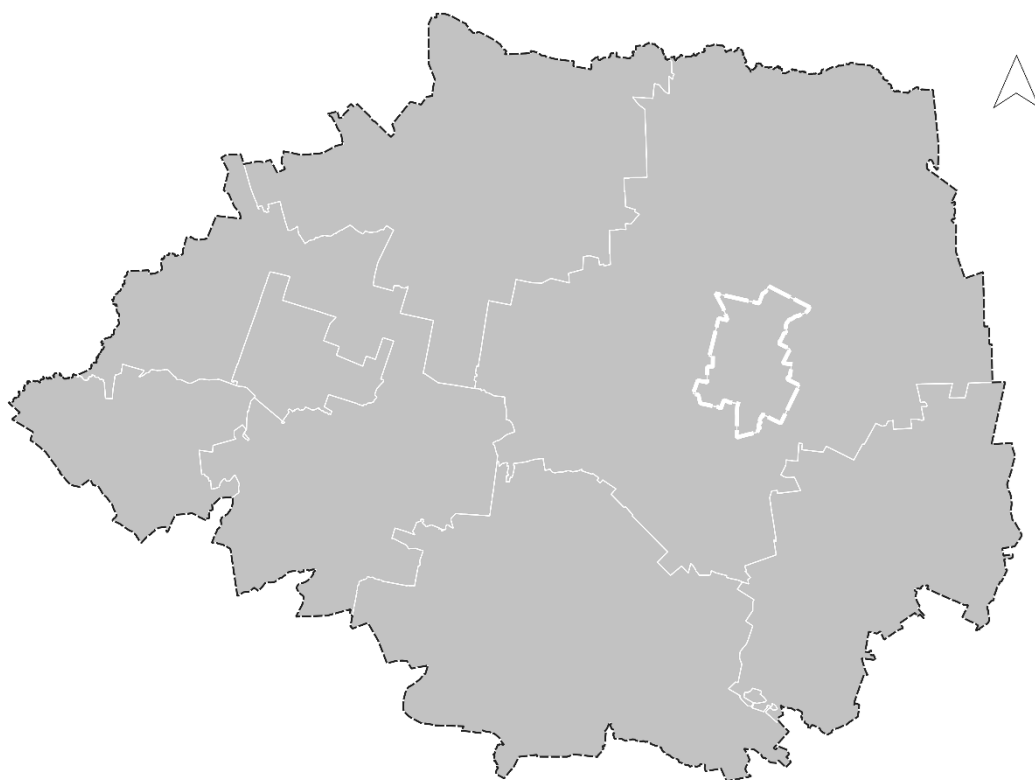
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Miejska Bielsk Podlaski jest położona w województwie podlaskim, na południe od stolicy województwa podlaskiego – Białegostoku oraz rzeki Narew, w pobliżu Puszczy Białowieskiej i na obszarze Zielonych Płuc Polski. Bielsk Podlaski jest stolicą powiatu bielskiego, jest położony w środkowo – wschodniej części powiatu i stanowi istotną jednostkę samorządową województwa podlaskiego. Gmina miejska graniczy z obszarem gminy wiejskiej Bielsk Podlaski.

Miasto liczy 23,5 tysiąca mieszkańców. Powierzchnia w granicach administracyjnych gminy miejskiej wynosi 2701 ha tj. ok. 27 km². Obszar administracyjny miasta jest podzielony na trzy obręby geodezyjne:

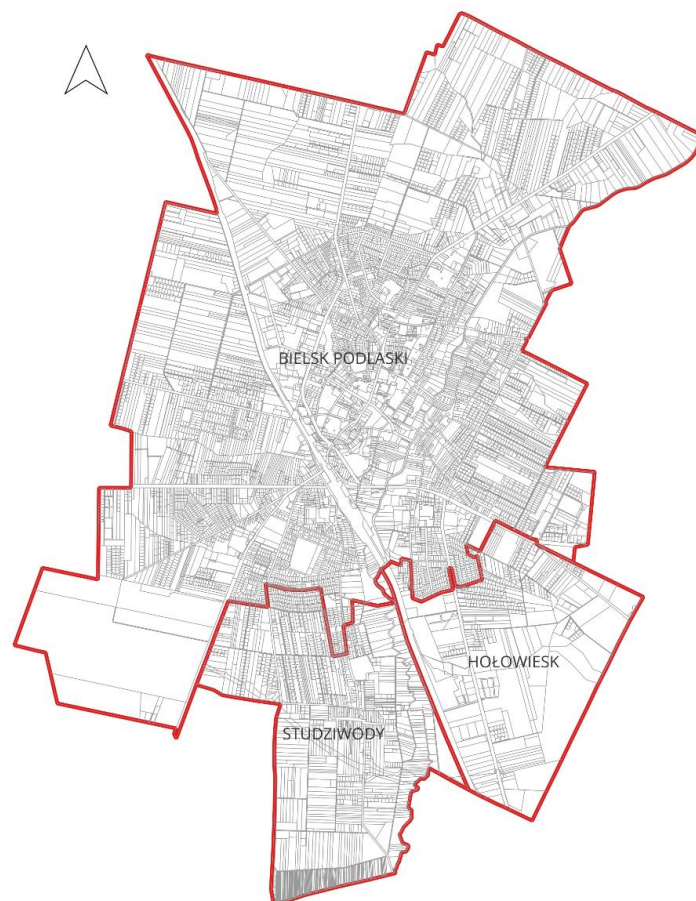
- 0001 Hołowiesk (południowo - wschodnia część miasta),
- 0002 Studziwody (południowa część miasta),
- 0003 Bielsk Podlaski (główny obszar zurbanizowany miasta – centralna część miasta).



Rysunek 1 Położenie miasta Bielsk Podlaski na tle powiatu bielskiego.

Na dynamiczny rozwój miasta wpływają zarówno duże inwestycje infrastrukturalne tj. budowa drogi ekspresowej S19, jak również inwestycje w lokalną infrastrukturę oraz poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój gospodarczy. Sektor gospodarczy zapewnia miastu silną pozycję w regionie oraz w zasięgu ponadlokalnym. Bielsk Podlaski jest ważnym ośrodkiem gospodarczym regionu o charakterze usługowym i przemysłowym.

Na obszarze miasta występują liczne zabytki stanowiące bogate dziedzictwo kulturowe oraz wartości przyrodnicze tj. doliny rzeczne, które tworzą tożsamość miasta oraz potencjał rozwoju.



Rysunek 2 Podział jednostek ewidencyjnych – obrębów geodezyjnych miasta Bielski Podlaski.

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

W Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030, przyjętej przez Sejmik Województwa Podlaskiego, Bielsk Podlaski został włączony do dwóch kluczowych Obszarów Strategicznej Interwencji (OSI), krajowy: miasto średnie tracące funkcje społeczno-gospodarcze oraz regionalny: miasta powiatowe.

W nawiązaniu do powyższych OSI, Strategia precyzuje problemy rozwojowe Bielska Podlaskiego, które dotyczą m.in. depopulacji, pogarszania się struktury wieku, niedostosowania kwalifikacji zawodowych mieszkańców do potrzeb lokalnej gospodarki. Z drugiej strony Bielsk Podlaski jest drugim ośrodkiem po Białymstoku, w którym odnotowuje się najwyższą wartość eksportu oraz największą liczbę eksporterów w całym województwie. Jednakże odczuwalne problemy demograficzne Bielska Podlaskiego mogą prowadzić do utraty przez to miasto jego funkcji gospodarczych.

W ramach zaplanowanej interwencji dla subregionalnych ośrodków wzrostu Strategia wskazuje wspieranie usługi publicznych, dostępność transportową, działań z zakresu gospodarki niskoemisyjnej, ochrony środowiska, podnoszenia jakości kapitału ludzkiego. Wzmacnianie

Bielska Podlaskiego powinno opierać się w dużym stopniu na rozwijaniu jego potencjału gospodarczego i poprawieniu atrakcyjności inwestycyjnej bazującej na potencjale endogenicznym. Szczególne znaczenie ośrodków subregionalnych w procesach rozwojowych województwa powinno znaleźć odzwierciedlenie w ich udziale w realizacji wielu celów operacyjnych. W obszarze dynamicznej gospodarki ważne będzie realizowanie swoich specjalizacji w ramach celu operacyjnego 1.1 Przemysły przyszłości. Kluczowe znaczenie dla rozwoju ośrodków subregionalnych będzie miała realizacja celu operacyjnego 2.1 Kompetentni mieszkańcy i celu operacyjnego 2.3 Przestrzeń wysokiej jakości. Ograniczone zasoby i duże wyzwania przed jakimi staje region sprawiają, że potencjał ośrodków subregionalnych musi być w pełni wykorzystany, czemu będzie służyło szerokie wdrażanie wszystkich celów operacyjnych wchodzących w skład celu strategicznego 3. Partnerski region.

Miasto Bielsk Podlaski należy do Partnerstwa Południowo-Wschodniego Podlasia utworzonego przez 31 jednostek samorządu terytorialnego. Wspólnie jako Partnerstwo opracowano dokument Strategia Terytorialna Partnerstwa Południowo-Wschodniego Podlasia.

Głównym celem i misją Partnerstwa jest:

„Efektywna współpraca samorządów Partnerstwa Południowo-Wschodniego Podlasia na rzecz zintegrowanego rozwoju obszaru, osiąganego poprzez podnoszenie jego atrakcyjności oraz szeroko rozumianej jakości życia mieszkańców w oparciu o wykorzystanie lokalnego potencjału i przy zachowaniu cennych walorów środowiska naturalnego.”

Wymiar planowania strategicznego opiera się na trzech filarach: przestrzenny, gospodarczy oraz społeczny.

Wyznaczono 3 cele strategiczne:

- 1/ Wymiar przestrzenny: Wysokiej jakości, łatwo dostępna przestrzeń,
- 2/ Wymiar gospodarczy: Konkurencyjna gospodarka,
- 3/ Wymiar społeczny: Silny kapitał społeczny i ludzki.

Każdy cel strategiczny realizowany będzie w oparciu o cele operacyjne:

1/ Wysokiej jakości, łatwo dostępna przestrzeń

- 1.1. Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez działania na rzecz ochrony środowiska
- 1.2. Realizacja działań badawczych i wdrożeniowych oraz edukacyjnych na rzecz ochrony środowiska
- 1.3. Podnoszenie dostępności komunikacyjnej
- 1.4. Rozwój infrastruktury społecznej
- 1.5. Podnoszenie poziomu bezpieczeństwa
- 1.6. Kształtowanie ładu przestrzennego poprzez rozwój planowania przestrzennego

2/ Konkurencyjna gospodarka

- 2.1. Zwiększenie atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej poprzez rozwój oferty turystycznej oraz promowanie marki obszaru
- 2.2. Wspieranie przedsiębiorczości
- 2.3. Kształtowanie nowoczesnego rynku pracy
- 2.4. Podnoszenie poziomu cyfryzacji

2.5. Wspieranie rozwoju sektora rolno-spożywczego, ze szczególnym uwzględnieniem żywności ekologicznej i żywności wysokiej jakości na bazie lokalnie pozyskiwanych surowców

3/ Silny kapitał społeczny i ludzki

3.1. Rozwój wysokiej jakości oferty edukacyjnej i szkoleniowej – na wszystkich etapach życia

3.2. Podnoszenie jakości i dostępności usług społecznych i zdrowotnych

3.3. Aktywizacja społeczna, społeczno-zawodowa i obywatelska

3.4. Wspieranie rozwoju oferty i działalności kulturowej oraz artystycznej

Ponadto, dokument zawiera listę projektów, których realizacja umożliwi osiągnięcie wskazanych celów strategicznych.

Dla Miasta Bielsk Podlaski podstawowym dokumentem określającym politykę rozwoju jest Strategia Rozwoju Gminy Miasta Bielsk Podlaski na lata 2021–2030¹. Polityka przestrzenna określona w Strategii znajduje swoje odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych. Wizja i Misja Strategii polegają na:

WIZJA:

Bielsk Podlaski miastem atrakcyjnym dla mieszkańców i inwestorów, dobrze skomunikowanym i dbającym o swoje środowisko przyrodnicze i kulturowe.

MISJA ROZWOJU:

Zaspokajanie potrzeb mieszkańców, tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i powstawania nowych miejsc pracy, zapewnienie bezpiecznej i wysokiej jakości infrastruktury technicznej i przestrzennej w mieście, podejmowanie działań na rzecz poprawy jakości środowiska naturalnego oraz tworzenie warunków dla zachowania i rozwoju dziedzictwa historycznego, kulturowego, językowego i wyznaniowego miasta w jego różnorodności.

Strategia Rozwoju Miasta Bielsk Podlaski na lata 2021–2030² wyznacza trzy cele strategiczne, które mają bezpośrednie przełożenie na politykę przestrzenną. Każdy cel strategiczny wyznacza cele operacyjne.

CELE STRATEGICZNE:

- 1/ Rozwój kapitału społecznego mieszkańców miasta
- 2/ Rozwój sektora gospodarczego wzmacniającego konkurencyjność miasta w województwie
- 3/ Zrównoważony i harmonijny rozwój ładu przestrzennego miasta

CELE OPERACYJNE:

- 1/ Wzrost jakości życia mieszkańców
- 2/ Aktywizacja społeczna

¹ Załącznik do uchwały Nr LIV/406/22 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 września 2022 r.

² Uchwały nr LIV/406/22 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Bielsk Podlaski na lata 2021-2030

- 3/ Wzmacnianie oferty kulturalnej i promocyjnej miasta
- 4/ Rozwój atrakcyjności inwestycyjnej miasta
- 5/ Rozwój przedsiębiorczości mieszkańców
- 6/ Wzrost znaczenia turystyki i rekreacji jako gałęzi gospodarki miasta
- 7/ Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- 8/ Poprawa stanu środowiska naturalnego i wzrost wykorzystywania odnawialnych źródeł energii
- 9/ Poprawa spójności zagospodarowania przestrzennego

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego³ (dalej PZPWP) zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył m.in. obszary strategicznej interwencji. Miasto Bielsk Podlaski jako średnie miasto powiatowe wyróżniające się dynamiką wzrostu pretenduje do miana ośrodka subregionalnego.

Bielsk Podlaski pełni funkcje ponadlokalne z zakresu obsługi ludności, administracji publicznej, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury oraz funkcji usługowych i gospodarczych o zasięgu ponadpowiatowym.

Plan ośrodków lokalnych – miast powiatowych ustala zasady zagospodarowania. Zasady poprawy jakości i rozwoju zrównoważonego struktur przestrzennych zagospodarowania ośrodków lokalnych – miast powiatowych. Zasady te rekomenduje się stosować w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planach miejscowych tych miast oraz ich zmianach, stosownie do ich specyfiki, do czasu powstania odpowiednich regulacji prawnych centralnych.

ZASADY POPRAWY JAKOŚCI I ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO STRUKTUR PRZESTRZENNYCH ZAGOSPODAROWANIA MIAST POWIATOWYCH:

- 1/ dostosowanie do uwarunkowań ekofizjograficznych rozwoju zabudowy i zagospodarowania, w tym ochronę przed zabudową lokalnych sieci ekologicznych,
- 2/ zapewnienie zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej, poprzez:
 - priorytet intensyfikacji zainwestowania terenów zabudowanych z wykorzystaniem tkwiących w nich rezerw, w tym zdegradowanych,
 - lokalizację terenów rozwojowych zabudowy w sąsiedztwie istniejącej, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - wyznaczanie nowych terenów budowlanych na gruntach o możliwie najniższej wartości rolniczej, z uwzględnieniem przepisów ustawy jw.,
- 3/ stosowanie standardów urbanistycznych dla zabudowy mieszkaniowej w zakresie dostępności podstawowych usług publicznych, rekreacji i zieleni, z uwzględnieniem tendencji demograficznych,

³ Uchwała nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

- 4/ eliminowanie uciążliwego ruchu drogowego z obszarów zwartej zabudowy śródmiejskiej i mieszkaniowej, poprzez planowanie budowy obwodnic, „uspokajania ruchu” i zabezpieczeń technicznych,
- 5/ kształtowanie przestrzeni publicznych o wysokiej atrakcyjności użytkowej i estetycznej z priorytetem śródmieść oraz otoczenia obiektów i urządzeń ze znaczną liczbą użytkowników, jako miejsc kontaktów społecznych i tożsamości kulturowej,
- 6/ ochronę obiektów i obszarów zabytkowych oraz krajobrazów kulturowych, zasad pkt 6.4.8.2., oraz ochronę prawidłowego funkcjonowania infrastruktury telekomunikacyjnej wg odpowiednich zasad z pkt 6.3.3.1,
- 7/ zapewnianie rezerw terenów dla perspektywicznych inwestycji infrastruktury ponadlokalnej: publicznej usługowej, transportowej, energetycznej oraz gospodarczej,
- 8/ zwiększanie retencji wód opadowych w zagospodarowywaniu działek budowlanych,
- 9/ izolację przestrzenną funkcji kolizyjnych.

PZPWP określa kierunki poprawy i rozwoju infrastruktury funkcji ponadlokalnych publicznych i gospodarczych miast powiatowych m.in. Bielska Podlaskiego. Wspieranie poprawy jakości i rozwoju infrastruktury ponadlokalnych funkcji publicznych i gospodarczych oraz transportowej i technicznej miast jw. dotyczyć może w szczególności:

- 1/ rozwoju infrastruktury edukacji, głównie ponadgimnazjalnej, m.in. poprzez
 - modernizację i rozbudowę obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego, zwłaszcza zawodowego w Bielsku Podlaskim,
- 2/ rozwoju infrastruktury kultury, m.in. poprzez:
 - budowę i przebudowę Bielskiego Centrum Kultury w Bielsku Podlaskim
- 3/ rozwoju infrastruktury sportu, m.in. poprzez:
 - przebudowę i budowę obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji (hali, stadionu, basenu) w Bielsku Podlaskim
- 4/ rozwoju infrastruktury rekreacyjnej, m.in. poprzez:
 - zagospodarowywanie: parkowo-rekreacyjne terenów dolin rzek Białej i Lubki w Bielsku Podlaskim,
- 5/ rewitalizacji zabudowy zdegradowanych części obszarów śródmiejskich i ważnych przestrzeni publicznych, w tym w szczególności:
 - części obszarów śródmiejskich w Bielsku Podlaskim,
- 6/ rozwoju infrastruktury dla potrzeb inwestycji przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego oraz usług komercyjnych, zwłaszcza z nowoczesnymi technologiami, stref i inkubatorów aktywności gospodarczej, parków technologicznych i specjalnych stref ekonomicznych, poprzez:
 - uzbrajanie wyznaczonych planistycznie terenów produkcyjno - usługowych i wyznaczenie nowych terenów w Bielsku Podlaskim, stosownie do popytu inwestycyjnego, w tym w Podstrefie Bielskiej Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,

- włączanie atrakcyjnych terenów dla inwestycji produkcyjno-usługowych, zwłaszcza komunalnych i skarbu państwa, w obszary specjalnych stref ekonomicznych,
 - tworzenie warunków do rozwoju obiektów obsługi rolnictwa, z priorytetem miast położonych w obszarach intensywnej towarowej produkcji rolnej,
- 7/ rozwoju infrastruktury transportowej miast powiatowych i ich powiązań z otoczeniem wiejskim oraz zmniejszenie uciążliwości dróg krajowych i wojewódzkich przebiegających przez te miasta, poprzez uspokajanie ruchu i sukcesywną budowę obwodnic, zwłaszcza w Bielsku Podlaskim, zgodnie ze stosownymi działaniami kierunków z rozdz. 6.3.2.,
 - 8/ rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej o zasięgu ponadlokalnym, zgodnie ze stosownymi działaniami kierunków z rozdz. 6.3.3.,
 - 9/ rozwoju infrastruktury systemów energetycznych wg odpowiednich dla miast zasad i kierunków z rozdz. 6.5.1. – 6.5.6.,
 - 10/ rozwoju infrastruktury systemów wodno-kanalizacyjnych wg odpowiednich dla miast kierunków i zasad z rozdz. 6.4.5

PZPWP w zakresie istniejącej infrastruktury transportowej wskazuje:

- 1/ drogę krajową nr 66 relacji Zambrów – Wysokie Mazowieckie – Brańsk – Bielsk Podlaski – Kleszczele – Czeremcha – granica państwa,
- 2/ drogę wojewódzką nr 689 relacji Bielsk Podlaski – Hajnówka – Białowieża – granica państwa,
- 3/ linię kolejową nr 32 jednotorowa, relacji Białystok Bielsk Podlaski – Czeremcha – granica państwa (powiązanie kolejowe międzynarodowe i międzyregionalne normalnotorowe),

W zakresie infrastruktury technicznej PZPWP określa:

- 1/ podstawowe elementy systemu elektroenergetycznego województwa – to stacje transformatorowo-rozdzielcze WN/SN i linie zasilające WN 110 kV, w tym: stacje WN/SN tzw. GPZ-ty i RPZ-ty - RPZ-ty – Bielsk Podlaski,
- 2/ linie WN 110 kV (dł. ca 1200 km) zasilające poszczególne stacje transformatorowo-rozdzielcze WN/SN, stanowiące część sieci krajowej na napięciu WN 110 kV.

W zakresie urządzeń systemu radiokomunikacji i teletransmisji PZPWP wskazuje:

- 1/ istniejące trasy linii radiowych relacji: SLR Bielsk Podlaski – SLR Topczewo oraz TON Czyże/Zbucz – SLR Bielsk Podlaski.

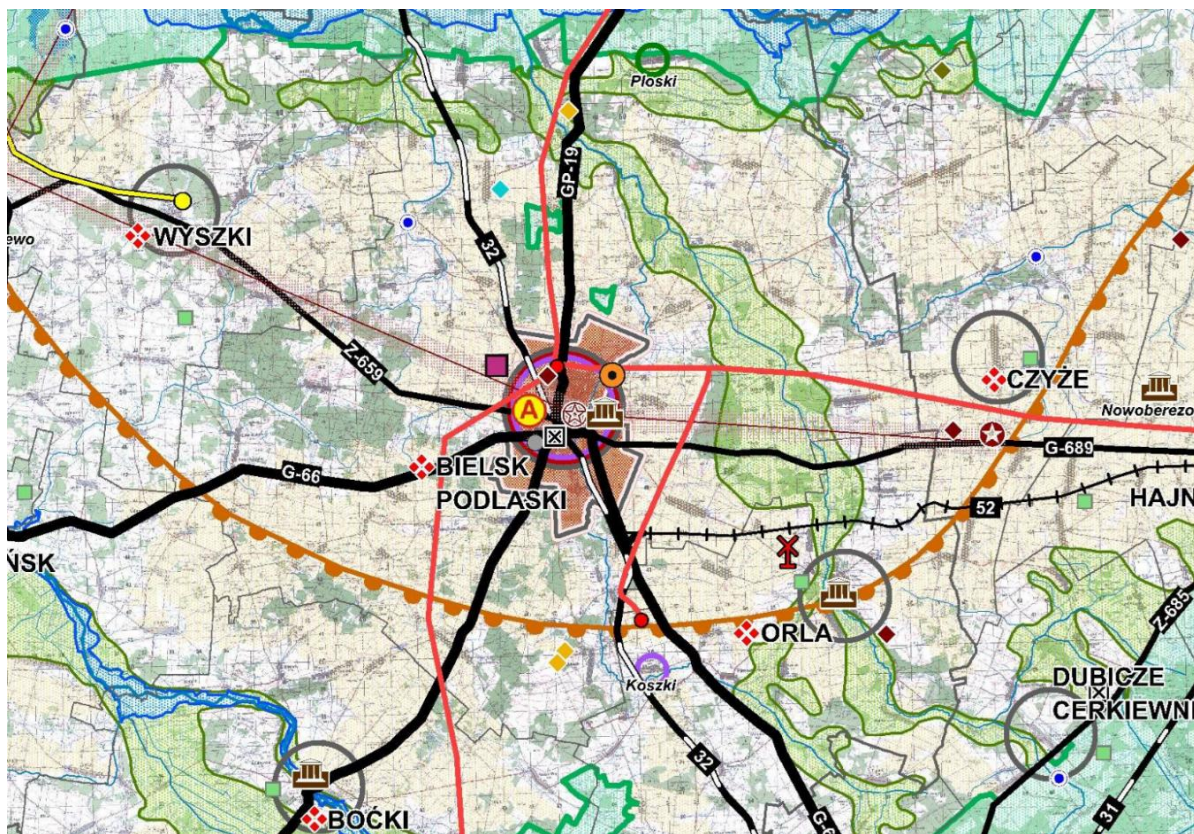
W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wskazuje wojskowe tereny zamknięte⁴:

- 1/ nr 0743 w m. Bielsk Podlaski.

W zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego PZPWP wskazuje na obszarze Miasta Bielsk Podlaski zabytkowy teren części miasta datowanie 1240-XIX (nr rej.: z 15.01.1957 r.).

⁴ Na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r., poz. 520 z późn. zm.) Minister Obrony Narodowej wydając stosowną decyzję ustanawia tereny zamknięte resortu obrony narodowej

Ponadto miasto Bielsk Podlaski jest wskazane jako miejsce kultu religijnego (pielgrzymkowe i odpustowe). PZPWP określa predysponowany do wytyczenia szlak klasztorny: Sejny – Wigry – Różanystok – Szczuczyn – Wąsosz – Stawiski – Łomża – Tykocin – Choroszcz – Supraśl – Bielsk Podlaski – Boćki - Siemiatycze – Drohiczyn – Ciechanowiec.



Rysunek 3 Rysunek Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, źródło: PZPWP 2017, zał. nr 1 synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego województwa.

PZPWP wskazuje planowane inwestycje oraz kierunki rozwoju:

- 1/ drogę ekspresową S19 (Via Carpatia do węzła „Knyszyn” z S16):
 - z obwodnicami miejscowości Bielsk Podlaski,
 - z węzłami drogowymi „Bielsk Podlaski Płn.” – skrzyżowanie z drogą krajową nr 19, „Bielsk Podlaski Zach.” – skrzyżowanie z drogą krajową nr 66,
- 2/ drogę wojewódzką nr 689 Bielsk Podlaski – Hajnówka w zakresie przebudowy,
- 3/ linię kolejową nr 32 odc. Białystok – Bielsk Podlaski – Lewki (linia Czeremcha – Białystok obejmujące w zakresie prowadzenia prac,
- 4/ budowę małych zbiorników w celu zwiększenia retencji wody: Studziwody w mieście Bielsk Podlaski (SW1006), Bielsk Podlaski w mieście Bielsk Podlaski (SW1006),
- 5/ budowę linii WN 110kV: budowę linii WN 110kV: Mońki – Suchowola – Dąbrowa Białostocka, Ciechanowiec – Brańsk – Bielsk Podlaski (war. I),
- 6/ budowę stacji WN/SN: Bielsk Podlaski II,
- 7/ rozwój systemu dystrybucyjnego, w tym w MOFOWB oraz na obszarach cennych przyrodniczo, m.in. poprzez budowę gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Wyszków – Bielsk Podlaski – Hajnówka, a także sieci dystrybucyjnych ś/c i n/c w

mieście i gminie: Bielsk Podlaski, Hajnówka oraz gminie Białowieża, rozpoczynając ten proces od budowy źródła gazu na bazie LNG,

- 8/ przygotowania do ew. zmiany nośnika energetycznego w miastach przewidywanych do gazyfikacji, co dotyczyć może w szczególności miasta: Bielsk Podlaski.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego został uchwalony w 2017 r. W toku sporządzania planu ogólnego dokonano analizy jego ustaleń w odniesieniu do aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, w wyniku czego inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięcia infrastrukturalne zrealizowane po jego uchwaleniu zostały uwzględnione jako element stanu istniejącego.

4. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania

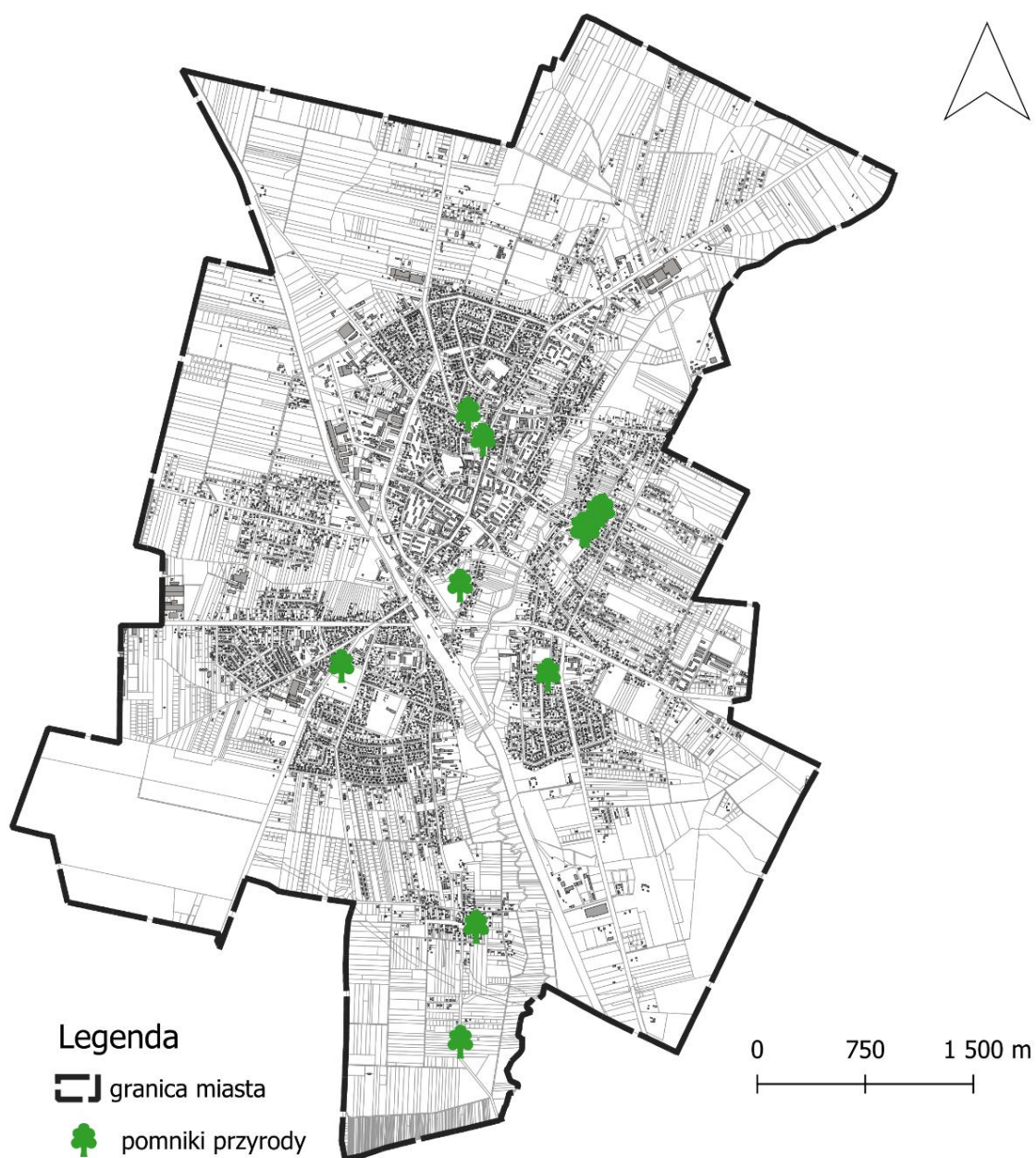
4.1. **Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W granicach administracyjnych miasta Bielsk Podlaski występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.). należą do nich drzewa lub skupiska drzew uznane za pomniki przyrody⁵. Wykaz tabelaryczny zieleni wysokiej objętej formami ochrony przyrody oraz rozmieszczenie w strukturze miasta zamieszczono poniżej. Ponadto nie występują inne formy ochrony przyrody.

FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY			
L.P.	POMNIK PRZYRODY KOD	DATA UTWORZENIA	OPIS
1.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.288	18.04.1983	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 140cm; obwód: 440cm; wysokość: 25m)
2.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.424	06.03.1990	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 113cm; obwód: 355cm; wysokość: 24m)
3.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.884	03.12.1994	lipa drobnolistna o obwodzie pnia 374 cm, pień rozgałęziony na wysokości ok. 2 m, wysokość: 23m, średnica korony: 16,5m
4.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.880	03.12.1994	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 112cm; obwód: 352cm; wysokość: 22m)
5.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.881	03.12.1994	drzewo (gatunek: Topola czarna - Populus nigra; pierśnica: 173cm; obwód: 543cm; wysokość: 36m)
6.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.323	31.10.1984	grupa 7 drzew: drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 68cm; obwód: 214cm; wysokość: 24m), drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 95cm; obwód: 298cm; wysokość: 25m), drzewo (gatunek: Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) Aesculus hippocastanum; pierśnica: 101cm; obwód: 317cm; wysokość: 15m), drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 96cm; obwód: 302cm; wysokość: 25m), drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 124cm; obwód: 390cm; wysokość: 26m), drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 106cm; obwód: 333cm;

⁵ Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

			wysokość: 23m), drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; pierśnica: 117cm; obwód: 368cm; wysokość: 28m)
7.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.444	06.03.1990	drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; pierśnica: 84cm; obwód: 264cm; wysokość: 19m)
8.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.7062	03.12.1994	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; pierśnica: 114cm; obwód: 358cm; wysokość: 26m)
9.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.1641	09.02.2011	drzewo (gatunek: Brzoza brodawkowata (Brzoza zwisła) - <i>Betula pendula</i> ; pierśnica: 77cm; obwód: 242cm; wysokość: 24m)
10.	PL.ZIPOP.1393.PP.2003 011.7055	12.09.2018	drzewo (gatunek: Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - <i>Pinus sylvestris</i> ; pierśnica: 87cm; obwód: 273cm)



Rysunek 4 Lokalizacja pomników przyrody. Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

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

Z opracowań Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mających na celu wdrożenie postanowień Dyrektywy Powodziowej wynika, że Bielsk Podlaski nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Zweryfikowano informacje dotyczące występowania i lokalizacji wałów przeciwpowodziowych oraz pasów terenu o szerokości 50 m od stopy wału, w oparciu o dane przestrzenne gromadzone w zasobach geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Bielsku Podlaskim, w tym mapę zasadniczą, dane topograficzne bazy BDOT500 oraz dane Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami (SIGW), prowadzonego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 10 września 2020 r. w sprawie systemu informacyjnego gospodarowania wodami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1656 ze zm.).

W granicach administracyjnych miasta Bielsk Podlaski nie stwierdzono występowania wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzek Białej i Lubki, w związku z czym nie wyznacza się pasów terenu o szerokości 50 m od stóp wałów.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶ nie określa jednoznacznej metody ani szczegółowych kryteriów wyznaczania obszarów gruntów zmeliorowanych na potrzeby planu ogólnego gminy. Jednocześnie ustawa ta nakłada obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z gospodarki wodnej oraz istniejącej infrastruktury technicznej, w tym urządzeń melioracji wodnych, jako elementów mających istotny wpływ na sposób zagospodarowania terenu.

Na etapie sporządzania planu ogólnego miasta Bielsk Podlaski nie istniał jednolity, kompletny zbiór danych przestrzennych dotyczących obszarów gruntów zmeliorowanych udostępniony przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, który mógłby zostać bezpośrednio wykorzystany w procesie planistycznym. W związku z powyższym konieczne było zastosowanie metodyki opartej na dostępnych danych przestrzennych oraz analizach hydrograficznych i wysokościowych.

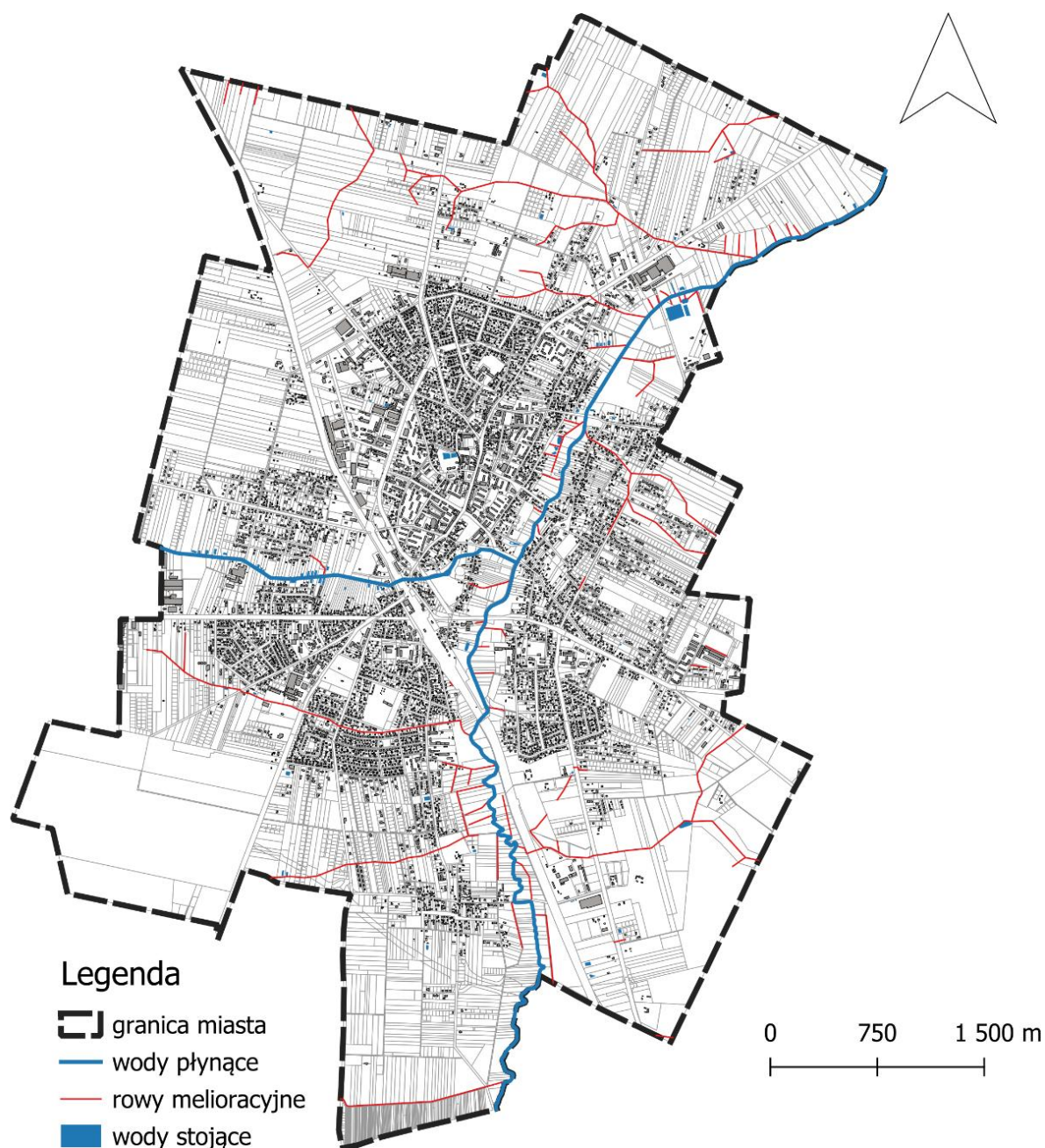
Wyznaczenie obszarów gruntów zmeliorowanych przeprowadzono w oparciu o zwektoryzowane materiały rastrowe zawierające informacje o przebiegu rzek, rowów melioracyjnych oraz obszarów wód stojących. Dane te zostały następnie zestawione z numerycznym modelem terenu, na podstawie którego wygenerowano warstwy umożliwiające analizę rzeźby terenu oraz naturalnych kierunków spływu wód. Na tej podstawie określono obszary wymagające zachowania właściwych warunków hydrologicznych, w szczególności w obrębie dolin cieków oraz terenów powiązanych funkcjonalnie z istniejącymi urządzeniami wodnymi i melioracyjnymi.

Wyznaczone obszary gruntów zmeliorowanych nie stanowią obszarów zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów odrębnych, lecz zostały określone jako

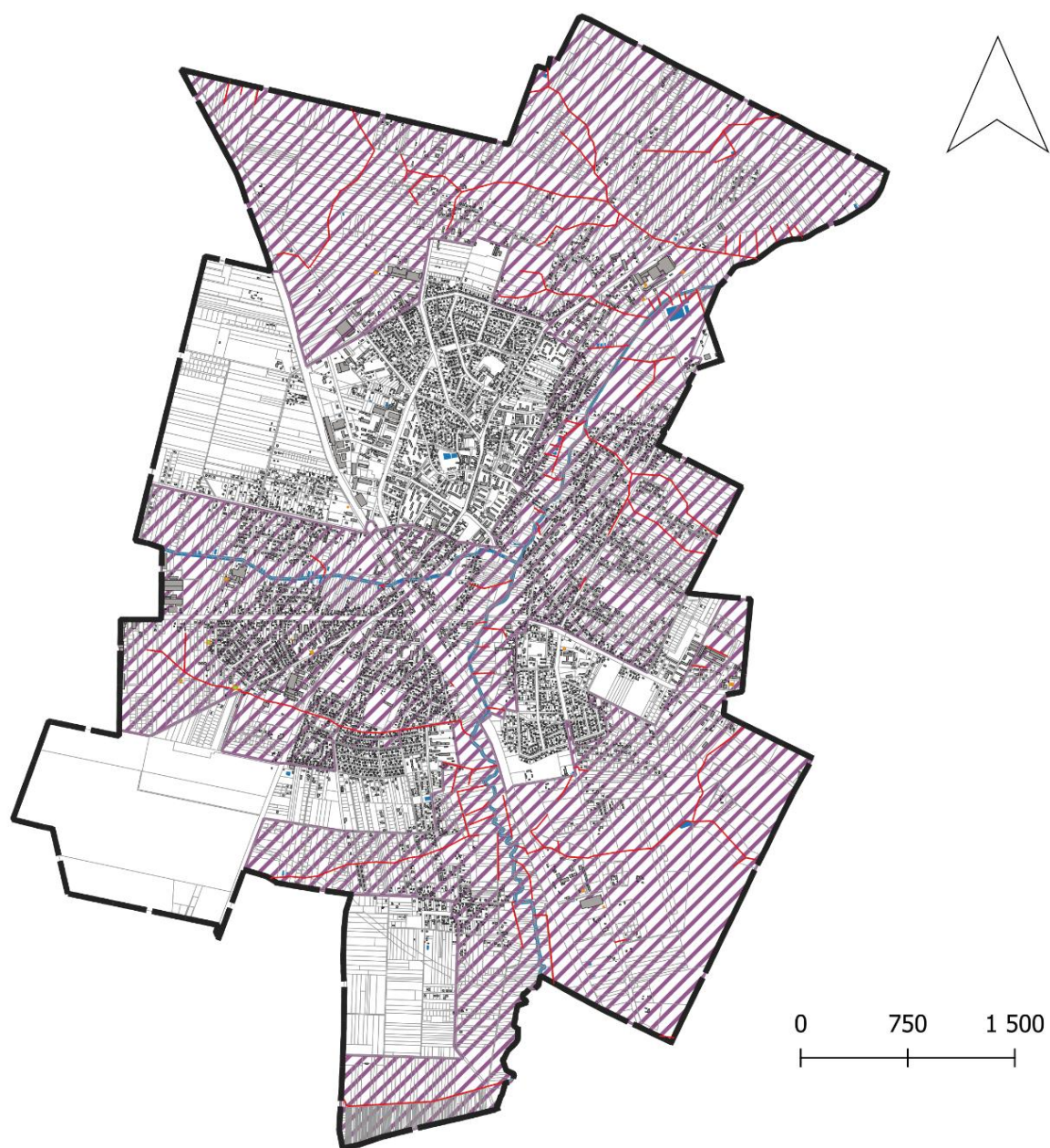
⁶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

uwarunkowanie zagospodarowania przestrzennego wynikające z konieczności zachowania prawidłowych stosunków wodnych, umożliwienia utrzymania wód oraz funkcjonowania istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych.

Rysunek nr 5 przedstawia zwektoryzowaną mapę przebiegu rzek, rowów melioracyjnych oraz wód stojących. Rysunek nr 6 prezentuje zasięg udostępnionych rastrów przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Natomiast Rysunek nr 7 przedstawia wyznaczony obszar gruntów zmeliorowanych w Bielsku Podlaskim.



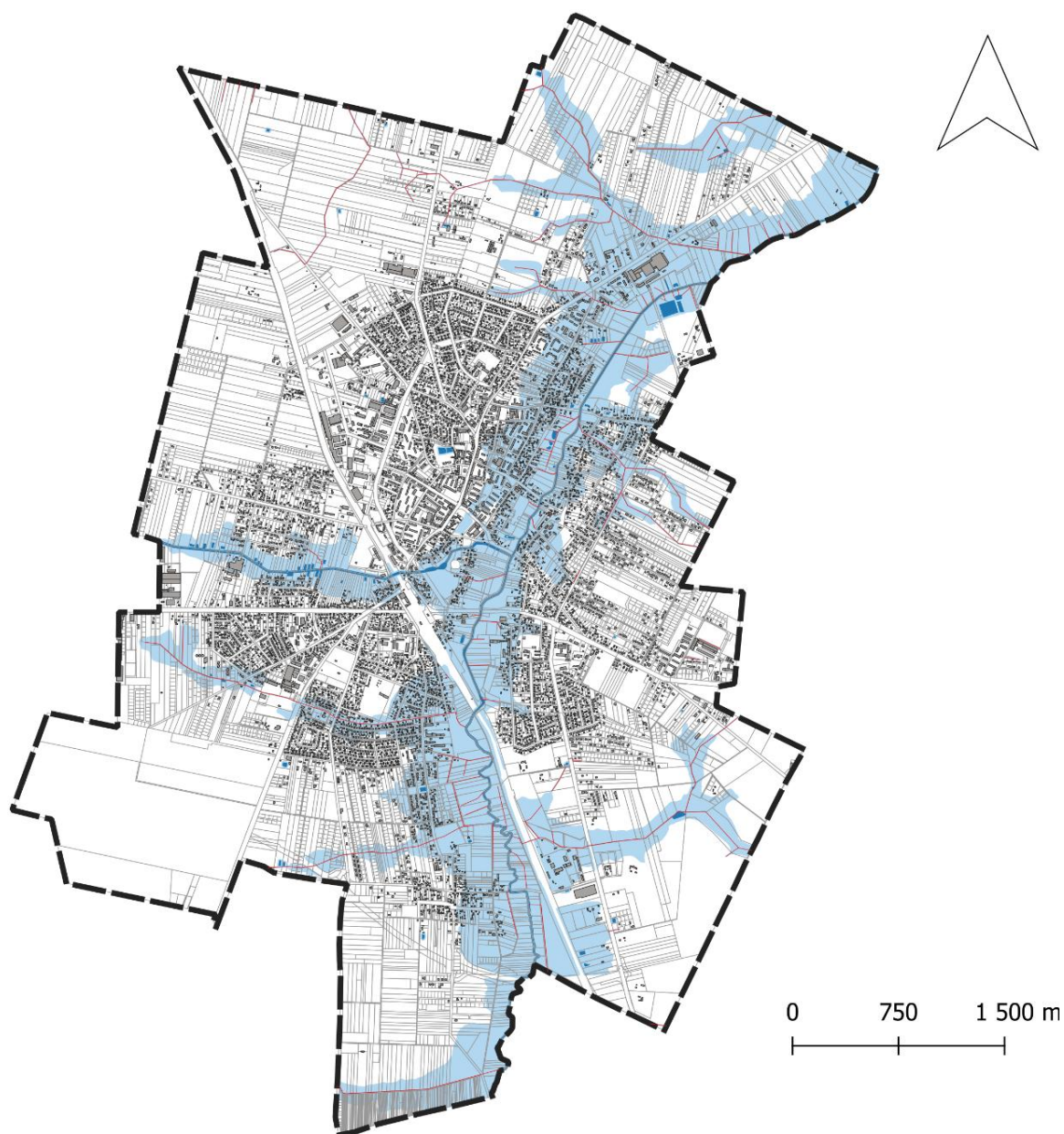
Rysunek 5 Uwarunkowania hydrograficzne – sieć hydrograficzna miasta: rzeki, wody stojące, sieć melioracyjna.



Legenda

- | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------|
| granica miasta | rowy melioracyjne | wody płynące |
| granica rastrów Wody Polskie | wody stojące | |

Rysunek 6 Tereny objęte danymi map rastrowych – delimitacja pokrycia map rastrowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych hydrograficznych Zarządu Zlewni w Białymstoku.



Legenda

- | | | |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
| granica miasta | rowy melioracyjne | wody stojące |
| obszary gruntów zmeliorowanych | wody płynące | |

Rysunek 7 Obszary gruntów zmeliorowanych. Źródło opracowanie własne.

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

Na obszarze Bielska Podlaskiego, zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej PIG-PIB, nie występują zidentyfikowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani osuwiska.

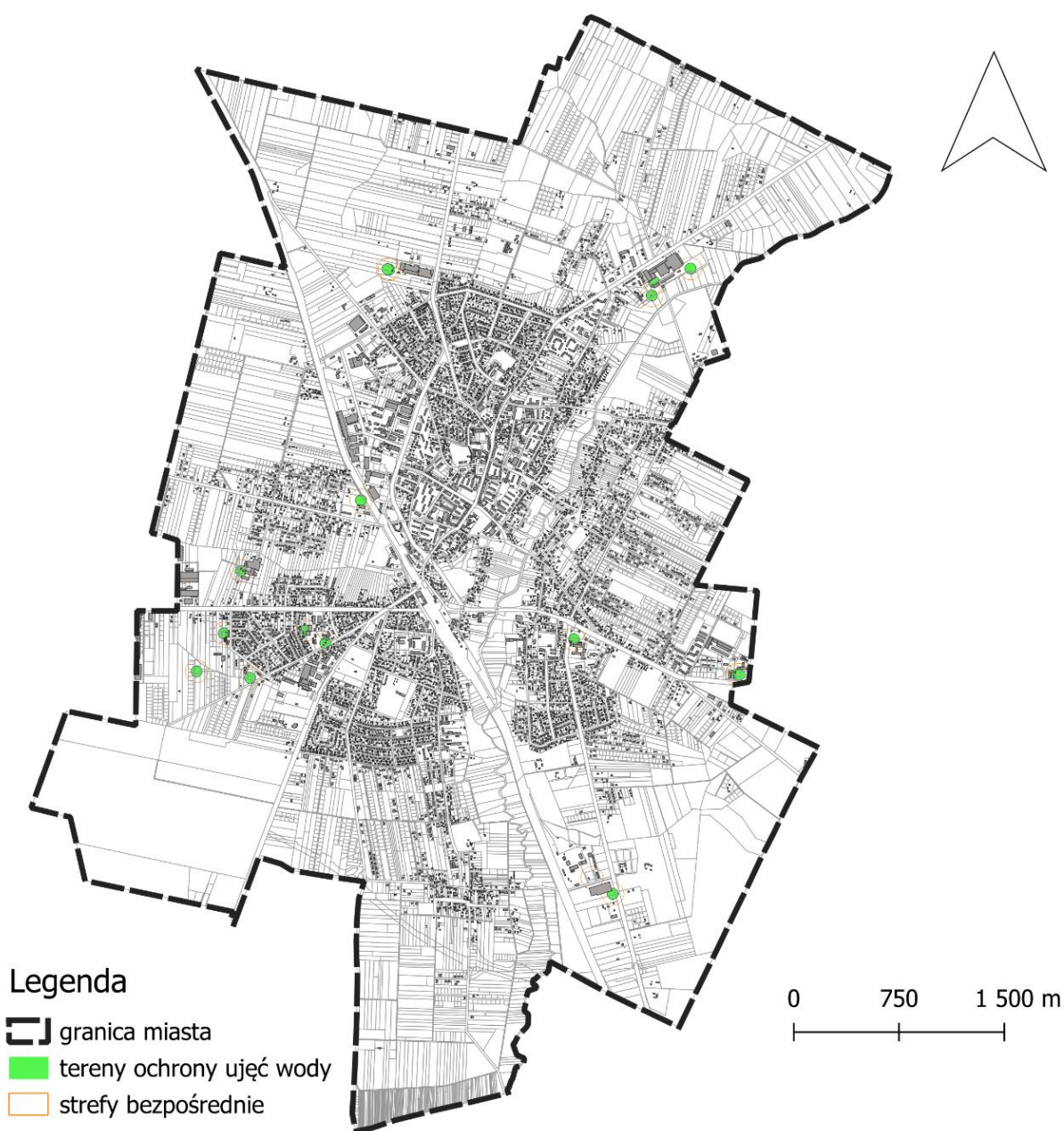
4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145, ze zm.) reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi. Miasto Bielsk Podlaski zaopatrywane jest w wodę z zasobu wód podziemnych poprzez 16 ujęć wód podziemnych. Na obszarze miasta Bielsk Podlaski identyfikuje się strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody⁷.

L.P.	LOKALIZACJA UJĘĆ WODY	NR DZIAŁKI	UWAGI
1.	Zakłady Mięsne NETTER w Bielsku Podlaskim	234/19, 236/10	
2.	Urząd Gminy Bielsk Podlaski	3474/47	
3.	Urząd Gminy Bielsk Podlaski	3474/47	
4.	Suempol Sp. z o.o.	1070/1	
5.	Suempol Sp. z o.o.	1070/1	
6.	Samodzielny Publiczny Z.O.Z. w Bielsku Podlaskim	3607/9	
7.	PSS Społem Bielsk Podlaski	470/4	zlikwidowane
8.	Przeds. Komunalne Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim	387/3	1 studnia
9.	Przeds. Komunalne Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim	408/9	1 studnia
10.	Przed. Komun. Sp z o.o. w Bielsku Podlaskim	Bielsk Podlaski 378/3	1 studnia
11.	HOOP Polska Sp. z o.o.	4697/8	
12.	HOOP Polska Sp. z o.o.	4697/15	
13.	HOOP Polska Sp. z o.o.	4697/12	
14.	Elewarr Sp. z o.o.	Hołowiesk 178/16	1 studnia
15.	Danwood SA	Hołowiesk 165	1 studnia
16.	Arriva Bus Transport Polska sp. z o.o.d. PPKS)	110/1	
17.	Agrana FRUIT Polska Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski 439/4	1 studnia

Tabela 1 Lokalizacja ujęć wody w Bielsku Podlaskim. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem nr B.RZl.0145.204.2025 z dnia 25 lipca 2025 r.

⁷ Strefy ochrony pośredniej i bezpośrednie określone w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r Prawo wodne.



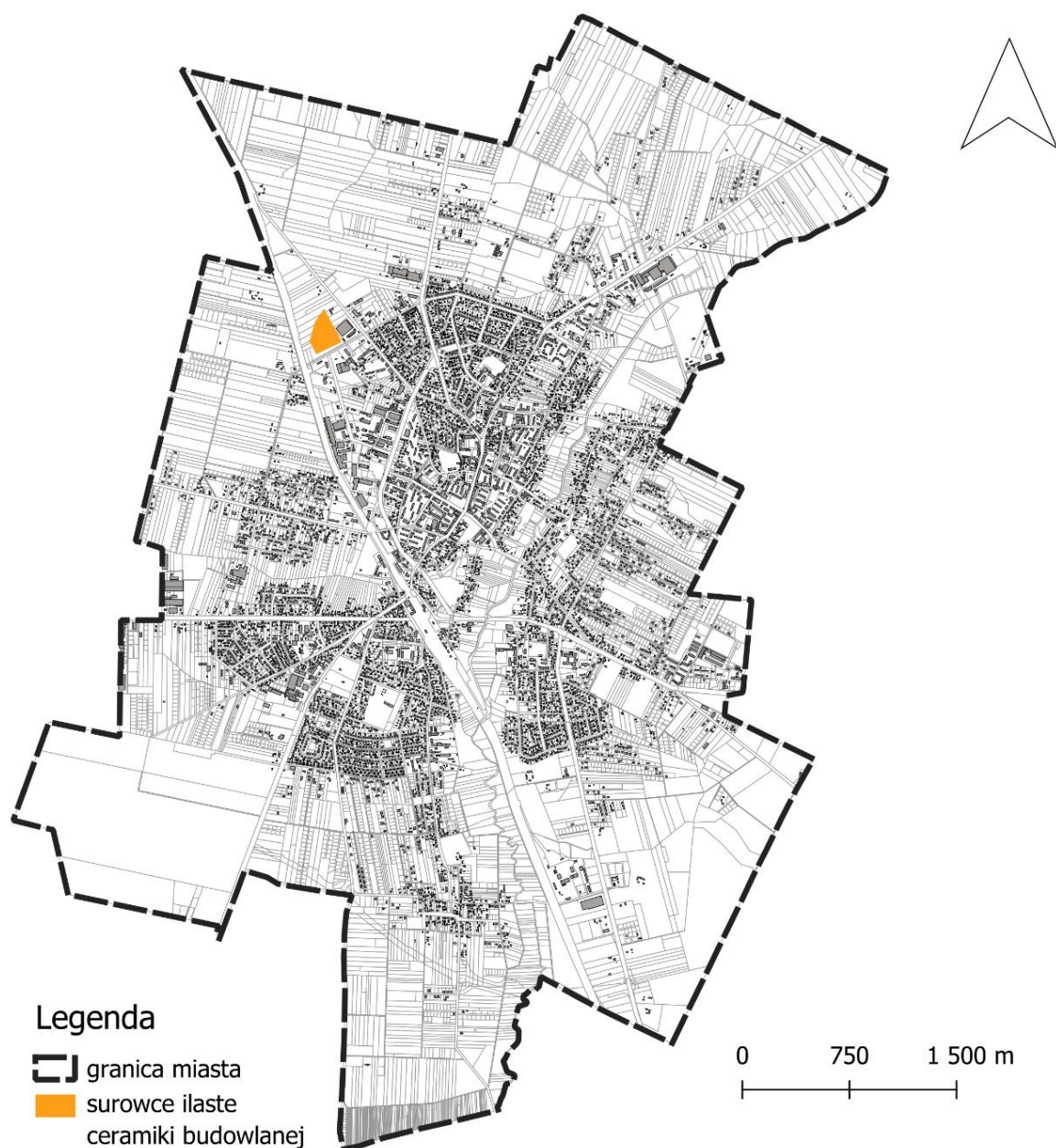
Rysunek 8 Ujęcia wody i strefy ochrony bezpośredniej.

4.6. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na terenie miasta Bielsk Podlaski nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.).

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Bielsk Podlaski nie występują zidentyfikowane tereny oraz obszary górnicze, zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego. W granicach miasta występują złoża ilaste ceramiki budowlanej. Rysunek nr 9 opracowano na podstawie otwartych danych WMS PIG oraz portalu mapowego MIDAS.



Rysunek 9 Złoża ilaste ceramiki budowlanej.

4.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Miasto Bielsk Podlaski nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecnictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 ze zm.).

4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Bielsk Podlaski znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków (RZ), Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Wykaz obiektów i obszarów ochrony konserwatorskiej zidentyfikowano na podstawie danych oficjalnych oraz otwartych danych jako materiału wspomagającego.

Głównym źródłem danych są:

- Informacje o rejestrach pozyskane z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku,
- Rejestr A - Wykaz zabytków nieruchomych województwa podlaskiego (19.12.2019 r.) pozyskany z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku,
- Rejestr C - Wykaz zabytków archeologicznych województwa podlaskiego (06.03.2025 r.)
- Decyzje o wpisie do rejestru zabytków układu przestrzennego pozyskane z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku,
- Wojewódzka Ewidencja Zabytków Nieruchomych pozyskana z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku
- Gminna Ewidencja Zabytków pozyskana z Urzędu Miasta Bielsk Podlaski

Wspomagającymi źródłami danych, stosowanymi w celu identyfikacji obiektów, weryfikacji oraz ustalenia delimitacji obszarów, a także pozyskania materiałów dodatkowych są:

- NID – portal mapowy,
- strona internetowa www.zabytek.pl,
- inne materiały Urzędu Miasta Bielsk Podlaski oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku.

Uwarunkowania konserwatorskie zostały zestawione w tabeli zbiorczej, opracowane jak zestawienie tabelaryczne oraz przedstawione w formie danych przestrzennych w pliku wektorowym. Pozyskane dane o zabytkach objętych formami ochrony stanowią kluczowe dane wejściowe do wyznaczania stref planistycznych w przedmiotowym planie ogólnym.

ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE FORMAMI OCHRONY - BIELSK PODLASKI						
L.P.	NAZWA OBIEKTU	ADRES	FUNKCJA	RZ	WEZ	GEZ

1.	TEREN CZĘŚCI MIASTA	-	część miasta	✓	✓	✓
2.	DOM DREWNIANY	3 maja 6	dom drewniany	✓	✓	✓
3.	DOM MIESZKALNY DREWNIANY	Białowieska 8	dom mieszkalny	✓	✓	✓
4.	CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ	Białowieska	cmentarz	✓	✓	✓
5.	DOM DREWNIANY	Dubicze 20 (wg WEZ Dubicze 20A)	dom drewniany	✓	✓	✓
6.	DWÓR SMULSKICH WRAZ Z OTACZAJĄCYM TERENEM STANOWIĄCYM FRAGMENT ZAŁOŻENIA PARKOWEGO	Hołowieska 7	dwór	✓	✓	✓
7.	PARK W HOŁOWIESKU / PARK W ZESPOLE DWORSKIM	Hołowieska	park	✗	✓	✗
8.	CERKIEW PRAWOSŁAWNA PW. NARODZENIA NMP	Jagiellońska 6	cerkiew	✓	✓	✓
9.	DOM DREWNIANY	Kościelna 4 (wg WEZ Kościelna 4a)	dom	✓	✓	✓
10.	KOŚCIÓŁ I CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY KOŚCIOŁA PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA / ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA: -KOŚCIÓŁ I CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY - DZWONNICA	Kościelna 5	kościół i cmentarz	✓	✓	✓
11.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA	Kościelna 5	kościół	✓	✓	✓
12.	DZWONNICA W ZESPOLE KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA	Kościelna (wg WEZ Kościelna 4a)	dzwonnica	✓	✓	✓
13.	PLEBANIA W ZESPOLE KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA	Kościelna 4B	plebania	✓	✓	✓
14.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY W ZESPOLE KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. NARODZENIA NMP I ŚW. MIKOŁAJA	Kościelna	cmentarz	✓	✗	✓
15.	CERKIEW GREKOKATOLICKA, OB. PRAWOSŁAWNA, PARAFIALNA PW. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA	Mickiewicza 36B	cerkiew	✓	✓	✓
16.	RATUSZ - OB. MUZEUM OBOJGA NARODÓW	Mickiewicza 45	ratusz	✓	✓	✓
17.	ZAJAZD - OB. DOM MIESZKALNY	Plac Ratuszowy 1 (wg WEZ Sienkiewicza nr 2 ob. Plac Ratuszowy 1)	zajazd	✓	✓	✓
18.	CERKIEW PRAWOSŁAWNA PARAFIALNA. PW. ZMARTWYCHWSTANIA PAŃSKIEGO	Traugutta 3 (wg WEZ Traugutta nr 5 ob. 14)	cerkiew	✓	✓	✓
19.	ZESPÓŁ CMENTARNY - KAPLICA PW. ŚW. WINCENTEGO A'PAULO/ CERKIEW CMENTARNA PW. ŚW. TRÓJCY/ CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI I PRAWOSŁAWNY	Wojska Polskiego	zespół cmentarny	✓	✓	✓
20.	CMENTARZ PRAWOSŁAWNY	Wojska Polskiego	cmentarz	✗	✓	✗
21.	CERKIEW GREKOKATOLICKA, OB. PRAWOSŁAWNA CMENTARNA PW. ŚW. TRÓJCY	Wojska Polskiego 25	cerkiew	✓	✓	✓
22.	CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI	Wojska Polskiego	cmentarz	✓	✗	✗
23.	KAPLICA RZYMSKOKATOLICKA CMENTARNA PW. ŚW. WINCENTEGO A'PAULO	Wojska Polskiego 23	kaplica	✓	✓	✓
24.	ZESPÓŁ KLASZTORNY OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH, OB. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO MB Z GÓRY KARMEŁ	Żwirki i Wigury 2, 4 i 6	zespół klasztorny	✓	✓	✓
25.	KOŚCIÓŁ PW. MATKI BOSKIEJ Z GÓRY KARMEŁ W ZESPOLE KLASZTORNYM OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH	Żwirki i Wigury 2	kościół	✓	✓	✓
26.	CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY W ZESPOLE KLASZTORNYM OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH	Żwirki i Wigury	cmentarz	✗	✓	✓

27.	KLASZTOR OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH - OB. SZKOŁA	Żwirki i Wigury 4	klasztor	✓	✓	✓
28.	OFICyna W ZESPOLE KLASZTORNYM OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH	Żwirki i Wigury 6	oficyna	✓	✗	✓
29.	KAPLICZKA W OGRODZENIU KOŚCIOŁA KLASZTORNEGO OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH, OB. PARAFIALNEGO PW. MB Z GÓRY KARMEL	Żwirki i Wigury	kapliczka	✓	✓	✓
30.	OGRODZENIE Z BASZTAMI I BRAMĄ W ZESPOLE OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH (MUR PRZYKLASZTORNY)	Żwirki i Wigury	ogrodzenie	✓	✓	✓
31.	SPICHRZ, OB. BUDYNEK MIESZKALNY I GOSPODARCZY W ZESPOLE KLASZTORNYM OO. KARMELITÓW TRZEWICZKOWYCH	Żwirki i Wigury	spichrz	✗	✓	✗
32.	DOM DREWNIANY	Batorego 21	dom	✗	✓	✗
33.	CMENTARZ ŻYDOWSKI	Brańska	cmentarz	✗	✓	✗
34.	CMENTARZ KOMUNALNY	Dubiażyńska	cmentarz	✗	✓	✗
35.	KAPLICZKA MUROWANA PRAWOSŁAWNA	Dubicze	kapliczka	✗	✓	✗
36.	DOM DREWNIANY	Dubicze 34 / Żytnia 1A	dom	✗	✓	✗
37.	CMENTARZ PRZYCERKIEWNY W ZESPOLE CERKWI PW. NARODZENIA NMP	Jagiellońska	cmentarz	✗	✓	✗
38.	DOM DREWNIANY	Jagiellońska 12	dom	✗	✓	✗
39.	DOM DREWNIANY	Jagiellońska 26 i 28	dom	✗	✓	✗
40.	DOM DREWNIANY	Kazimierzowska 35 (d 59)	dom	✗	✓	✗
41.	CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI DAWNY PW. ŚW. MARCINA)	Kazimierzowska / Mickiewicza	cmentarz	✗	✓	✗
42.	DOM MUROWANY	Kolejowa 5	dom	✗	✓	✗
43.	DOM DREWNIANY	Kościuszki 3	dom	✗	✓	✗
44.	DOM DREWNIANY	Kościuszki 5	dom	✗	✓	✗
45.	HALA TARGOWA, OB. SKLEP I MAGAZYN	Kryniczna 14	hala targowa	✗	✓	✗
46.	CMENTARZ W ZESPOLE DWORSKIM SMULSKICH	Lipowa (wg WEZ Hołowieska)	cmentarz	✗	✓	✗
47.	CMENTARZ PRZYCERKIEWNY W ZESPOLE CERKWI PARAFIALNEJ PW. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA	Mickiewicza	cmentarz	✗	✓	✗
48.	DOM DREWNIANY	Mickiewicza 91	dom	✗	✓	✗
49.	CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI PARAFII PW. MATKI BOSKIEJ Z GÓRY KARMEL	Mickiewicza	cmentarz	✗	✓	✗
50.	DOM DREWNIANY	Narutowicza 18	dom	✗	✓	✗
51.	ZAJAZD - OB. DOM MIESZKALNY	Plac Ratuszowy 1	zajazd	✗	✓	✗
52.	DOM DREWNIANY	Plac Ratuszowy 7	dom	✗	✓	✗
53.	DOM DREWNIANY	Plac Ratuszowy 9	dom	✗	✓	✗
54.	DOM DREWNIANO-MUROWANY	Poniatowskiego 5	dom	✗	✓	✗
55.	CMENTARZ WOJENNY Z CZASÓW I WOJNY ŚWIATOWEJ	Studziwodzka / Wiejska	cmentarz	✗	✓	✗
56.	CMENTARZ PRZYCERKIEWNY W ZESPOLE CERKWI PW. ZMARTWYCHWSTANIA PAŃSKIEGO	Traugutta 5	cmentarz	✗	✓	✗
57.	WILLA MUROWANA	Traugutta 17	willa	✗	✓	✗
58.	DOM MIESZKALNY	Traugutta 20	dom	✗	✓	✗
59.	CMENTARZ ŻOŁNIERZY ARMII RADZIECKIEJ	Wojska Polskiego	cmentarz	✗	✓	✗
60.	DOM DREWNIANY	Żytnia 6	dom	✗	✓	✗

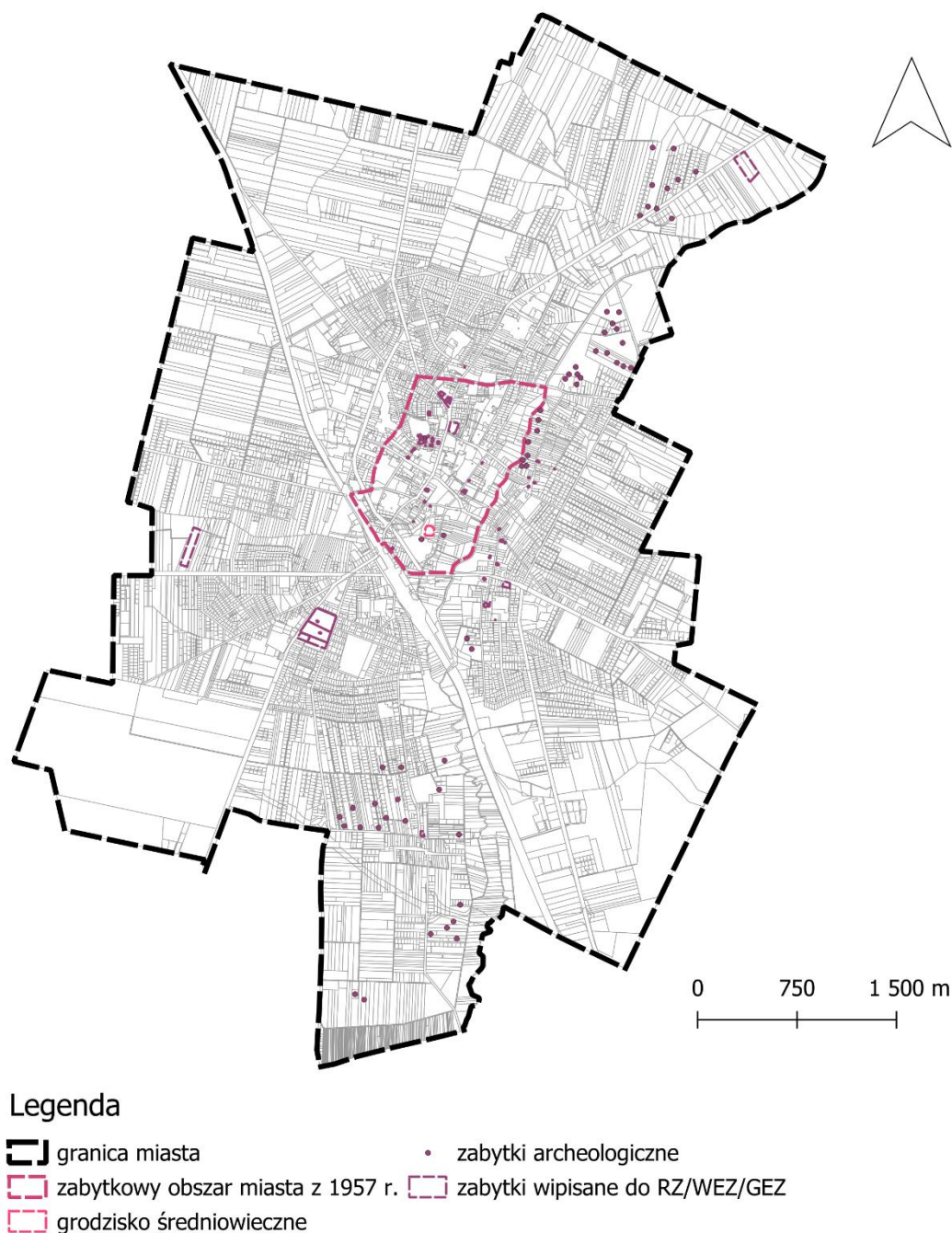
61.	DOM MIESZKALNY	Poniatowskiego 12	dom	✗	✓	✗
62.	DZWONNICA W ZESPOLE CERKWI PW. NARODZENIA NMP	Jagiellońska	dzwonnica	✗	✓	✗

Tabela 2 Wykaz obiektów i obszarów ochrony konserwatorskiej

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE- BIELSK PODLASKI	
L.P.	NAZWA STANOWISKA (OBIEKTU)
1.	Biała st. 7
2.	Biała st. 8, osada
3.	Biała st. 9, osada
4.	Biała st. 10, osada
5.	Biała st. 16, osada
6.	Biała-Kolonia st. 2, osada
7.	Biała-Kolonia st. 3, osada
8.	Biała-Kolonia st. 4, osada
9.	Biała-Kolonia st. 5, osada
10.	Biała-Kolonia st. 6, osada
11.	Bielsk Podlaski st. 3, cmentarzysko kurhanowe
12.	Bielsk Podlaski st. 2, osada
13.	Bielsk Podlaski st. 4, osada
14.	Bielsk Podlaski st. 5
15.	Bielsk st. 7, osada
16.	Bielsk-Dubicze st. 8, osada
17.	Bielsk-Dubicze st. 9, osada
18.	Bielsk-Dubicze st. 10, osada
19.	Bielsk-Dubicze st. 11, osada
20.	Bielsk-Dubicze st. 12, osada
21.	Bielsk-Dubicze st. 13, osada
22.	Bielsk-Dubicze st. 14, osada
23.	Bielsk-Dubicze st. 15, osada
24.	Bielsk-Dubicze st. 16, osada
25.	Bielsk-Dubicze st. 17, osada
26.	Bielsk-Dubicze st. 18, osada
27.	Bielsk-Dubicze st. 19, osada
28.	Bielsk-Dubicze st. 20, osada
29.	Bielsk-Dubicze st. 21, osada
30.	Bielsk-Dubicze st. 22, osada
31.	Bielsk-Dubicze st. 23, osada
32.	Bielsk-Dubicze st. 27, osada
33.	Bielsk-Dubicze st. 28, osada
34.	Bielsk-Dubicze st. 29, osada

35.	Bielsk-Dubicze st. 30, osada
36.	Bielsk-Dubicze st. 31, osada
37.	Bielsk-Dubicze st. 32, osada
38.	Bielsk-Dubicze st. 33, osada
39.	Bielsk-Dubicze st. 34, osada
40.	Bielsk-Dubicze st. 35, osada
41.	Bielsk-Dubicze st. 36, osada
42.	Bielsk-Dubicze st. 37, osada
43.	Studziwody st. 1, osada
44.	Studziwody st. 2, osada
45.	Studziwody st. 3, osada
46.	Studziwody st. 4, osada
47.	Studziwody st. 5, osada
48.	Studziwody st. 6, osada
49.	Studziwody st. 7, osada
50.	Studziwody st. 8, osada
51.	Studziwody st. 9, osada
52.	Studziwody st. 10, ślad osadniczy
53.	Studziwody st. 11, osada
54.	Studziwody st. 12, osada
55.	Studziwody st. 13, osada
56.	Studziwody st. 14, osada
57.	Studziwody st. 17, osada
58.	Studziwody st. 18, osada
59.	Studziwody st. 19, osada
60.	Studziwody st. 20, osada
61.	Studziwody st. 21, osada
62.	Studziwody st. 22, ślad osadniczy
63.	Studziwody st. 23, osada
64.	Bielsk Podlaski st. 1- grodzisko

Tabela 3 Obszary / strefy ochrony archeologicznej



Rysunek 10 Zabytki wpisane do rejestru/ewidencji zabytków.

4.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Bielsk Podlaski nie występują obszary pomników zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

4.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

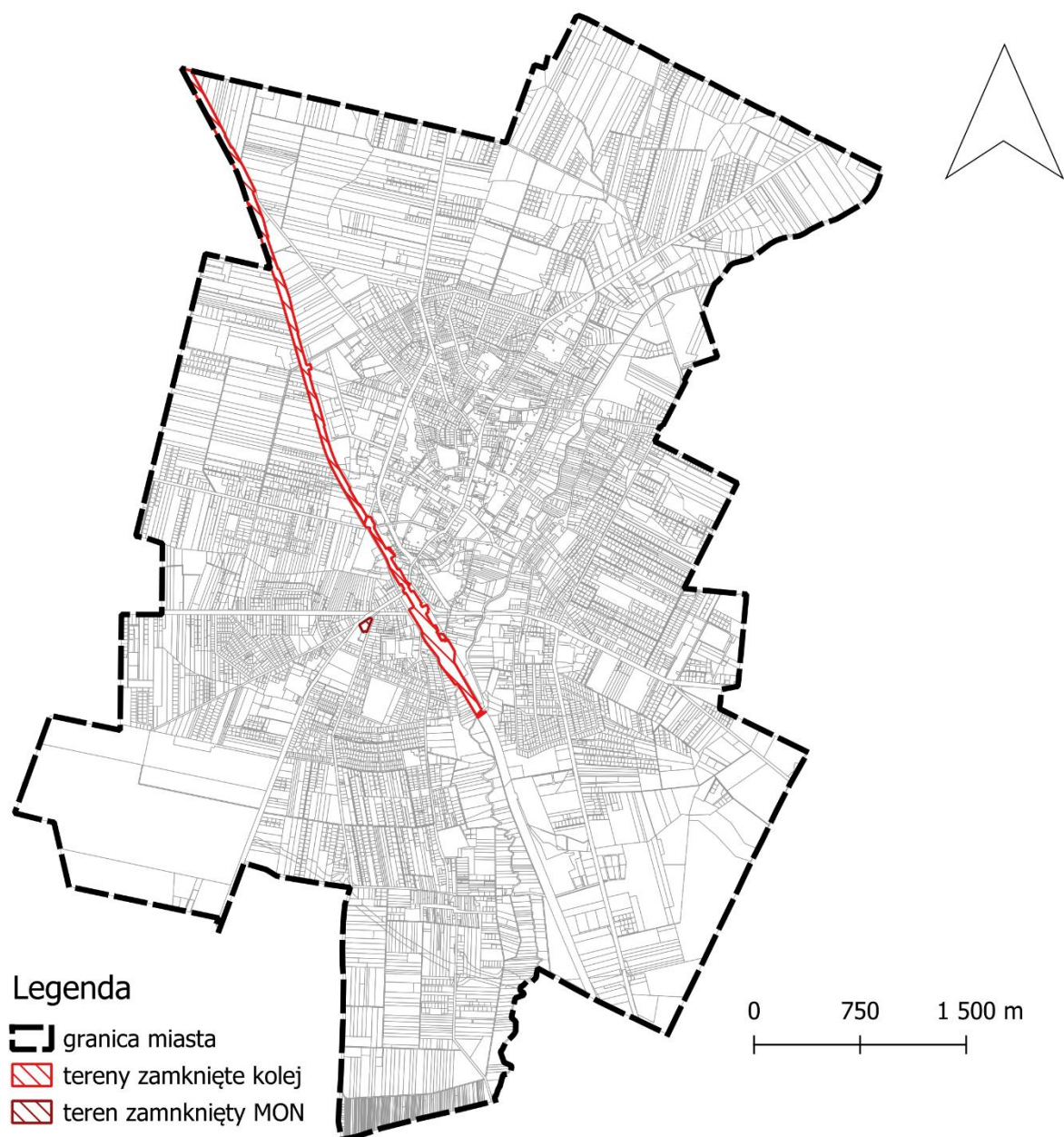
W granicach administracyjnych miasta Bielsk Podlaski występują zarówno wojskowe tereny zamknięte wyłączone z opracowania planu ogólnego oraz tereny zamknięte kolejowe zostały objęte planem ogólnym zgodnie z wytycznymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze miasta Bielsk Podlaski występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej zidentyfikowane na podstawie: załącznik do decyzji nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. (poz. 54). Terenem wyłączonym z opracowania tj. nieobjętym planem ogólnym pozostaje działka nr 566/11 położona w centralnej części miasta między ulicą Wojska Polskiego a Dubiażyńską. Powierzchnia wyłączonej działki nr 566/11 wynosi niespełna pół hektara tj. 0,4708 ha.

Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, na obszarze miasta występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.⁸ Tereny te są położone w ciągu linii kolejowej nr 32 relacji Białystok – Bielsk Podlaski – Czeremcha – granica państwa i obejmują cztery działki o następujących numerach ewidencyjnych: 59/4, 59/17, 59/37, 59/38. Sumaryczna powierzchnia powyższych działek ewidencyjnych wynosi 28,4516 ha.

Zakres planu ogólnego nie obejmuje szczegółowych ograniczeń w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących zachowania odległości i usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych regulują przepisy odrębne. Powyższe warunki zabudowy regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

⁸ Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. z 2020 r. poz. 38, 47, z 2021 r. poz. 2, 4, 8, 19, 26, 28, 31, 33, 35, 44, 49, 50, 51 i 53, z 2022 r. poz. 3, 5, 9, 10, 20, 21, 29, 34, 38 i 41, z 2023 r. poz. 5, 10, 16, 24, 32, 34, 39, 45 i 46 oraz z 2024 r. poz. 2, 6, 8, 18, 29, 36, 42, 52, 54, 56 i 62, z 2025 r. poz. 6, 10, 11 i 19)



Rysunek 11 Tereny zamknięte

4.12. Obszary ograniczonego użytkowania

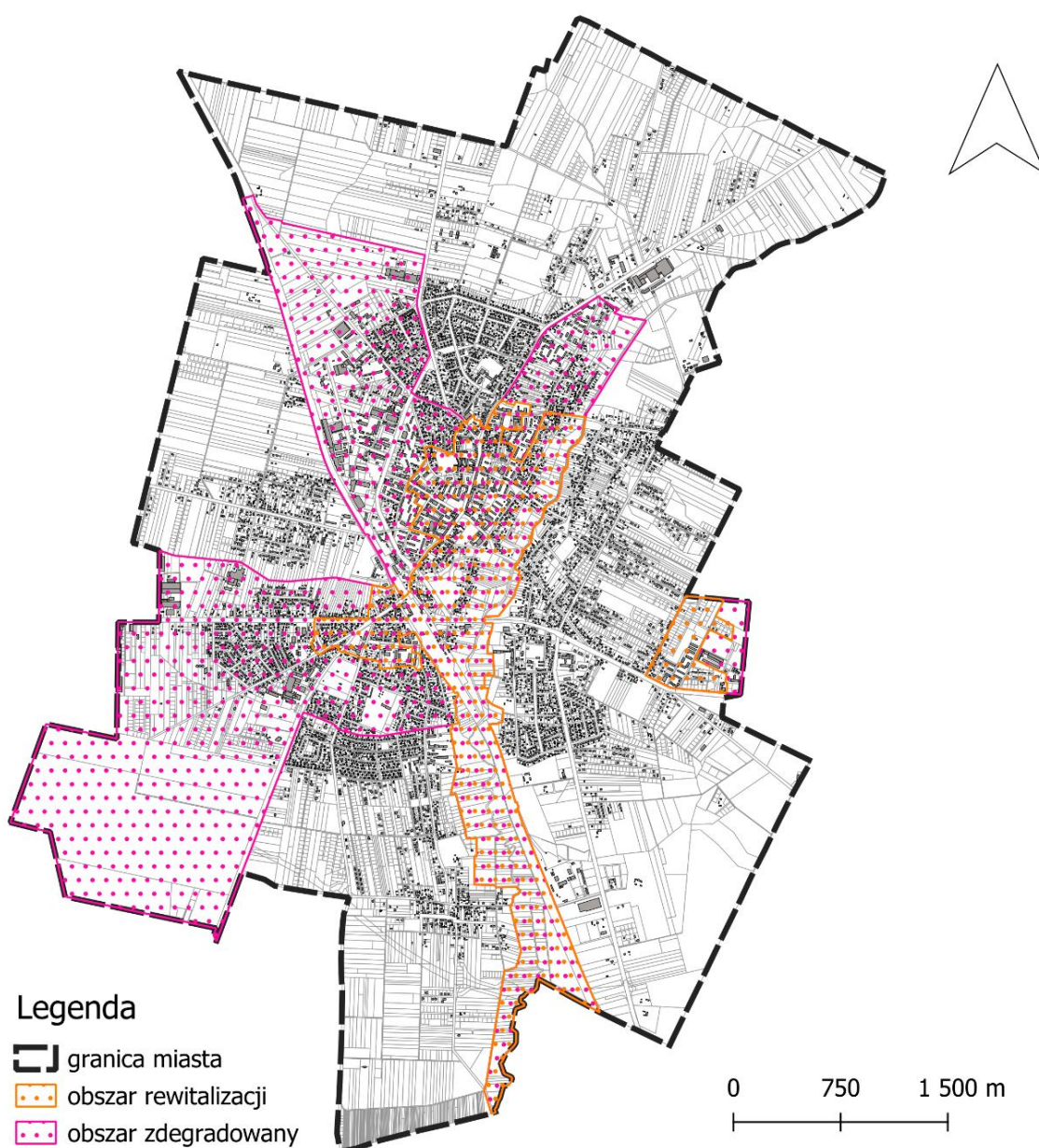
Na terenie miasta Bielsk Podlaski nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 67).

4.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Bielsk Podlaski nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Dla gminy został sporządzony Gminny Program Rewitalizacji Miasta Bielsk Podlaski do 2035 r. przyjęty uchwałą nr V/35/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Bielsk Podlaski do 2035 r. (dalej GPR). GPR jest kompleksowym dokumentem strategicznym, jego celem jest zaprogramowanie całego procesu rewitalizacji, określenie wizji, celów, systemu monitoringu i ewaluacji oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego działań. Obszar rewitalizacji został wyznaczony na podstawie szczegółowej diagnozy. Obejmuje on tereny, na których skoncentrowały się negatywne zjawiska społeczne (stan kryzysowy), którym towarzyszą problemy w sferach: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.



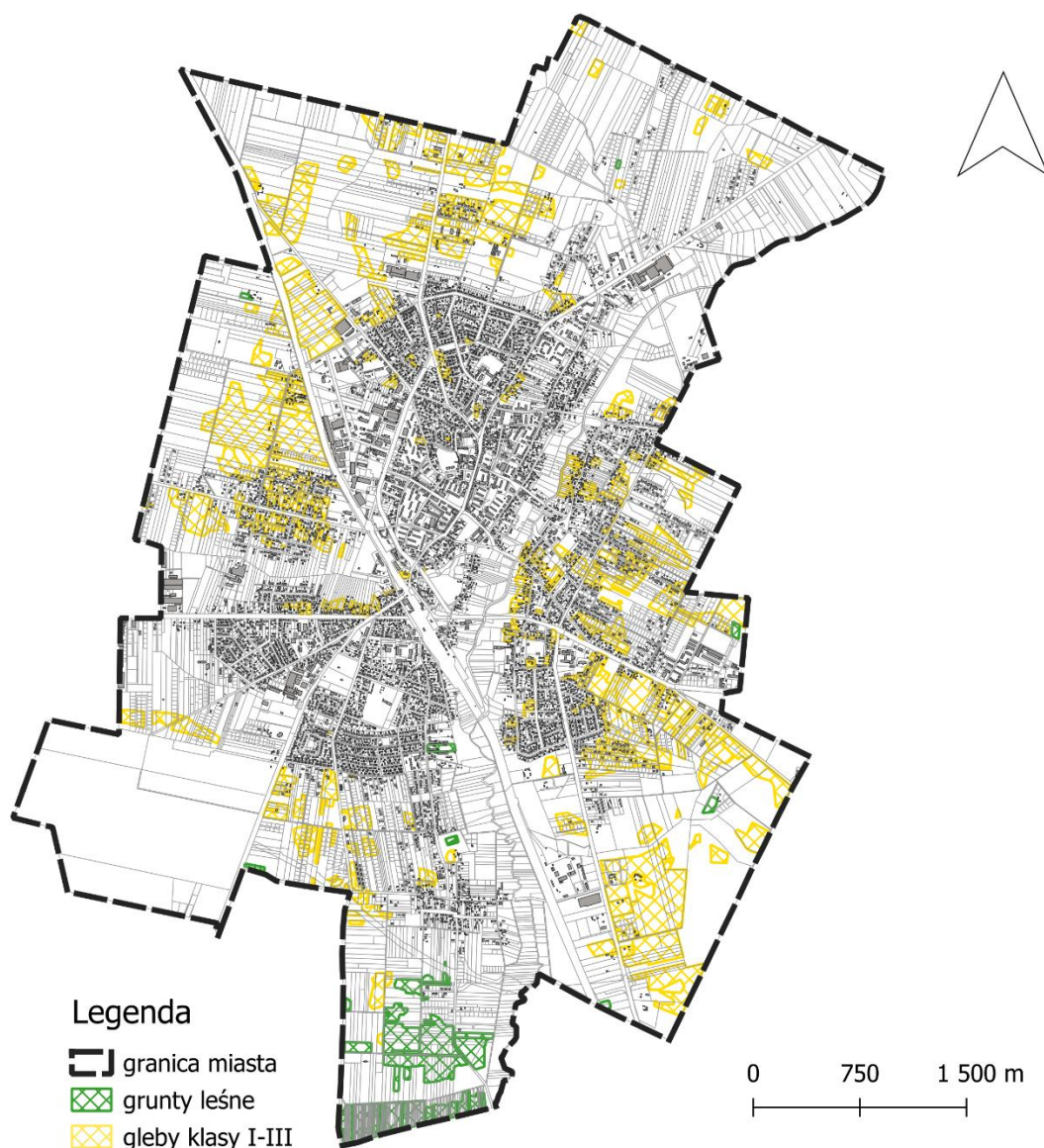
Rysunek 12 Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany

4.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego miasta Bielsk Podlaski rada powiatu bielskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

4.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W strukturze własnościowej miasta dominują indywidualne gospodarstwa rolne. Większość terenów stanowi własność prywatna lub własność spółdzielni, przeznaczona głównie na cele rolnicze. Do Skarbu Państwa należą przeważnie obszary leśne i elementy infrastruktury drogowej.



Rysunek 13 Grunty leśne oraz rolne klasy I-III.

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

Główny Inspektor Ochrony Środowiska podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej⁹ zlokalizowanych na obszarze kraju. Na terenie miasta Bielsk Podlaski nie identyfikuje się ww. zakładów.

4.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym szczególności pasa technicznego

Na obszarze opracowania nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

5. Audyt krajobrazowy oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa podlaskiego do czasu sporządzenia niniejszego opracowania nie został przyjęty audyt krajobrazowy, jak również nie zostały wyznaczone granice krajobrazów priorytetowych, wobec tego w plan ogólnym nie stosuje się rekomendacji i wniosków.

6. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego Miasta Bielsk Podlaski sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe¹⁰.

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby Planu Ogólnego Miasta Bielsk Podlaski przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Do najistotniejszych działań minimalizujących zagrożenia należą:

- prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w szczególności jakości powietrza i wód,
- intensyfikacja ochrony terenów cennych przyrodniczo
- rozwój lokalnej infrastruktury kanalizacyjnej,
- kontrola i likwidacja nielegalnych wysypisk odpadów,
- kształtowanie świadomości ekologicznej mieszkańców.

⁹ Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647)

¹⁰ Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Nowoczesne strategie ochrony przyrody w ramach zapobiegania fragmentacji siedlisk, wskazują na konieczność:

- Utrzymania oraz odbudowy powiązań ekologicznych (korytarzy migracyjnych, zadrzewień, terenów zieleni)
- Ograniczania budowy nowych elementów liniowych na obszarach cennych
- Stosowania rozwiązań kompensacyjnych (np. przejścia dla zwierząt, zielone mosty)
- Planowania przestrzennego zgodnego z zasadami ekologii krajobrazu,
- Znaczenie ma także długoterminowy monitoring fragmentacji z wykorzystaniem wskaźników takich jak efektywna gęstość siatki oraz wdrażanie programów zmierzających do renaturyzacji krajobrazu.
- Najskuteczniej uwzględnić obszary przyrodnicze w miejscowym planie zagospodarowania (MPZP) poprzez: pełną inwentaryzację i waloryzację (opracowanie ekofizjograficzne), delimitację rdzeni i korytarzy przyrodniczych na rysunku planu, a następnie wprowadzenie wiążących ustaleń ochronnych, wskaźników i zakazów zgodnie z prawem środowiskowym i przyrodniczym oraz danymi.
- MPZP musi zapewniać warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w tym uwzględniać wymagania ochrony wód, gleb, powietrza i ochrony przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi (Prawo ochrony środowiska, art. 72).
- W planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Podstawą jest inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza identyfikującego zasoby i wrażliwości oraz projektującego system przyrodniczy obszaru. Zidentyfikować rdzenie: dolina Białki (meandry, starorzecza, równina zalewowa, kompleksy stawów), torfowiska i łąki hydrogeniczne).
- Wyznaczyć korytarze: główny - Białka (o randze ponadregionalnej).
- Zastosować koncepcję „systemu przyrodniczego obszaru” – ciągły układ pasm, węzłów, korytarzy i sięgaczy z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej i trwałą ochroną przed zabudową.
- Wskaźniki realizacji: długość i ciągłość korytarzy na rysunku planu, udział powierzchni biologicznie czynnej w rdzeniach i korytarzach, liczba i powierzchnia stref buforowych oraz wskaźniki jakości wód (elementy biologiczne RDW) jako wynikowa efektów.
- Kluczowe oddziaływania to pole elektromagnetyczne 50 Hz i hałas transformatorów, które są projektowo ograniczane tak, by spełnić $E \leq 1 \text{ kV/m}$ i $H \leq 60 \text{ A/m}$ w miejscach dostępnych oraz wymagania akustyczne dla terenów chronionych.
- Ustalenia urbanistyczne powinny utrzymywać standardowe odległości i układy zabudowy względem linii 110 kV i urządzeń stacyjnych, aby zapewnić dotrzymanie norm w liniach rozgraniczających teren inwestycji i na granicach działek chronionych.

6.1. Tereny predysponowane pod funkcje mieszkaniowe

Tereny najbardziej predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim to przede wszystkim obszary o płaskiej lub łagodnie falistej rzeźbie, dobrze skomunikowane i

wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczną. Lokalnie największym potencjałem cechują się tereny wysoczyznowe poza korytami rzecznyymi, gdzie nachylenia nie przekraczają zazwyczaj pięciu stopni. Pozwala to na stosunkowo proste przygotowanie działek pod zabudowę, bez potrzeby kosztownych niwelacji czy wzmocnień geotechnicznych.

Obszar położony na zachód i północ od doliny Białej, między ulicą Brańską a torami kolejowymi, jest już częściowo zabudowany domami jednorodzinnymi, ale dysponuje wolnymi działkami rolnymi i niezagospodarowanymi terenami przemysłowymi. Przebieg drogi krajowej nr 66 gwarantuje tam dobre połączenie z centrum i trasami wyjazdowymi, a jednocześnie wyprowadzenie ruchu tranzytowego na obwodnicę S19 zmniejsza uciążliwości związane z hałasem i spalinami. W ramach studium zostały wyznaczone tam miejsca, w których można powiększyć zasób działek mieszkaniowych, zarówno pod zabudowę jednorodzinną, jak i wielorodzinną.

Podobne cechy posiadają tereny w rejonie ul. Białostockiej i Piłsudskiego, gdzie skala zabudowy jest bardziej zwarta. Dobry dostęp do sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej oraz bliskość śródmieścia sprawiają, że część dawnych obszarów fabrycznych przekształca się tam w kameralne osiedla wielorodzinne. Uzupełnieniem są niewielkie enklawy zieleni urządzonej oraz punkty usługowe, które pełnią rolę osiedlowych centrów lokalnych.

Na wschodzie miasta, przy ul. Piłsudskiego i ul. Mickiewicza, tereny wysoczyznowe graniczą z większymi zadrzewieniami i pasmami zieleni nadrzecznej. To idealne miejsce dla osiedli z niską zabudową, korzystających z sąsiedztwa lasów i zabudowy o charakterze willowym. Infrastruktura drogowa i sieciowa jest tu w miarę rozwinięta, co czyni ten obszar atrakcyjnym zarówno dla deweloperów, jak i przyszłych mieszkańców.

Na południu miasta, w rejonie dzielnicy Studziwody, rzeźba terenu łączy niewielkie wzniesienia z doliną Białej. Ten naturalny mikroregion jest przewidziany pod mieszkaniówkę ekstensywną, ze wskazaniem na zachowanie fragmentów krajobrazu naturalnego. Budowa planowanego zbiornika retencyjnego i towarzysząca mu przestrzeń rekreacyjna dodaje wartości mieszkaniowej, tworząc osiedla z bezpośrednim dostępem do terenów wodnych i terenów zielonych.

Na obrzeżach rozproszone działki rolne i przemysłowe działające jako naturalne rezerwy rozwojowe mogą zostać włączone w struktury zabudowy mieszkaniowej przez miejscowe plany zagospodarowania. Kluczową rolę odgrywa tutaj możliwość doprowadzenia mediów oraz przygotowanie lokalnych układów drogowych, by zapewnić dogodny dojazd i spójność sieci pieszo-rowerowej.

Podsumowując, największe predyspozycje pod funkcje mieszkaniowe mają obszary poza dolinami rzecznyymi o łagodnym ukształtowaniu, z dostępem do głównych dróg miasta, wyposażone w sieć infrastruktury technicznej i wzbogacone sąsiadującymi terenami zielonymi. Wprowadzenie miejscowych planów zagospodarowania zapewni harmonijny rozwój tych terenów, łącząc wygodę życia w mieście z walorami naturalnymi.

Dla rozwoju mieszkalnictwa istotne znaczenie ma dostęp do infrastruktury technicznej, usługowej i sportowo-rekreacyjnej, przy czym nowa zabudowa mieszkalna powstaje szybciej tam, gdzie dostępna jest podstawowa infrastruktura techniczna oraz zapewnione są połączenia

komunikacyjne. W związku z tym na jego obszarze funkcjonuje zaawansowana sieć wodno-kanalizacyjna oraz scentralizowana sieć ciepłowniczą. Obszary rozwoju terenów usługowych wyznaczono głównie wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta, tj. ul. Białostockiej i Wojska Polskiego (droga krajowa nr 19), ul. Brańskiej (droga krajowa nr 66), ul. Adama Mickiewicza (droga wojewódzka nr 684) oraz na południe od terenów zabudowanych dzielnicy Studziwody, przy planowanej południowej obwodnicy miasta. Dużą przydatność do budownictwa: niemal płaska, słabo pofałdowana rzeźba zdecydowanie ułatwia realizację inwestycji, minimalizując koszty niwelacji i przygotowania terenu, zaś występujące w podłożu warstwy przepuszczalnych piasków i żwirów sprzyjają stabilności fundamentów oraz efektywnemu odwadnianiu wykopów.

Predyspozycje terenu do rozwoju funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części projektowej planu ogólnego są koordynowane z możliwościami przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wynikającymi z obliczeń chłonności zabudowy oraz zapotrzebowania na nową zabudowę.

6.2. Tereny predysponowane pod funkcje rekreacyjne

Doliny rzeczne – główne osie rekreacyjne miasta.

Dolina rzeki Białej stanowi najważniejszy obszar o potencjale rekreacyjnym w mieście. Tereny te charakteryzują się wysokimi walorami środowiskowymi i przyrodniczymi oraz zostały zarezerwowane pod lokalizację ogólnodostępnej zieleni miejskiej i urządzeń rekreacyjnych. Dokumenty planistyczne zabezpieczają te tereny przed nieplanowaną zabudową, chroniąc je jako trwałe użytki zielone wchodzące w skład systemu ekologicznego miasta.

Obszary doliny rzeki Białej położone w śródmieściu, z uwagi na duży deficyt zieleni urządzonej, powinny być przejmowane przez miasto i przekształcane docelowo w ogólnomiejski teren zieleni parkowej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi. Łąki i pastwiska położone w dolinie rzeki Białej stanowią najważniejszy teren pod względem przyrodniczym na terenie miasta i powinien pozostać wolny od zabudowy, tworząc główny zasób terenów zieleni w mieście

Dolina rzeki Lubki - lewego dopływu Białej – również stanowi cenny obszar, który wymaga ochrony przed zabudową i może być wykorzystany do celów rekreacyjnych. Przynajmniej fragment terenów w dolinie rzeki powinien być przewidziany jako miejsce rekreacji dla mieszkańców osiedla.

Kompleksy leśne, poza granicami miasta pełnią rolę wypoczynkową. Charakteryzuje się dużą odpornością siedlisk oraz dobrze wykształconą warstwą podrostu i podszytu. Posiada sieć dróg rowerowych oraz wytyczoną ścieżkę dydaktyczną ze względu na duże wartości poznawcze. Lasy te należy chronić, a jednocześnie udostępniać i przystosowywać dla potrzeb rekreacyjnych. Warto wyznaczyć obszary do zalesień w mieście, wykluczając uprawy rolne.

Łąki i pastwiska przecinające miasto z południa na północ oraz ze wschodu do centrum, które mają wpływ na kształtowanie mikroklimatu i pełnią funkcję przewietrzającą. Predyspozycje do rozwoju funkcji rekreacyjnych, koncentrujący się przede wszystkim wokół systemu przyrodniczego dolin rzecznych – Białej i Lubki. Kluczowe znaczenie ma ochrona tych terenów przed zabudową oraz ich sukcesywne przekształcanie w ogólnodostępną zielenią urządzonej z

infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. Realizacja zbiornika retencyjnego w Studziwodach oraz kompleksowe zagospodarowanie dolin rzecznych stanowią strategiczne przedsięwzięcia, które mogą znacząco zwiększyć atrakcyjność miasta dla mieszkańców i turystów, jednocześnie zachowując cenne wartości przyrodnicze.

6.3. Tereny predysponowane pod funkcje przemysłowe

Tereny przemysłowe w Bielsku Podlaskim wyznaczone są przede wszystkim w trzech głównych strefach. Pierwsza z nich rozciąga się w północno-zachodniej części miasta między ulicą Białostocką a torami kolejowymi. Usytuowanie przy drodze S19 oraz bliskość magistrali kolejowej zapewnia doskonałe powiązania transportowe, niezbędne do obsługi zakładów produkcyjnych i logistycznych.

Druga strefa obejmuje wschodni fragment miasta wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza i ul. Kleszczelowskiej. Ta lokalizacja jest dogodna dzięki drodze wojewódzkiej nr 684, a jednocześnie pozostaje na tyle oddalona od zwartej zabudowy mieszkaniowej, aby zminimalizować konflikty funkcjonalne. W tej części miasta działają już zakłady produkcyjne i magazyny, co ułatwia rozwój kolejnych inwestycji przemysłowych.

Trzecia strefa to południowy odcinek miasta między linią kolejową a ul. Kleszczelowską, gdzie również przebiega droga krajowa nr 66. Obwodnica S19 pozwala skierować ruch tranzytowy poza obszar zabudowany, co zwiększa atrakcyjność tego terenu dla firm potrzebujących szybkiego wyjazdu na drogi ekspresowe.

Dodatkowo, na wschodniej granicy Bielska Podlaskiego znajduje się podstrefa Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ten obszar wyróżnia się gotową infrastrukturą techniczną oraz zachętami inwestycyjnymi, co czyni go najbardziej atrakcyjnym pod względem zakładów produkcyjnych o większej skali działania.

Wszystkie te tereny mają dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, energii elektrycznej oraz w miarę możliwości do sieci gazowej. Z uwagi na ochronę środowiska, nie wyznacza się nowych terenów przemysłowych w dolinach rzecznych ani na obszarach cennych przyrodniczo. W planowaniu przestrzennym kładzie się nacisk na lokalizowanie zakładów w strefach już istniejących, co pozwala efektywniej wykorzystać infrastrukturę i zminimalizować uciążliwości dla mieszkańców.

6.4. Tereny predysponowane pod funkcje usługowe

Analiza predyspozycji terenów pod funkcje usługowe stanowi kluczowy element planowania przestrzennego, szczególnie w kontekście rozwoju miast o charakterze powiatowym, takich jak Bielsk Podlaski. Tereny usługowe pełnią fundamentalną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, uzupełniając zabudowę mieszkaniową i tworząc kompleksowy system obsługi mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych.

Dostępność komunikacyjna stanowi priorytetowy czynnik determinujący predyspozycje terenu pod funkcje usługowe. Obejmuje ona zarówno bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jak i pośredni dostęp przez drogę wewnętrzną lub służebność drogową. W przypadku Bielska

Podlaskiego, tereny o najwyższych predyspozycjach usługowych lokalizują się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, takich jak droga ekspresowa S19 relacji granica państwa - Białystok oraz droga krajowa nr 66 relacji Zambrów - granica państwa w Połowcach.

W obszarze śródmiejskim zabudowa usługowa jest skoncentrowana głównie w rejonie ulic Mickiewicza, Żwirki i Wigury, Sienkiewicza oraz 3 Maja. Różnorodność usług na tym terenie jest największa w stosunku do całego miasta. Znaczną część zabudowy stanowią usługi z zakresu użyteczności publicznej - siedziby władz powiatowych, obiekty służby zdrowia oraz oświaty, zaspokajające potrzeby lokalne oraz ponadlokalne mieszkańców. Predyspozycje śródmieścia pod funkcje usługowe wzmacnia fakt, że jest to wielofunkcyjny obszar zabudowy intensywnej, dający możliwości dalszego rozwoju i przekształceń poprzez m.in. dogęszczanie istniejącej zabudowy oraz jej uzupełnianie zabudową plombową. W granicach obszaru położone są najważniejsze obiekty historyczne świadczące o tożsamości miasta. Kluczowe znaczenie ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jak i powiązania z systemem komunikacji miejskiej i ponadlokalnej. Tereny o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażone w infrastrukturę techniczną i położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, charakteryzują się najwyższymi predyspozycjami pod funkcje usługowe.

Tereny usługowe w naturalny sposób powinny uzupełniać zabudowę mieszkaniową, poszerzając jej funkcje i poprawiając wygodę codziennego życia mieszkańców. Istotne znaczenie dla właściwego kształtowania predyspozycji terenów usługowych. Zabudowa produkcyjna i usługowa powinna być lokalizowana w miejscach wykluczających konflikty przestrzenne z funkcją mieszkaniową.

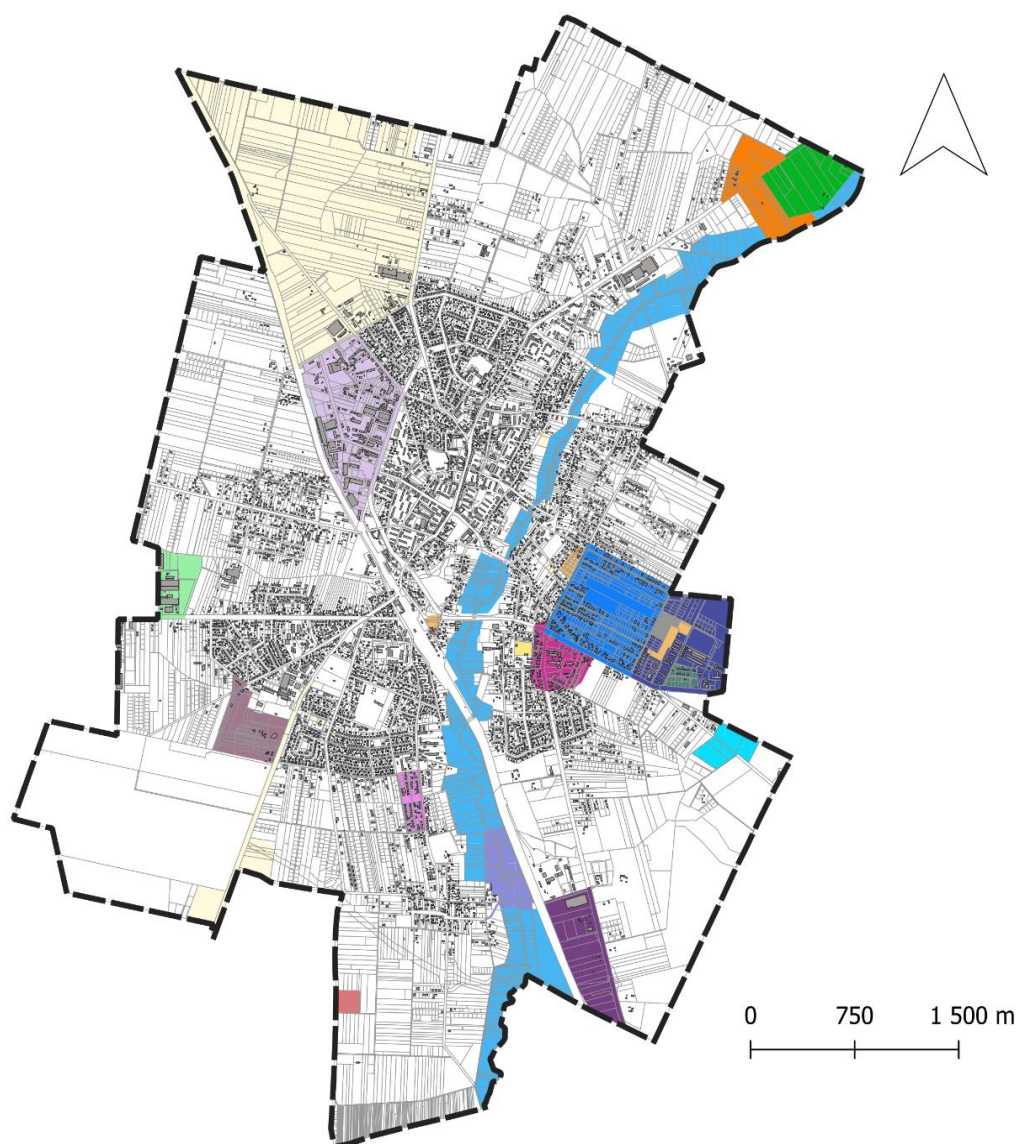
III. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W granicach miasta Bielsk Podlaski obowiązuje 24 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia ogólna wszystkich planów wynosi 663,8 ha co stanowi 24,6% powierzchni miasta. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod funkcje: mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, zieleni i rekreacji, rolnicze, teren wód i ich ochrony.

WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP		
L.P.	PLAN MIEJSCOWY	UWAGI
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała nr IX/52/99)	
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała nr IX/53/99)	
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała nr XI/73/99)	
4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (rejon skrzyżowania ulicy Widowskiej i Chmielnej) (uchwała nr XI/74/99)	

5.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała nr XV/96/99)	
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Bielsku Podlaskim w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Jana Pawła II (uchwała nr XIX/118/00)	
7.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski dotyczącej ustalenia trasy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Bielsk Podlaski – Hajnówka, oraz lokalizacji zespołu zaporowo upustowego Nr 2 i stacji redukcyjnej I°B (uchwała nr XIX/119/00)	
8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała nr XXIII/139/00)	
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Al. J. Piłsudskiego, Żwirki i Wigury, Kleeberga i terenami PKP (uchwała nr XLVIII/233/05)	
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy techniczno – produkcyjnej w Bielsku Podlaskim przy ul. Kleszczelowskiej (uchwała nr XLVIII/232/05)	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szarych Szeregów w Bielsku Podlaskim (uchwała nr XLVIII/231/05)	
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Białowieską, Pogodną i Warzywną oraz granicą miasta (uchwała nr XLVIII/234/05)	
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zbiornika wodnego i jego otoczenia w dzielnicy Studziwody w Bielsku Podlaskim, woj. podlaskie (uchwała nr LII/266/06)	
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części Miasta Bielsk Podlaski przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (uchwała nr XXVII/130/08)	
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Al. J. Piłsudskiego, Żwirki i Wigury, Kleeberga i terenów PKP (uchwała XXXIII/170/08)	nie uwzględniono na rysunku
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski (uchwała nr XXXIV/178/09)	
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stacji RPZ II w Bielsku Podlaskim (uchwała nr XIV/86/11)	
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielsk Podlaski obejmującego obręb ulic: Białowieskiej, Wrzosowej i Hołowieskiej (uchwała nr XVI/101/12)	
19.	19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej (uchwała nr XXII/138/12)	
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim obejmującego obszar, którego granica przebiega: ulicą Mickiewicza, północno- zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIV/178/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego Miasta Bielsk Podlaski (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 57, poz. 542), granicą miasta oraz przez działkę nr geodezyjny 2273 (uchwała nr XLIX/325/14)	
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w zachodniej części miasta przy ul. Brańskiej, w Bielsku Podlaskim (uchwała nr V/41/19)	
22.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w południowowschodniej części miasta ograniczonego ulicami: Pogodną oraz projektowanymi drogami 9KD-D i 8KD-D w Bielsku Podlaskim (uchwała nr V/42/19)	nie uwzględniono na rysunku

23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim - obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I (uchwała nr VII/63/19)	
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, rejon ul. Mickiewicza (uchwała nr LI/388/22)	



Legenda

granica miasta	Uchwała XXIII/139/00	Uchwała XXXIII/170/08	Uchwała V/41/19
Uchwała IX/52/99	Uchwała XLIII/231/05	Uchwała XXXIV/178/09	Uchwała V/42/19
Uchwała IX/53/99	Uchwała XLVIII/232/05	Uchwała XIV/86/11	Uchwała VII/63/19
Uchwała XI/73/99	Uchwała XLVIII/233/05	Uchwała XVI/101/12	Uchwała LI/388/22
Uchwała XI/74/99	Uchwała XLVIII/234/05	Uchwała XXII/138/12	Uchwała XIX/119/00
Uchwała XV/96/99	Uchwała LII/266/06	Uchwała XLIX/325/14	
Uchwała XIX/118/00	Uchwała XXVII/130/08		

Rysunek 14 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

IV. ISTNIEJĄCA I PLANOWANA INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA, TRANSPORTOWA I TECHNICZNA

Miasto Bielsk Podlaski posiada bazę istniejącej infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dokonano analizy placówek budynków publicznych oraz obiektów o znaczeniu usług społecznych, infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci uzbrojenia terenu w granicach administracyjnych miasta.

1. Infrastruktura społeczna

PLACÓWKI OPIEKUŃCZE I EDUKACYJNE

W zakresie infrastruktury społecznej miasto Bielsk podlaski posiada placówki edukacyjne na różnych poziomach kształcenia. Na terenie miasta występują 2 niepubliczne żłobki, 8 przedszkoli, w tym publiczne i niepubliczne, 3 szkoły średnie oraz 2 inne placówki edukacyjne. Poniżej przedstawiono wykaz placówek opiekuńczych i edukacyjnych na poszczególnych z podziałem na poszczególne etapy kształcenia.

Dane zostały pozyskane z Głównego Urzędu Statystycznego GUS (grudzień 2024), Banku Danych Lokalnych BDL oraz rejestru Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego EGIB.

ŻŁOBKI:

Opieka nad dziećmi do lat 3 jest zapewniona przez 2 placówki:

- niepubliczny żłobek „Małe Marzenia”, ul. Północna 2,
- Klub Malucha, ul. Stefana Batorego 15.

PRZEDSZKOLA:

Na terenie miasta Bielsk Podlaski znajduje się 8 przedszkoli, do których uczęszcza 846 dzieci.

Miasto jest organem prowadzącym dla czterech przedszkoli:

- Przedszkole Nr 3 z Oddziałami Integracyjnymi, ul. Żeromskiego 4,
- Przedszkole Nr 5 Krasnała Hałabały, ul. Kościuszki 16
- Przedszkole Nr 7 im. Kubusia Puchatka, ul. Kazanowskiego 2,
- Przedszkole Nr 9 Leśna Polana, ul. Kazanowskiego 2A.

Ponadto w mieście funkcjonują cztery placówki przedszkoli niepublicznych:

- Przedszkole Niepubliczne Nr 1 im. św. Mł. Gabriela, ul. Tadeusza Rejtana 24,
- Przedszkole Niepubliczne KARMEŁKI, ul. Żwirki i Wigury 4,
- Niepubliczne Przedszkole Promis ul. Adama Kazanowskiego 24,
- Przedszkole Niepubliczne Kącik Malucha Żłobek ul. Władysława Wysockiego.

SZKOŁY PODSTAWOWE:

W granicach obszaru miasta można wskazać cztery szkoły podstawowe do których uczęszcza 2 185 dzieci, w tym poszczególne szkoły podstawowe funkcjonują w ramach placówek edukacyjnych dwóch zespołów szkół:

- Zespół Szkół im. Jana Pawła II w Bielsku Podlaskim, ul. Wojska Polskiego 17 (Szkoła Specjalna Przysposabiająca do Pracy),
- Zespół Szkół nr 1 w Bielsku Podlaskim im. Marszałka Józefa Klemensa Piłsudskiego, ul. Szkolna 12,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Kpt. Władysława Wysockiego, ul. Wł. Wysockiego 6,
- Szkoła Podstawowa nr 3 z im. Jarosława Kostycewicza, ul. Józefa Poniatowskiego 9,
- Szkoła Podstawowa nr 4 im. Adama Mickiewicza, ul. Mickiewicza 126,
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. Szarych Szeregów, ul. Kopernika 3.

SZKOŁY ŚREDNIE:

Na terenie Bielska Podlaskiego znajdują się również placówki edukacji ponadpodstawowej:

- I Liceum Ogólnokształcące im. Tadeusza Kościuszki ul. 11 Listopada 6,
- II Liceum Ogólnokształcące z Białoruskim Językiem Nauczania im. Bronisława Taraszkiewicza ul. Mikołaja Kopernika 4,
- Zespół Szkół nr 1 w Bielsku Podlaskim im. Marszałka Józefa Klemensa Piłsudskiego, ul. Szkolna 12 (branżowa szkoła oraz technikum),
- Zespół Szkół im. Jana Pawła II w Bielsku Podlaskim, ul. Wojska Polskiego 17 (Szkoła Specjalna Przysposabiająca do Pracy).

POZOSTAŁE SZKOŁY I PLACÓWKI EDUKACYJNE:

- Policealne Studium Ikonograficzne, ul. Żwirki i Wigury 26,
- Niepubliczna Placówka Doskonalenia Nauczycieli Arteterapia ul. Widowska 4a/ Dux. Szkoła Artystyczna Prywatna I stopnia,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia w Bielsku Podlaskim.

PLACÓWKI KULTURY

W ramach infrastruktury społecznej mieszkańcy miasta korzystają z Bielskiego Domy Kultury przy ul. 3 maja 2, który jest organizatorem i współorganizatorem około 200 imprez rocznie tj.: festiwali, przeglądów, koncertów, wystaw, spotkań, konkursów, seansów filmowych, pokazów teatralnych, warsztatów i innych form. W Bielsku Podlaskim działają również 3 obiekty o funkcji muzealnej tj. Muzeum w Bielsku Podlaskim Oddział Muzeum Podlaskiego w Białymstoku, ul. Mickiewicza 45, Muzeum Martyrologii przy Zespole Szkół nr 4 im. Ziemi Podlaskiej, ul. Hołowieska 18, Stowarzyszenie Muzeum Małej Ojczyzny w Studziwodach - Prywatne Muzeum Etnograficzno-Historyczne, ul. Sosnowa 56. W centrum przy ul. Kazimierzowska 14, zlokalizowana jest Miejska Biblioteka Publiczna. W skład księgozbioru bibliotecznego wchodziło 91 054 woluminów, a skorzystało 2 826 czytelników.

OBIEKTY KULTURY:

- Bielski Dom Kultury przy ul. 3 maja 2
- Muzeum Martyrologii przy Zespole Szkół nr 4 im. Ziemi Podlaskiej, ul. Hołowieska 18,
- Stowarzyszenie Muzeum Małej Ojczyzny w Studziwodach - Prywatne Muzeum Etnograficzno-Historyczne, ul. Sosnowa 56,

- Muzeum Obojga Narodów w Bielsku Podlaskim Oddział Muzeum Podlaskiego w Białymstoku, ul. A. Mickiewicza 45,
- Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Kazimierzowska 14

PLACÓWKI SPORTU I REKREACJI

Większość ogólnodostępnych obiektów miejskiej infrastruktury sportowych znajduje się w zasobach Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Ponadto w ramach Zespołu Szkół Nr 1 w Bielsku Podlaskim funkcjonuje kompleks sportowy "Moje Boisko ORLIK 2012" obejmujące boisko do siatkówki, piłki nożnej, boisko wielofunkcyjne oraz bieżnia lekkoatletyczna.

OBIEKTY SPORTOWE:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Elizy Orzeszkowej 19
- kompleks sportowy "Moje Boisko ORLIK 2012", Zespół Szkół nr 1 w Bielsku Podlaskim im. Marszałka Józefa Klemensa Piłsudskiego, ul. Szkolna 12
- Pływalnia Miejska WODNIK, ul. Kazimierzowska 3B

OBIEKTY ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W ramach obiektów administracji publicznej w mieście powiatowym Bielsk Podlaski funkcje Urząd Miasta Bielsk Podlaski oraz Urząd Gminy Bielsk Podlaski tj. jednostki samorządu terytorialnego o funkcji administracji miejskiej i obsługi mieszkańców. Na terenie miasta swoją siedzibę mają Starostwo Powiatowe, Urząd Skarbowy oraz Nadleśnictwo Bielsk. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa funkcje pełnią jednostki Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej oraz Komenda Powiatowa Policji. W ramach jednostek organizacyjnych miasta funkcjonują Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Środowiskowy Dom Samopomocy.

OBIEKTY ADMINISTRACJI, INSTYTUCJE I INNE JEDNOSTKI PUBLICZNE:

- Urząd Miasta Bielsk Podlaski, ul. M. Kopernika 1,
- Urząd Gminy Bielsk Podlaski, ul. A. Mickiewicza 46,
- Starostwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim, ul. A. Mickiewicza 46,
- Urząd Skarbowy w Bielsku Podlaskim, ul. A. Mickiewicza 33,
- Nadleśnictwo Bielsk w Bielsku Podlaskim, ul. Studziwodzka 39,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Bielsku Podlaskim, Józefa Poniatowskiego 11,
- Komenda Powiatowa Policji, ul. M. Kopernika 7,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Kazimierzowska 18/3,
- Środowiskowy Dom Samopomocy, ul. Kazimierzowska 18/2,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Bielsku Podlaskim, ul. Poniatowskiego 11.

OBIEKTY OPIEKI ZDROWOTNEJ

Opiekę zdrowotną w mieście zapewnia szpital:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bielsku Podlaskim

Szpital jest zlokalizowany przy ul. Kleszczelowskiej 1, posiada zakład opiekuńczo-leczniczy, oddziały szpitalne, poradnie specjalistyczne, pracownię diagnostyczne, medyczne laboratorium medyczne, realizujący nocną i świąteczną opiekę medyczną oraz działalność medyczną w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej.

Ponadto funkcjonują przychodnie lekarskie:

- Medica (ul. Jagiellońska 2),
- Leko. (Jagiellońska 32),
- Przystupa MED. (ul. Al. Józefa Piłsudskiego 31),
- NZOZ: Alma Med. Centrum Medyczne (ul. A. Mickiewicza 108 A),
- "VITA" sp. z o.o. (ul. 3 maja 15),
- Twój Lekarz s.c. (ul. 3 maja 20),
- Alfa Med (ul. Rejonowa 3A/lok 6),
- Ośrodek Zdrowia (ul. Jesionowa 13)
- Centrum Medycyny Pracy i Rodziny (ul. A. Mickiewicza 104).

Na terenie miasta funkcjonuje 13 aptek dostępnych dla mieszkańców:

- Brańska 63a/2,
- Kleszczelowska 1B,
- Jagiellońska nr 24; nr 32,
- Ogrodowa 28,
- A. Mickiewicza nr 31; nr 51 lok. 3,
- Kryniczna 10A,
- 3 maja nr 12; nr 15,
- Al. Józefa Piłsudskiego nr 27; nr 31A/B; nr 54.



Legenda

- | | |
|--|-----------------------------|
| granica miasta | Nadleśnictwo Bielsk |
| placówki opiekuńcze i edukacyjne | Urząd Skarbowy |
| apteki | Starostwo Powiatowe |
| przychodnie lekarskie | Urząd Gminy |
| Środowiskowy Dom Pomocy | Urząd Miasta |
| Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej | placówki sportu i rekreacji |
| Komenda Powiatowa Policji | biblioteka |
| Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej | placówki kultury |

Rysunek 15 Rozmieszczenie infrastruktury społecznej.

2. Infrastruktura komunikacyjna

Układ drogowy Bielska Podlaskiego stanowi kluczowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, który zapewnia dogodne połączenia komunikacyjne. Podstawowy układ drogowy miasta, stanowią:

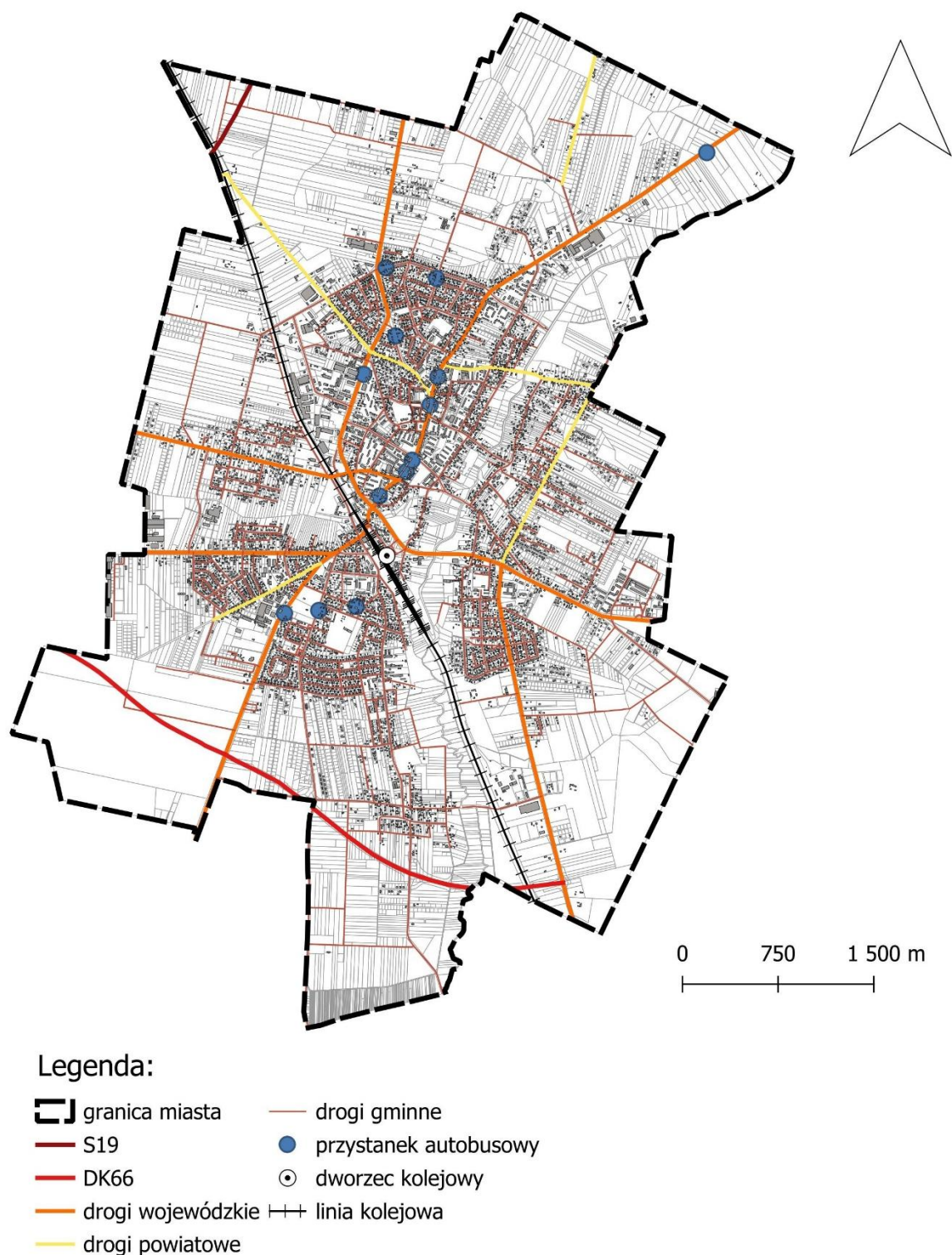
- drogi ekspresowe:
 - S 19
 - DK 66
- drogi wojewódzkie:
 - nr 19 - ul. Białostockiej i al. J. Piłsudskiego oraz Wojska Polskiego,
 - nr 66 - ul. Brańskiej, ul. Białowieskiej i ul. Kleszczelowskiej,
 - nr 684 - ul. A. Mickiewicza,
 - nr 689 - ul. Białowieskiej,
 - nr 659 - ul. 11 listopada,
- drogi powiatowe:
 - nr 1609B, ul. Ignacego Daniłowicza,
 - nr 1611B, ul. Wdowska,
 - nr 2271B, ul. Jana Pawła II,
 - nr 2272B, ul. Chmielna,
 - nr 2273B, ul. Żwirki i Wigury,

Powiązania zewnętrzne miasta zapewnia przede wszystkim odcinki dróg: ekspresowej S19 „(Grodno) granica państwa – Kuźnica – Sokółka – Korycin – Knyszyn – Dobrzyniewo Duże – Choroszcz – Siemiatycze – S12 (Rudnik) ...¹¹ S12 (Dąbrowica) – Nisko – A4 (Rzeszów Wschód) ...¹² A4 (Rzeszów Zachód) – Barwinek – granica państwa (Preszow)”, krajowej nr 66 „Droga 8/ Węzeł „Zambrów Zachód”/ - Droga 63 /Poryte-Jabłoń/ - Zambrów – Wysokie Mazowieckie – Brańsk – Bielsk Podlaski – Kleszczele – Czeremcha – Połowce – Granica Państwa” – klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).

Przez Bielsk Podlaski przebiega linia kolejowa nr 32 relacji Czeremcha – Białystok, niezelektryfikowana, jednotorowa linia kolejowa o długości około 77 km. Przy ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego 13 zlokalizowany jest Dworzec Kolejowy Bielsk Podlaski obsługiwany przez pociągi osobowe spółki Intercity oraz Polregio. Bielsk Podlaski posiada połączenia kolejowe m.in. z Gdynią, Warszawą, Białymstokiem, Czeremchą, Siedlcami i Hajnówką.

Miasto obsługiwane jest przez bezpłatne linie autobusowe: nr 1/1E, 1AE (w soboty), 1AE (w niedziele i dni świąteczne), nr 2, nr 3 oraz nr 4. Połączenie transportowe z Białymstokiem zapewnia przedsiębiorstwo PKS Nova S.A.

^{11,12} – przerwa w ciągłości przebiegu drogi o danym numerze



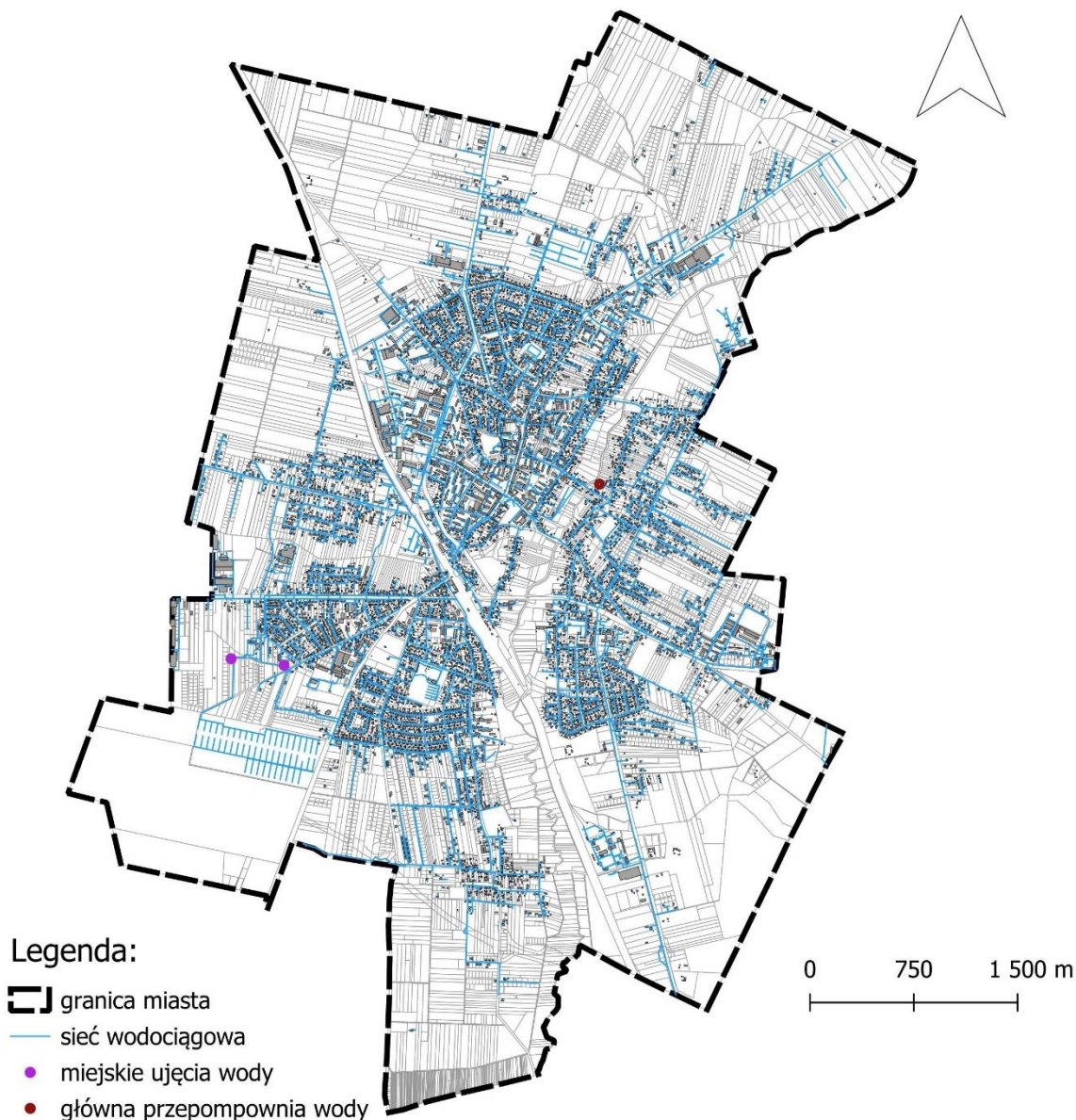
Rysunek 16 Układ i powiązania komunikacyjne miasta Bielsk Podlaski. Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej pozyskanej na podstawie licencji nr GK.6642.1.1572.2025, portalu SIP Bielsk Podlaski oraz portalu GISON.

3. Infrastruktura techniczna

Na terenie miasta występuje infrastruktura techniczna zapewniająca standard użytkowania dla zabudowy miejskiej oraz innych elementów infrastruktury. Zgodnie z bazą danych przestrzennych GESUT miasto obsługuje następująca infrastruktura techniczna:

SIEĆ WODOCIĄGOWA

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego długość sieci wodociągowej w Bielsku Podlaskim wynosiła 103,6 km, do budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania prowadziło 4 446 przyłączy, a gospodarstwom domowym dostarczono 897,2 dm³ wody. Liczba korzystających z sieci wodociągowej to 22 723 osób (GUS 2024). Jakość dostarczanej wody jest stale monitorowana przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny. Rysunek 17 został opracowany na podstawie mapy zasadniczej - Licencja nr GK.6642.1.1572.2025.



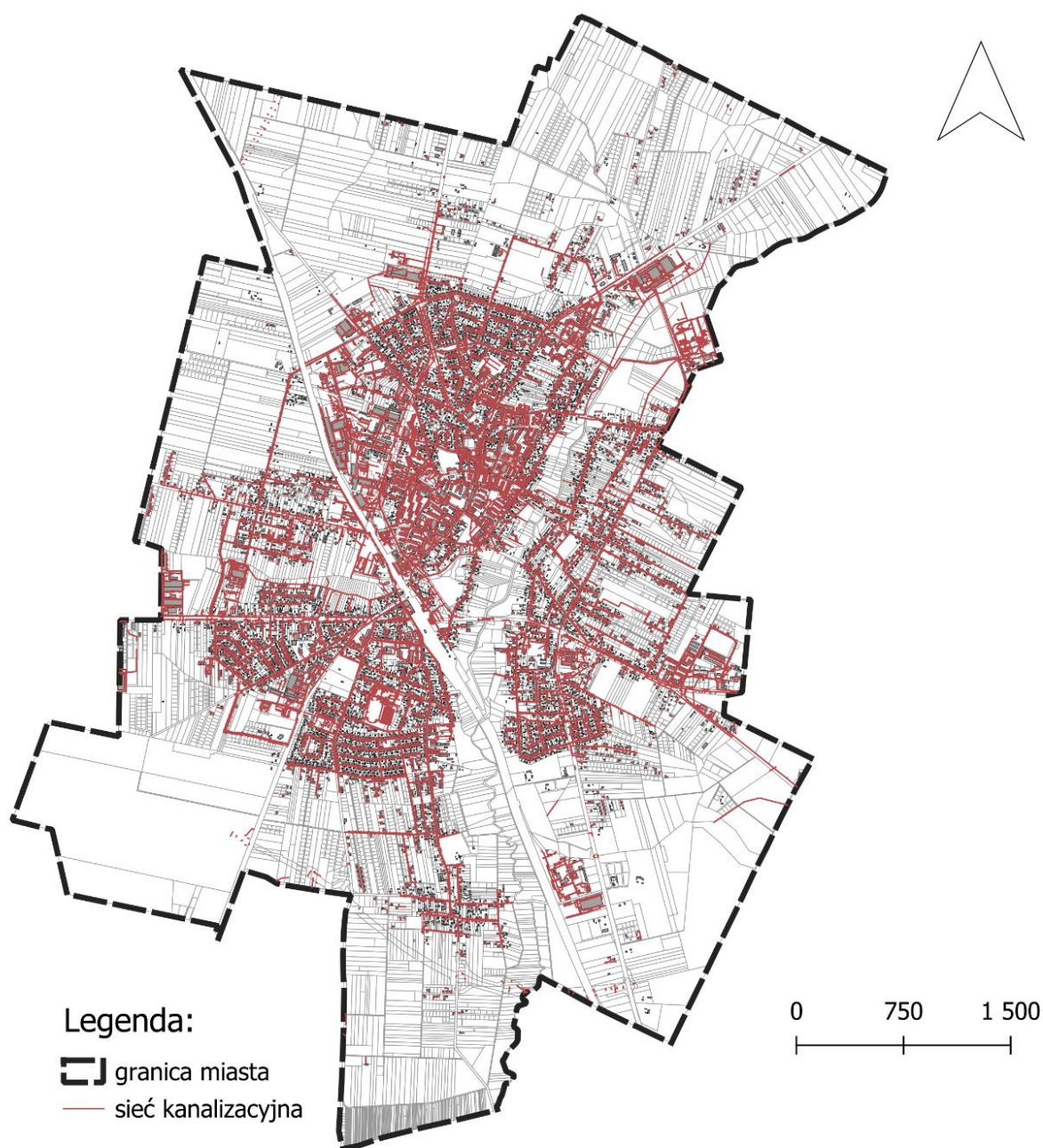
Rysunek 17 Sieć wodociągowa

SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ

Odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych oraz wód opadowych podobnie jak zaopatrzenie w wodę, zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Komunalna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w północno-wschodniej części miasta Bielsk Podlaski przy ul. Chmielnej 96.

System kanalizacji sanitarnej tworzą: kanały sanitarne grawitacyjne, przepompownia główna, kanały tłoczne oraz 16 lokalnych bezobsługowych przepompowni. Przepustowość oczyszczalni wynosi średnio 6000 m³/d, maksymalnie 7000 m³/d. Ponadto na terenie miasta 9 firm posiada zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych, osadników z przydomowych oczyszczalni ścieków i transportu nieczystości ciekłych.

Według danych GUS oraz BDL (2024) długość sieci kanalizacyjnej w Bielsku Podlaskim wynosiła 112 km, do budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania prowadziło 3 828 przyłączy. Liczba osób korzystających z sieci kanalizacyjnej to 19 793 osoby, co stanowi 89,8% ogółu mieszkańców miasta.



Rysunek 18 Sieć kanalizacyjna.

SIEĆ CIEPŁOWNICZA

Zaopatrzenie w ciepło mieszkańców miasta Bielsk Podlaski odbywa się z kotłowni lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła. Większość potrzeb ciepłych istniejących i nowych obiektów zaspokajana jest przez scentralizowany system ciepłowniczy głównego producenta i dostawcę energii cieplnej Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A.



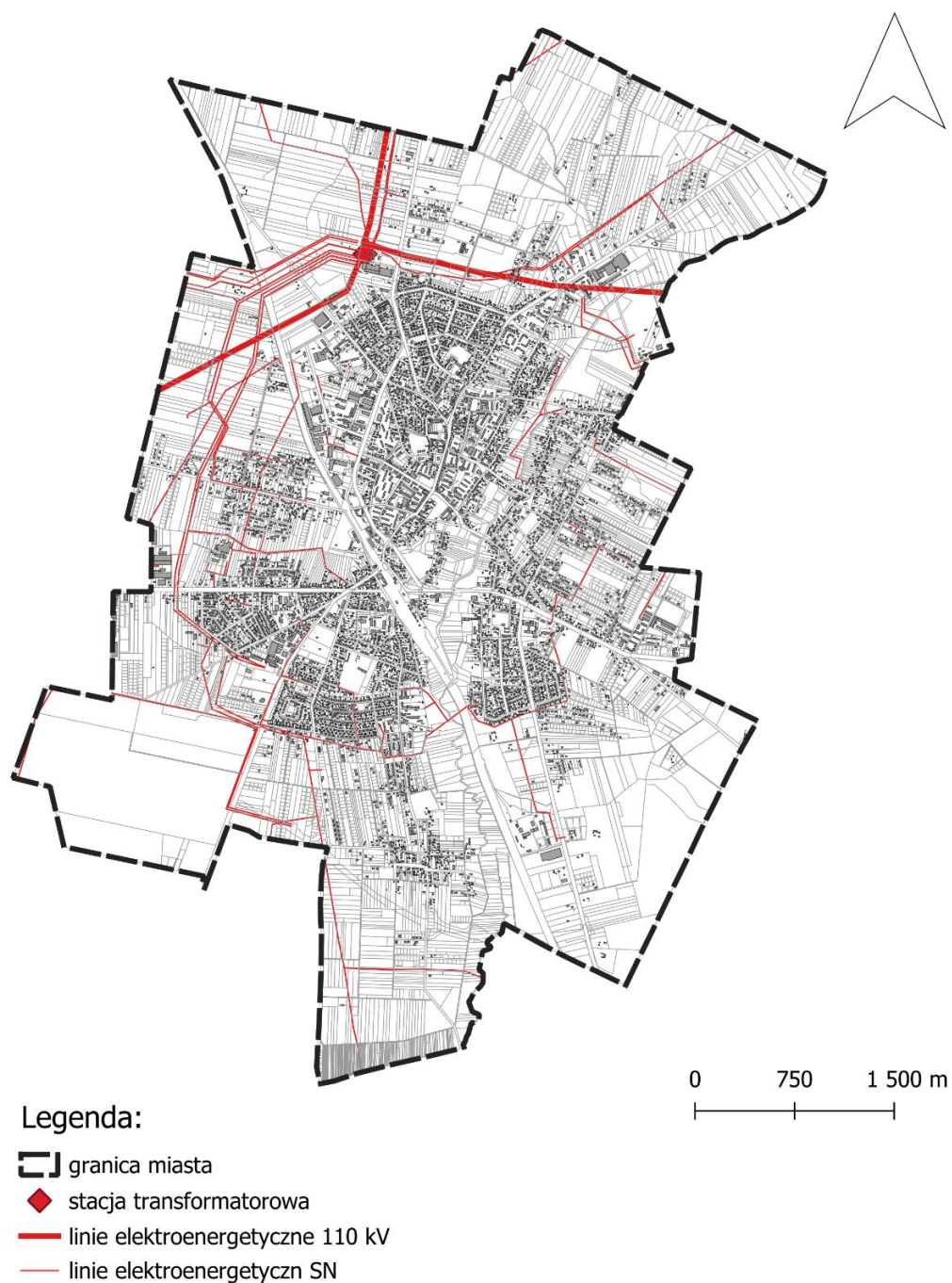
Rysunek 19 Sieć ciepłownicza.

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Zapotrzebowanie na energię elektryczną odbiorców na terenie miasta zapewnione jest przez główny punkt zasilania (RPZ) o napięciu 110/15 kV, zlokalizowana w północnej części miasta. Istniejące linie elektroenergetyczne dystrybucyjne wymagają wyznaczenia w poziomie pasów o ograniczonym sposobie użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszych niż:

- 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej niskich napięć,
- 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć,
- 10 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć,
- 20 m (22,5m od linii dwutorowej) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć.

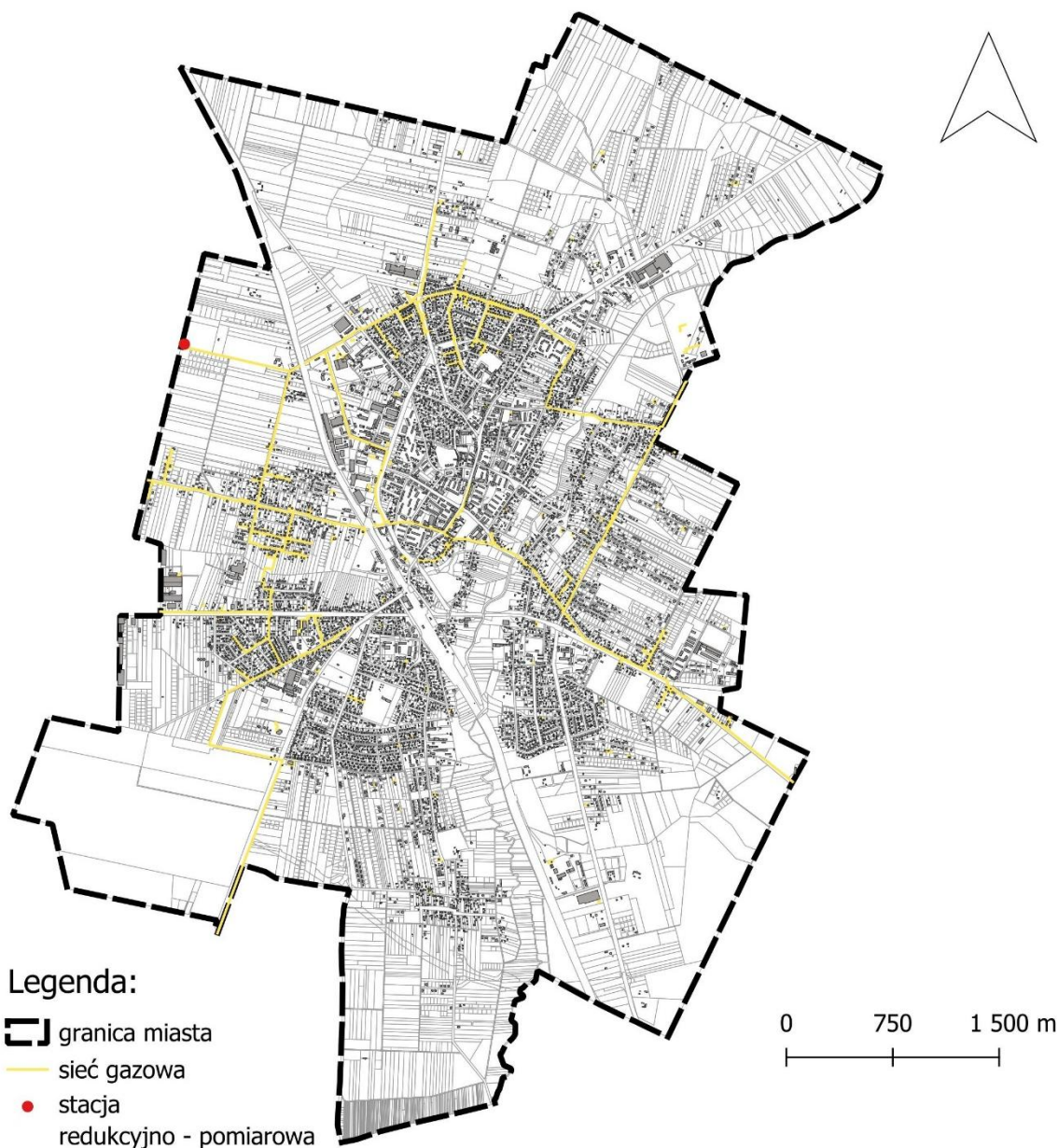
W granicach pasa o ograniczonym sposobie użytkowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej.



Rysunek 20 Sieć elektroenergetyczna. Źródło: otwarte dane WMS GESUT.

SIEĆ GAZOWA

Gazyfikacją miasta Bielsk Podlaski zajmuje się Polska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku. Długość czynnej sieci gazowej wynosi 18 404 m, odchodzi od niej 127 czynnych przyłączy do budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych). Stosowane są indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz – butle gazowe oraz zbiorniki magazynowe.



Rysunek 21 Sieć gazowa.

GOSPODARKA ODPADAMI

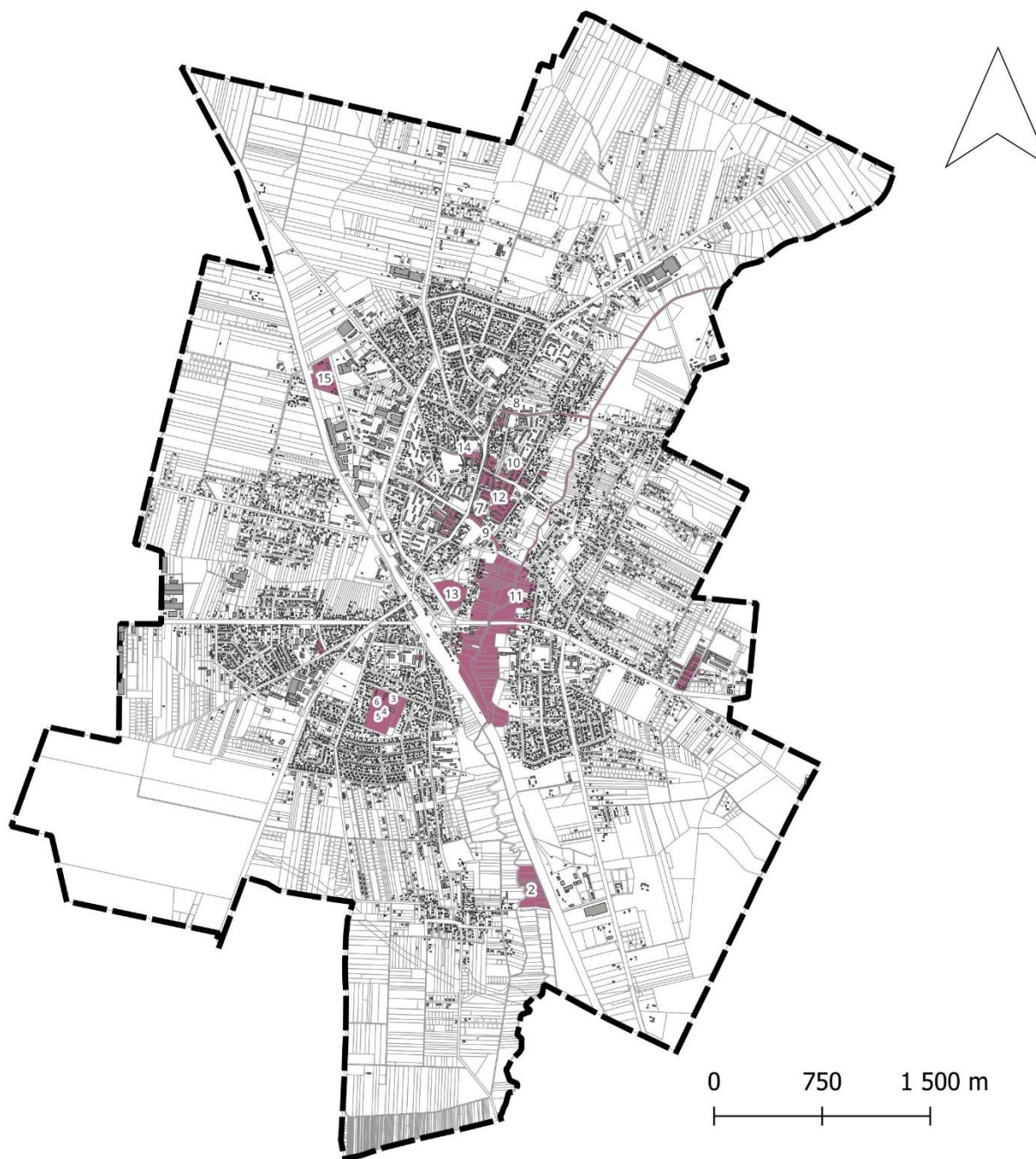
Na terenie miasta 7 przedsiębiorców świadczy usługi w zakresie odbioru odpadów komunalnych. Przedsiębiorcą prowadzącym Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) na terenie Miasta Bielsk Podlaski jest Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych znajduje się przy ulicy Torowej 40.

4. Planowane inwestycje miejskie

Planowane inwestycje miejskie w Bielsku Podlaskim na lata 2026 - 2035 stanowią plany inwestycyjne jednostki samorządu terytorialnego. Plany inwestycyjne obejmują zarówno adaptację istniejących oraz budowę nowych obiektów. Obejmują głównie infrastrukturę społeczną i sportową, a także utworzenie zbiorników retencyjnych i regenerację terenów istniejących osiedli wielorodzinnych. Wykaz i rozmieszczenie inwestycji przedstawiono poniżej.

PLANOWANE INWESTYCJA MIEJSKIE - BIELSK PODLASKI					
L.P.	LOKALIZACJA	PLANOWANA INWESTYCJA	TYP OBIEKTU	STATUS	TERMIN REALIZACJI
1.	Bielsk Podlaski	Świetlica socjoterapeutyczna	budynek	nowy	2030
2.	Studziwody	Zbiornik retencyjny	zbiorników retencyjny	nowy	2030
3.	Bielsk Podlaski	Hala widowiskowo-sportowa	budynek	nowy	2026
4.	Bielsk Podlaski	Budynek sportowo-biurowy z pomieszczeniami dla stowarzyszeń (Centrum Integracji Społecznej) – inwestycja ujęta do funduszy szwajcarskich, szczegóły w referacie inwestycji	budynek	nowy	-
5.	Bielsk Podlaski	kompleks sportowy „Orlik” z dodatkowym boiskiem do siatkówki plażowej i tenisa	budynek	nowy	2026
6.	Bielsk Podlaski	Bieżnia lekkoatletyczna oraz trybuna boiska głównego MOSiR	budynek	nowy	-
7.	Bielsk Podlaski	Miejska świetlica środowiskowa	budynek	adaptacja	2025
8.	Bielsk Podlaski	Infrastruktura sportowa	obiekt infrastruktury sportowej	nowy	2035
9.	Bielsk Podlaski	ekologiczny budynek użyteczności publicznej	budynek	adaptacja	2029
10.	Bielsk Podlaski	Modernizacja pływalni Wodnik - termomodernizacja elewacji, inwestycja w odnawialne źródła energii (OZE), poprawa dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, przebudowa i remont pomieszczeń użytkowych.	budynek	adaptacja	2030
11.	Hołowiesk/ Bielsk Podlaski/ Studziwody	Wielokulturowy Park Retencyjny	system zbiorników retencyjnych	nowy	2030
12.	Bielsk Podlaski	rewaloryzacja zagospodarowania terenów osiedli wielorodzinnych		nowy	2028
13.	Bielsk Podlaski	infrastruktura kulturalna w postaci amfiteatru		nowy	2027

14.	Bielsk Podlaski	targowica miejska centrum handlu lokalnego	obiekt małej architektury	nowy	2028
15.	Bielsk Podlaski	kocioł na biomasę 3 MW + układ ORC	budynek	nowy	2030



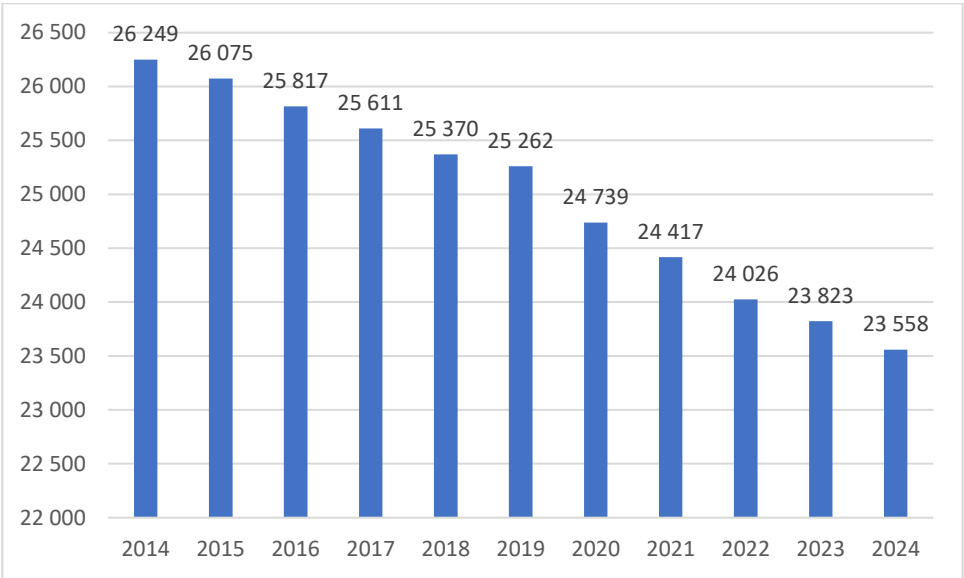
Legenda:

-  granica miasta
-  przestrzenne rozmieszczenie planowanych inwestycji

Rysunek 22 Planowane inwestycje miejskie w Bielsku Podlaskim na lata 2026 – 2035.

V. ZAPOTRZEBOWANIE MIASTA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Liczba mieszkańców miasta Bielsk Podlaski na przestrzeni lat 2014-2024 systematycznie malała, na koniec 2024 roku wynosiła 23 558 osób¹³. Trend demograficzny w mieście jest zbliżony do sytuacji demograficznej w kraju tzn. liczba ludności maleje przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym.



Wykres 1 Dynamika zmian demograficznych - liczba ludności w mieście Bielsk Podlaski w latach 2014-2024.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, w celu zdefiniowania ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które gmina lub miasto może wyznaczyć w Planie ogólnym, należy porównać zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z przepisami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

L. LUDNOŚCI	STAN LUDNOŚCI 1999 - 2024					
ROK	1999	2004	2009	2014	2019	2024
OGÓŁEM	27 383	26 894	26 381	26 249	25 262	23 558

¹³ BDL GUS (stan na dzień 21.11.2025)

KOBIETY	14 161	14 933	13 700	13 604	13 136	12 333
MĘSZCZYŹNI	13 222	12 961	12 681	12 645	12 126	11 225

Tabela 4 Stan ludności w mieście Bielsk Podlaski w latach 1999 – 2024. Źródło: GUS, BDL – grudzień 2024.

L. LUDNOŚCI	PROGNOZA LUDNOŚCI 2022						
ROK	2029	2034	2039	2044	2049	2054	2059
OGÓŁEM	22 729	21 714	20 515	19 332	18 198	17 102	16 064

Tabela 5 Prognoza ludności GUS 2022 dla miasta Bielsk Podlaski w okresach 5-letnich od 2024r. Źródło: GUS BDL.

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia okres prognozy liczby ludności obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców. Do obliczeń dla Miasta Bielsk Podlaski przyjęto okres lat 2024 – 2044, który stanowi najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną w momencie rozpoczęcia prac projektowych nad opracowaniem planu ogólnego Miasta Bielsk Podlaski. Według danych GUS prognozy ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, Bielsk Podlaski w 2024 roku zamieszkiwało 23 616 osób, a w 2044 roku będzie liczył 19 332 mieszkańców. Wartość tą przyjęto do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jako prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, i powiększono o 5% jak wskazano w przepisach. Sumarycznie 105% prognozowanej liczby mieszkańców wynosi:

$$M_{20} = 19\,332 \times 105\,\% = 20\,298,6 \text{ [os.]}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Do wyliczenia prognozowanej średniej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) w Bielsku Podlaskim na jednego mieszkańca przyjęto dane Banku Danych Lokalnych GUS. Tendencja wzrostu PUM jest stała i w ciągu 20 lat wzrosła o 54 %.

$P_0 = 35,7 \text{ m}^2$ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10} = 27,59 \text{ m}^2$ - 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

$P_{-20} = 23,16 \text{ m}^2$ - 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.

ROK - DANE	SUMA PUM – m ²	PUM / 1 - m ² /os.
P_0 / PUM_{2024}	843 177 [m ²]	35,70 [m ² /os.]
$P_{-10} / \text{PUM}_{2014}$	724 215 [m ²]	27,59 [m ² /os.]

P-20 / PUM 2004	622 877 [m ²]	23,16 [m ² /os.]
-----------------	---------------------------	-----------------------------

Tabela 6 Zestawienie powierzchni użytkowej mieszkalnej w okresie 2004-2024 dla miasta Bielsk Podlaski. Źródło: GUS BDL.

$$P_{20} = 3 \times P_{2024} - 2 \times P_{2014} = 52,2 \text{ [m}^2\text{/os.]}$$

Prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w Bielsku Podlaskim na jednego mieszkańca będzie wynosiła 52,2 m²/os.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Prognozowaną liczbę ludności do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto wg danych GUS.

M₂₀ = 20 299 osób - prognozowana liczba mieszkańców na rok 2044 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5% wynosi.

PUM₀ = 843 177 m² - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną.

P₂₀ = 52,2 m² PUM/1 mieszkańca - prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w przeliczeniu na jednego mieszkańca

Zgodnie z powyższym wyliczeniem prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 w Bielsku Podlaskim przeliczone na liczbę mieszkańców wg wzoru szacuje się na:

$$ZAP = M_{2044} - \frac{PUM_{2024}}{P_{2044}}$$

$$ZAP = 20\,298 - \frac{843\,177 \text{ m}^2}{52,2 \frac{\text{m}^2}{\text{os}}}$$

$$ZAP = 4\,146 \text{ [os.]}$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

M₂₀₄₄ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% = 20 298,6 os.,

PUM₂₀₂₄ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi – 843 177 m²,

P₂₀₄₄ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – 52,2 m²/os.

Uwzględniając powyższe wyliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 dla miasta Bielsk Podlaski, określone w liczbie mieszkańców, wynosi 4 146 osób. Przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w Bielsku Podlaskim na jednego mieszkańca 52,2 m²/os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z powyższym dla Miasta Bielsk Podlaski przedział

ilości nowo wyznaczanych terenów pod zabudowę mieszkaniową mieści się w przedziale od 2 902 do 5 390 osób.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$2\,902\,os. < Ch < 5\,390\,os.$$

gdzie:

*ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,
Ch - chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie
wyrażona w liczbie mieszkańców.*

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami przyjęto zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla Miasta Bielsk Podlaski wyrażone w ilości mieszkańców 5 390 osób.

VI. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Chłonność terenów niezabudowanych miasta, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest czynnikiem określającym zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wyrażonym w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z wytycznymi dla sposobu obliczania chłonności § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, przyjęta metoda powinna

uwzględniać:

- ✓ 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 metoda obliczania chłonności jest spójna z wzorem na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P20, oraz uwzględnia założenie, że komfort życia mieszkańców powinien w perspektywie lat ulec poprawie. Przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$$
$$Ch_n = \frac{PUM_n}{P20}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Chn - chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUMn - szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m²],

P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca = 52,2 m²/os.

Podstawą obliczenia chłonności terenów jest określenie powierzchni użytkowej mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. W ramach obliczeń chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania terenu, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) powierzchnię terenów niezabudowanych nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania terenu, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 3) powierzchnię terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania terenu, przeznaczonymi do zmiany funkcji terenu oraz zwiększenia parametrów zabudowy,
- 4) lokalizacji oraz położenia w obszarze zabudowy śródmiejskiej,
- 5) rodzaju zabudowy wg planowanej strefy planistycznej,
- 6) parametrów określonych w poszczególnych strefach planistycznych
- 7) analizę parametrów istniejącej zabudowy
- 8) analizę powierzchni rezerw oraz nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym kiedy:
 - nie ustalono parametrów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - rzeczywiste wykorzystanie terenu odbiega od maksymalnych parametrów zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - nie określono proporcji udziału funkcji usługowej w poszczególnych przeznaczeniach terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - nie określono proporcji udziału terenów obsługi komunikacyjnej w poszczególnych przeznaczeniach terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z analizą powyższych czynników, dla poszczególnych obszarów, w zależności od lokalizacji i charakteru zabudowy, określono wskaźnik korygujący zgodnie z tabelą przedstawioną poniżej.

Na podstawie powyższych danych wykonano analizy przestrzenne i obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz luk w istniejącej zabudowie. Wyróżniono 3 typy zabudowy na podstawie stref planistycznych tj. zabudowę jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną (z dopuszczeniem zabudowy

jednorodzinnej) oraz zabudowę zagrodową, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W trakcie procedowania niniejszego aktu planowania przestrzennego – planu ogólnego nie uchwalono nowych planów miejscowych z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani nie jest planowane uchwalenie nowych planów miejscowych przed wejściem w życie niniejszego aktu, które powinny być uwzględnione w obliczeniach chłonności.

Chłonność terenów mieszkaniowych i zagrodowych - plany miejscowe

Ustalenia zawarte w poszczególnych planach miejscowych uwzględniają zróżnicowane proporcje zabudowy mieszkaniowej na danych terenie tj. przewidują różne warianty zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla znacznej części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ustalenia nie określają parametrów zabudowy ani proporcji udziału innych funkcji.

Proporcja udziału zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obrębie poszczególnych terenów została przeanalizowana i obliczona na podstawie przeznaczenia terenu, lokalizacji, charakteru istniejącej zabudowy oraz planowanych kierunków rozwoju przestrzennego.

Udział zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na poszczególnych terenach oraz parametry zabudowy zostały przeanalizowane i obliczone na podstawie ustaleń przeznaczenia terenu, udziału i proporcji innych funkcji, parametrów zabudowy, parametrów istniejącej zabudowy oraz planowanych przekształceń terenów w niniejszym planie ogólnym.

Na tej podstawie ustalono wskaźniki na potrzeby obliczenia chłonności terenów niezabudowanych:

- średniej intensywności zabudowy wg typu zabudowy
- udziału funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej

W celu miarodajnego określenia ilości terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w planach miejscowych oraz obszarze uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące zasady selekcji:

- automatyczna selekcja niezabudowanych działek ewidencyjnych objętych planami miejscowymi,
- weryfikacja jakościowa działek objętych planami miejscowymi wyselekcjonowanych automatycznie tj.:
 - wykluczenie działek przeznaczonych pod drogi i dojazdy do istniejących budynków,
 - identyfikacja nieruchomości gruntowych składających się z dwóch lub więcej działek gruntu użytkowanych zgodnie z określoną funkcją
 - identyfikacja działek i części działek nie spełniających warunków umożliwiających zabudowę ze względu na geometrię i strukturę podziałów ewidencyjnych oraz dostępność komunikacyjną
- automatyczna selekcja niezabudowanych działek ewidencyjnych objętych obszarem uzupełnienia zabudowy
- weryfikacja jakościowa działek objętych obszarem uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowanych automatycznie tj.:

- wykluczenie działek przeznaczonych pod drogi i dojazdy do istniejących budynków,
- identyfikacja nieruchomości gruntowych składających się z dwóch lub więcej działek gruntu użytkowanych zgodnie z określoną funkcją

WSKAŹNIK OBLICZENIOWY		WSKAŹNIK KORYGUJĄCY WG TYPU ZABUDOWY Z DANĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ W PODZIALE WG STREF PLANISTYCZNYCH		
SYMBOL	OPIS	JEDNORODZINNA	WIEŁORODZINNA	ZAGRODOWA
$W_{KOR P_T}$	wskaźnik korygujący powierzchni dla danego przeznaczenia terenu	0,3 – 0,85	0,7	0,85
I_Z	wskaźnik intensywności zabudowy	0,35	1,2	0,2
$W_{KOR PUM}$	wskaźnik korygujący powierzchni użytkowej mieszkalnej (w odniesieniu do sumy powierzchni ogólnej)	0,64	0,64	0,64
$P_z / \text{os. [m}^2\text{]}$	powierzchnia zabudowy przypadająca na jedną osobę w metrach kwadratowych	52,2	52,2	52,2
$PUM / \text{os. [m}^2\text{]}$	powierzchnia użytkowa mieszkalna przypadająca na jedną osobę w metrach kwadratowych	81,4	81,4	81,4

Tabela 7 Wskaźniki korygujące dla terenów rezerw pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie.

Na podstawie powyższych danych oraz wskaźników korygujących obliczono chłonność terenów rezerw oraz luk w istniejącej zabudowie zgodnie z wzorem:

$$Ch = P_{TER} \times I_Z \times W_{PUM} \times W_{KOR}$$

CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY							
CHŁONNOŚĆ - MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO							
PRZEZNACZENIE TERENU / OUZ	STREFA POG	POW. TERENU [HA]	POW. ZABUD. [HA]	POW. REZERWA [HA]	ŚREDNIA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	W_{KOR} WSKAŹNIK KORYGUJĄCY / UDZIAŁ ZAB. MIESZK. [%]	CHŁONNOŚĆ MPZP [L. ludności]
MN z dopuszcz. U	SJ	47,7940	20,5443	27,2219	0.35	0,85 [85 %]	993
MN-U	SJ	22,2071	5,9386	16,2659	0.35	0,7 [70 %]	489
	SW (przekształcenie)	2,2471	0,8048	1,4448	1.2	0,7 [70 %]	149
U-MN	SJ	22,5643	4,2326	18,4015	0.35	0,3 [30 %]	237
MW	SW	2,6434	2,6434	0,0000	1.2	0	0

MW-U	SW	2,4852	0,0000	2,4852	1.2	0,7 [70 %]	256
MR / RM	SZ	6,5353	5,4753	1,0600	0.2	0,85 [85 %]	23
SUMA MPZP		102,043	36,9956	65,0893			2147
CHŁONNOŚĆ – LUKI W ZABUDOWIE (UZUPEŁNIENIE OUZ)							
OUZ LUKI	SJ	89,9704	0,0	89,9704	0.35	0,85 [85 %]	3281
SUMA LUKI + UZUPEŁNIENIE		89,9704	0,0	89,9704			3281
SUMA							5428

Sumaryczna powierzchnia terenów rezerw przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 65 ha, w tym:

- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową

Sumaryczna powierzchnia luk w zabudowie mieszkaniowej wynosi ok. 90 ha.

Sumaryczna powierzchnia rezerw oraz luk w zabudowie zakwalifikowanych w planie ogólnym do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową wynosi ok. 155 ha.

Zgodnie z obliczeniami chłonność terenów zaspokaja zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla Miasta Bielsk Podlaski. Wynik chłonności powyższych terenów wynosi 5 354 os. i nieznacznie przekracza limit określony ustawowo tj. wynosi 131,1 % ZAP. Tym samym zgodnie z ustawą wobec wystarczających rezerw nie przeznacza się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

$$\underline{Ch_{MPZP + OUZ} = 5\,428 \text{ os.} = 130,92 \% \text{ ZAP}}$$

$$70\% \text{ ZAP} - 2\,902 \text{ os.} < 5\,428 \text{ os.} > 130\% \text{ ZAP} - 5\,390 \text{ os.}$$

Warunek wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

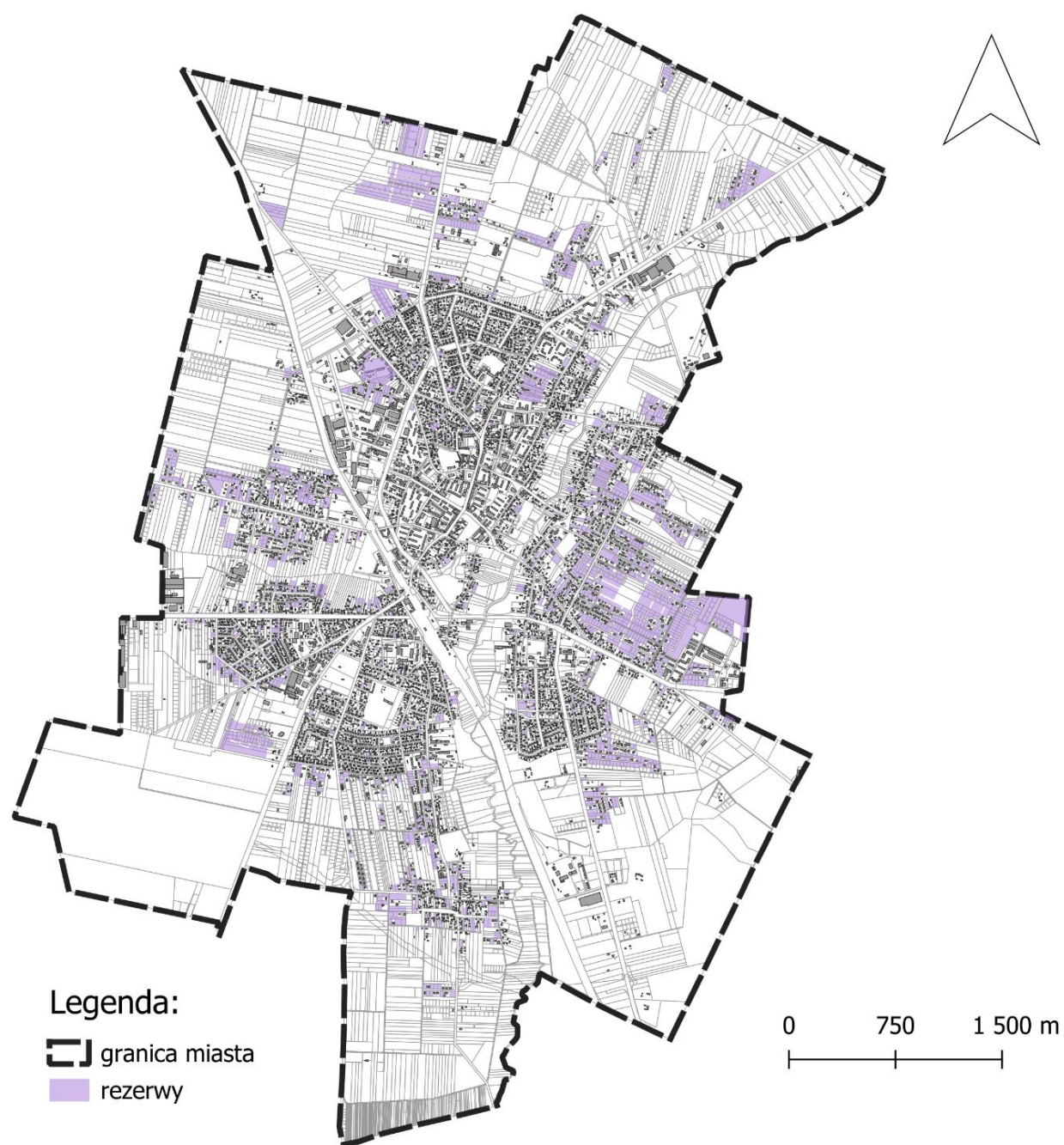
Ze względu na przekroczenie wskaźnika chłonności zabudowy nie jest możliwe wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych objętych planami miejscowymi oraz obszarem uzupełnienia zabudowy, w tym luk w istniejącej zabudowie wskazanych w obowiązujących miejscowych planach lub w obszarze uzupełnienia zabudowy przedstawia grafika poniżej.

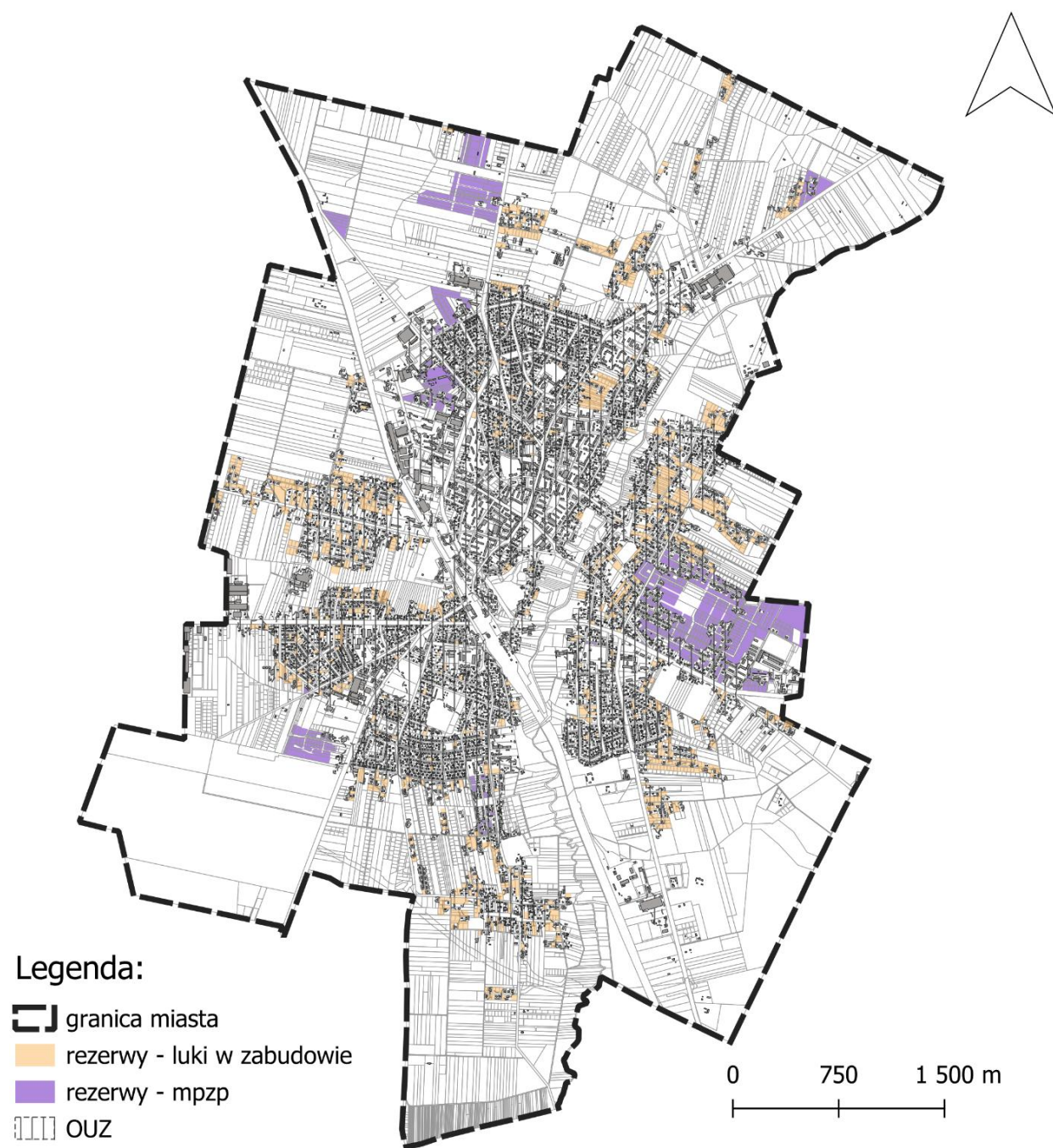
Chłonność zabudowy a gminny katalog stref planistycznych

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę obliczono na podstawie analiz parametrów istniejącej zabudowy, analiz parametrów realizowanej zabudowy z ostatnich lat oraz analiz aktualnych tendencji i trendów mieszkaniowych. Chłonność obliczono jako średnią powierzchnię wynikającą z powyższych analiz w proporcji do średniej powierzchni działek budowlanych. Ze względu na zróżnicowanie powierzchni i geometrii działek oraz zróżnicowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową realizowanej zabudowy mieszkaniowej przez poszczególnych użytkowników, należy uwzględnić potencjalne odchylenia od obliczonej średniej.

Zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminny katalog stref planistycznych określa wyłącznie maksymalne parametry zabudowy. W celu oszacowanie maksymalnych możliwości zabudowy dla poszczególnych stref z zabudową mieszkaniową i zagrodową wskaźniki przeliczeniowe średniej intensywności zabudowy zostały proporcjonalnie powiększone o 0,5 – 0,15. Ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj. możliwe maksymalne parametry zabudowy nie są w pełni wykorzystywane i są racjonalnie dostosowywane do realnego zapotrzebowania, co pokazuje analiza powierzchni użytkowej mieszkalnej powstającej zabudowy.



Rysunek 23 Przestrzenne rozmieszczenie terenów rezerw uwzględnionych w obliczeniach chłonności zabudowy tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie. Źródło: opracowanie własne.



Rysunek 24 Przestrzenne rozmieszczenie terenów rezerw uwzględnionych w obliczeniach chłonności zabudowy z rozróżnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie oraz z obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Źródło: opracowanie własne.

VII. ROZWIĄZANIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne ustalone w planie ogólnym Miasta Bielsk Podlaski zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone w ramach gminnego katalogu stref planistycznych, który stanowi kluczowy element planu ogólnego zawierający wytyczne. Katalog zawiera profile funkcjonalne stref – podstawowe i dodatkowe oraz maksymalne wartości parametrów zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach.

Plan ogólny, zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi nadrzędny akt prawa miejscowego i zastępuje opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące teren w granicach administracyjnych gminy. Wdrożenie przedmiotowej nowelizacji, a tym samym nowych norm prawnych, wymaga implementacji w skali lokalnych uwarunkowań gminy, dostosowania do polityki przestrzennej oraz kontynuacji ciągłości planistycznej gminy.

Głównymi czynnikami dla wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych jest wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta, uwarunkowania przestrzenne, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki dalszego rozwoju funkcjonalno - przestrzennego. Na podstawie wykonanych analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy i perspektywy rozwoju małych miast, a także oczekiwania mieszkańców i inwestorów wskazujące na oddolne tendencje i zapotrzebowanie rozwoju, opracowano projekt stref planistycznych oraz ustalono maksymalne parametry dla rozwoju zabudowy w poszczególnych strefach. Przyjęte ustalenia stref stanowią ustrukturyzowany i spójny układ urbanistyczny zachowujący ciągłość zabudowy.

2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym Miasta Bielsk Podlaski wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy – OUZ. Obszar ten obejmuje tereny nieobjęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy – OUZ, zgodnie z ustawą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest potrzeba zachowania płynności planistycznej i możliwości realizacji inwestycji na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar OUZ został wygenerowany automatycznie na podstawie algorytmu zgodnie z wytycznymi ustawowymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. 2024 poz. 729) oraz dostosowany do struktury podziałów ewidencyjnych w ramach uzupełniania luk w zabudowie.

3. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), zgodnie z ustawą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest to zlokalizowany w strukturze miejskiej obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pojęcie zabudowy śródmiejskiej jest zdefiniowane jako „*zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*” Na obszarze zabudowy śródmiejskiej, w przypadku historycznej tkanki miejskiej, przepisy budowlane pozwalają na zachowanie specyfiki historycznej zabudowy niespełniającej współczesnych wymagań warunków technicznych.

W planie ogólnym Miasta Bielsk Podlaski wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Obszar ten obejmuje tereny zlokalizowane w ścisłym centrum miasta tworzące rdzeń funkcjonalno – przestrzenny układu urbanistycznego, które są kluczowe dla koncentracji usług miejskich i kształtowania zwartej struktury miejskiej. Obszar OZŚ wyznaczono w wyniku analizy charakteru, funkcji i parametrów istniejącej zabudowy oraz struktury podziału gruntów. Ponadto uwzględniono linie zabudowy, charakter zabudowy pierzejowej, gęstość zabudowy, przesłanianie, odległości zabudowy od granic działki. Wyznaczenie obszaru OZŚ stwarza możliwości zachowania istniejącej struktury zabudowy oraz jej uzupełniania i modyfikacji w koordynacji z przepisami odrębnymi.

Z obszaru OZŚ wyłączono tereny mieszkaniowe, których struktura podziału gruntów, charakter zabudowy oraz parametry zabudowy nie stwarzają ograniczeń, w tym obszary centralnie zlokalizowanych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych oraz osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych. Wyłączenie ich z obszaru OZŚ ma również na celu ochronę tych terenów przed inwazyjnym dogęszczaniem oraz omijaniem przepisów prawa budowlanego w zakresie zapewnienia współczesnych standardów dla zabudowy mieszkaniowej.

Z obszaru OZŚ wyłączono tereny dróg publicznych, które nie są przeznaczone do realizacji zabudowy.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Plan ogólny sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, obszarów z ograniczeniami dla zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,

rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Wyznaczanie stref planistycznych uwzględnia ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego stanu zagospodarowania. Uwzględniono wnioski, instytucji i organów, wnioski społeczne oraz wykaz inwestycji planowanych gminy zebrane na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego. Wnioski rozpatrzono z uwzględnieniem uwarunkowań i wynikających z nich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, sąsiedztwa pod kątem komplementarności oraz kolizyjności funkcji oraz predyspozycji terenu. Nie wyznaczono nowych terenów o następujących podstawowych profilach funkcjonalnych: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej. Chłonność rezerw wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i chłonność luk w istniejącej zabudowie nieznacznie przekraczają zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Bielska Podlaskiego.

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wszystkie wskazane uwarunkowania na podstawie aktualnych danych pozyskanych ze źródeł instytucji publicznych na wniosek lub korzystając z otwartych baz danych. Dane zweryfikowano na podstawie konsultacji z Wydziałem Planowania Urzędu Miasta Bielsk Podlaski oraz przeprowadzonych inwentaryzacji urbanistycznych. Rozwiązania przyjęte w niniejszym planie ogólnym wynikają z analizy uwarunkowań, wniosków, analiz chłonności, analiz kierunków rozwoju funkcjonalno - przestrzennego miasta. Wyznaczone strefy stanowią optymalne rozwiązania zgodne z wytycznymi ustawowymi.

VIII. STREFY PLANISTYCZNE

Przepisy i normy prawne określają sposób i możliwości dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego miasta. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przepisy określają minimalne i maksymalne wartości.

W planie ogólnym przyjęto następujące założenia planistyczne:

- ➔ **zachowanie i wzmocnienie funkcji i struktury sieci błękitno – zielonej infrastruktury** miasta tj. sieci hydrograficznej (dolin rzecznych, stawów i sieci melioracyjnej) oraz sieci terenów zieleni (korytarze ekologiczne, zieleń miejska, zadrzewienia i zalesienia, tereny otwarte). Ochrona i wyznaczenie limitu zabudowy dla istniejących terenów – delimitacja i określenie parametrów zabudowy stref przylegających, kształtowanie sieci błękitno - zielonej infrastruktury;
- ➔ **zachowanie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej** oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową zgodnie rodzajem użytku gruntowego określonym w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz weryfikacja i punktowe przekształcenie terenów z dostosowaniem do uwarunkowań przestrzennych, które są podstawą określenia stref planistycznych, w tym ochrona

konserwatorska, ochrona przyrody, dostępność komunikacyjna i mobilność, eliminacja konfliktów przestrzennych, wzmacnianie ciągłości funkcjonalnej, zapewnienie dostępności do usług miejskich oraz miejsc pracy;

- ➔ **analiza i weryfikacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** tj. analiza aktualności aktów prawnych, analiza dynamiki rozwoju na terenach objętymi ustaleniami planów miejscowych, zapewnienie elastyczności planistycznej w poszczególnych strefach planistycznych, dostosowanie stref do aktualnych kierunków rozwoju, uwzględnienie kierunków przekształceń funkcjonalno – przestrzennych obszarów wymagających reurbanizacji oraz eliminacja potencjalnych konfliktów przestrzennych;
- ➔ **wzmocnienie głównych osi funkcjonalno – przestrzennych miasta** tj. tworzenie nowych powiązań komunikacyjnych, ochrona i rozwój przestrzeni publicznych, rozwój stref usługowych w rejonie głównych osi i węzłów komunikacyjnych, wyróżnienie stref usługowych spośród struktur wielofunkcyjnych w celu wzmacniania rdzenia funkcjonalnego miasta i funkcji miastotwórczych;
- ➔ **wzmacnianie i rozwój infrastruktury komunikacyjnej** tj. rdzenia komunikacyjnego miasta tj. wzmacnianie głównych osi komunikacyjnych, zabezpieczenie terenów pod rozwój planowanej infrastruktury komunikacyjnej, wydzielenie odrębnych stref zapewniających możliwość realizacji istotnych powiązań komunikacyjnych oraz usprawnień komunikacji i mobilności miejskiej, poprawa dostępności w skali osiedli;
- ➔ **zapewnienie możliwości rozwoju nowych terenów zabudowanych** tj. określenie funkcji nieużytków zlokalizowanych w strukturze zurbanizowanej oraz wzdłuż istotnych osi komunikacyjnych, rozwój nowych terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie nowo zrealizowanych dróg tj. drogi ekspresowej S19 i obwodnicy miejskiej DK66, przeznaczonych na rozwój stref gospodarczych, usługowych, handlu wielkopowierzchniowego, a także usług nieinwazyjnych w strefach zieleni i rekreacji.
- ➔ **reurbanizacja i dogęszczanie terenów zabudowanych** tj. uzupełnienie luk w istniejącej strukturze zabudowy, zwiększenie parametrów zabudowy oraz przekształcenia funkcji pustostanów i obszarów nieużytkowanych. Identyfikacja terenów zabudowanych nieużytkowanych, pustostanów, o wygasających funkcjach, oraz innych terenów przeznaczonych do przekształcenia.
- ➔ **wzmacnianie funkcji dworca kolejowego i reurbanizacja terenów w rejonie dworca** tj. rozwój funkcji miastotwórczych, rozwój i koncentracja zabudowy, przekształcenia terenów użytkowanych ekstensywnie oraz zagospodarowanie nieużytków;
- ➔ **kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości**, w tym usług, handlu i lokalnej produkcji;
- ➔ **rozwój nowych terenów produkcyjnych** powiązanych z nowymi powiązaniami komunikacyjnymi oraz wzmacnianie istniejących zakładów produkcyjnych będących koncentracją miejsc pracy;
- ➔ **ochrona terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, produkcji rolniczej oraz terenów otwartych** jako terenów wartościowych dla utrzymania i rozwoju rolnictwa;

➔ **zapewnienie ciągłości i zwartości struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta**

W PLANIE OGÓLNYM MIASTA BIELSK PODLASKI USTALONO 12 STREF PLANISTYCZNYCH:

- 1/ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- 2/ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- 3/ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- 4/ strefa usługowa
- 5/ strefa handlu wielkopowierzchniowego
- 6/ strefa gospodarcza
- 7/ strefa produkcji rolniczej
- 8/ strefa infrastrukturalna
- 9/ strefa zieleni i rekreacji
- 10/strefa cmentarzy
- 11/strefa otwarta
- 12/strefa komunikacyjna

Dla poszczególnych stref, poza obligatoryjnym profilem podstawowym, przydzielono profile dodatkowe w zakresie dostosowanym do lokalizacji, sąsiedztwa oraz parametrów istniejącej i planowanej zabudowy w kontekście potrzeb rozwojowych miasta. Zakres zastosowanych profili dodatkowych przedstawiono w zestawieniu poniżej.

SYMBOL STREFY	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY:
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	DLA WYBRANYCH STREF: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej WYKLUCZONE: teren handlu wielkopowierzchniowego teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	DLA WYBRANYCH STREF: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej WYKLUCZONE: teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren usług DLA WYBRANYCH STREF: teren wielkotowarowej produkcji rolnej teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren biogazowni teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SU	strefa usługowa	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	DLA WYBRANYCH STREF: teren składów i magazynów teren elektrowni słonecznej teren zieleni naturalnej teren lasu

			teren wód
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren usług DLA WYBRANYCH STREF: teren składów i magazynów
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren usług teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren wielkotowarowej produkcji rolnej teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren biogazowni teren elektrowni słonecznej teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód WYKLUCZONE: teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren elektrowni wiatrowej teren elektrowni wodnej
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji teren ogrodów działkowych	UWZGLĘDNIONE: teren usług teren produkcji teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług nauki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren usług kultu religijnego teren usług handlu detalicznego teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	UWZGLĘDNIONE: teren zieleni urządzonej DLA WYBRANYCH STREF: teren elektrowni słonecznej WYKLUCZONE: teren elektrowni wiatrowej teren elektrowni geotermalnej teren elektrowni wodnej teren biogazowni
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kołowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej	UWZGLĘDNIONE: teren drogi zbiorczej teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren zieleni urządzonej teren lasu teren zieleni naturalnej

		teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren wód
--	--	--	-----------

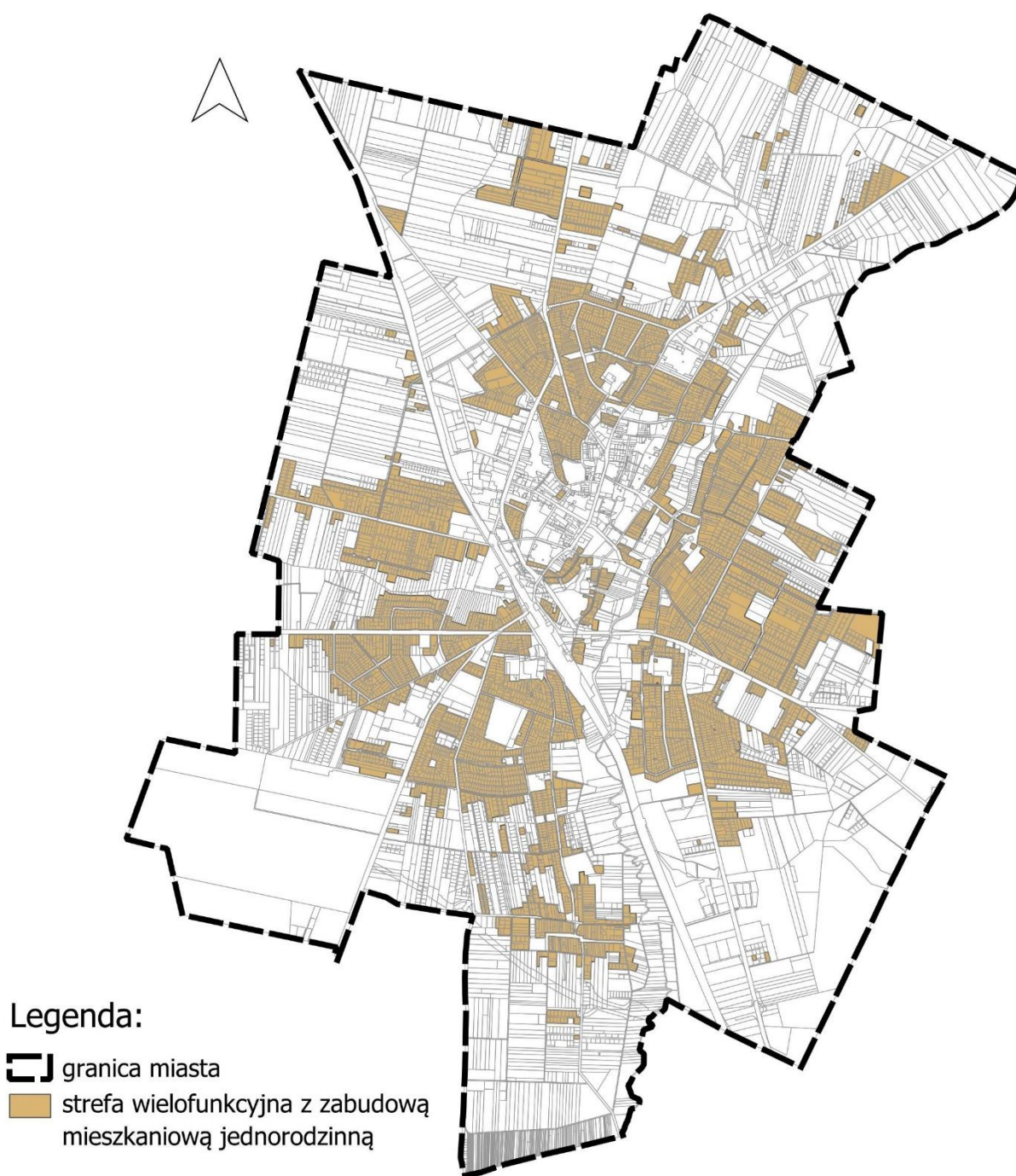
Bilans powierzchni stref planistycznych przedstawiono w tabeli poniżej z uwzględnieniem obliczenia powierzchni dla każdej ze stref oraz udział procentowy w powierzchni miasta Bielsk Podlaski.

Każdą z dwunastu stref planistycznych przedstawiono jako wyodrębnioną warstwę planu na rycinach poniżej. Ryciny obrazują rozmieszczenie i strukturę danej strefy na obszarze miasta.

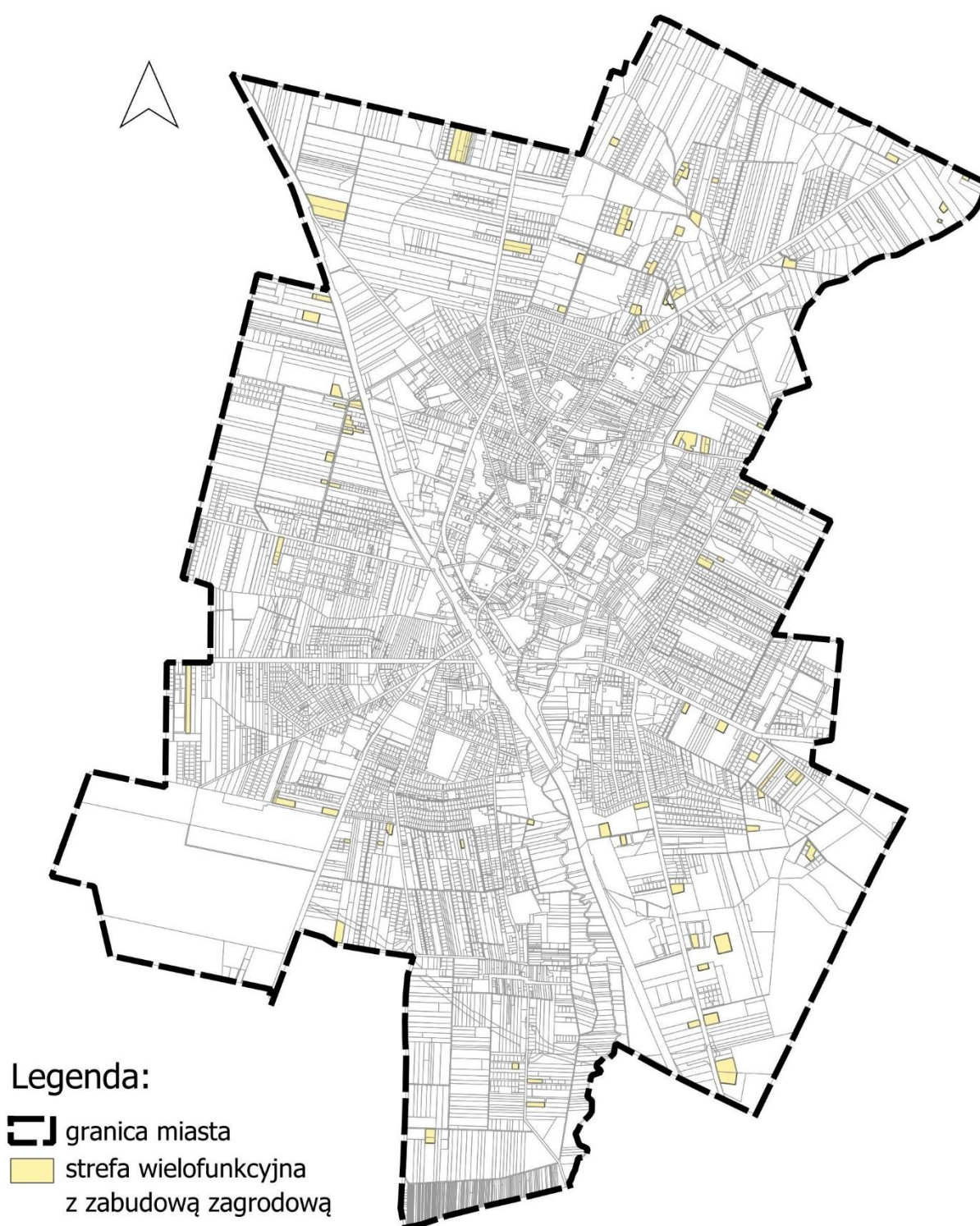
BILANS POWIERZCHNI STERF PLANISTYCZNYCH			
L.P.	STREFA	POWIERZCHNIA (ha)	POWIERZCHNIA (udział %)
1.	SW	61,0969	2,26
2.	SJ	596,5622	22,09
3.	SZ	34,6026	1,28
4.	SU	171,4676	6,35
5.	SH	20,6686	0,77
6.	SP	212,1341	7,85
7.	SR	3,9950	0,15
8.	SI	125,9148	4,66
9.	SC	20,0475	0,74
10.	SN	164,6196	6,09
11.	SO	1159,1365	42,91
12.	SK	130,8121	4,84
SUMA		2701 ha	100 %



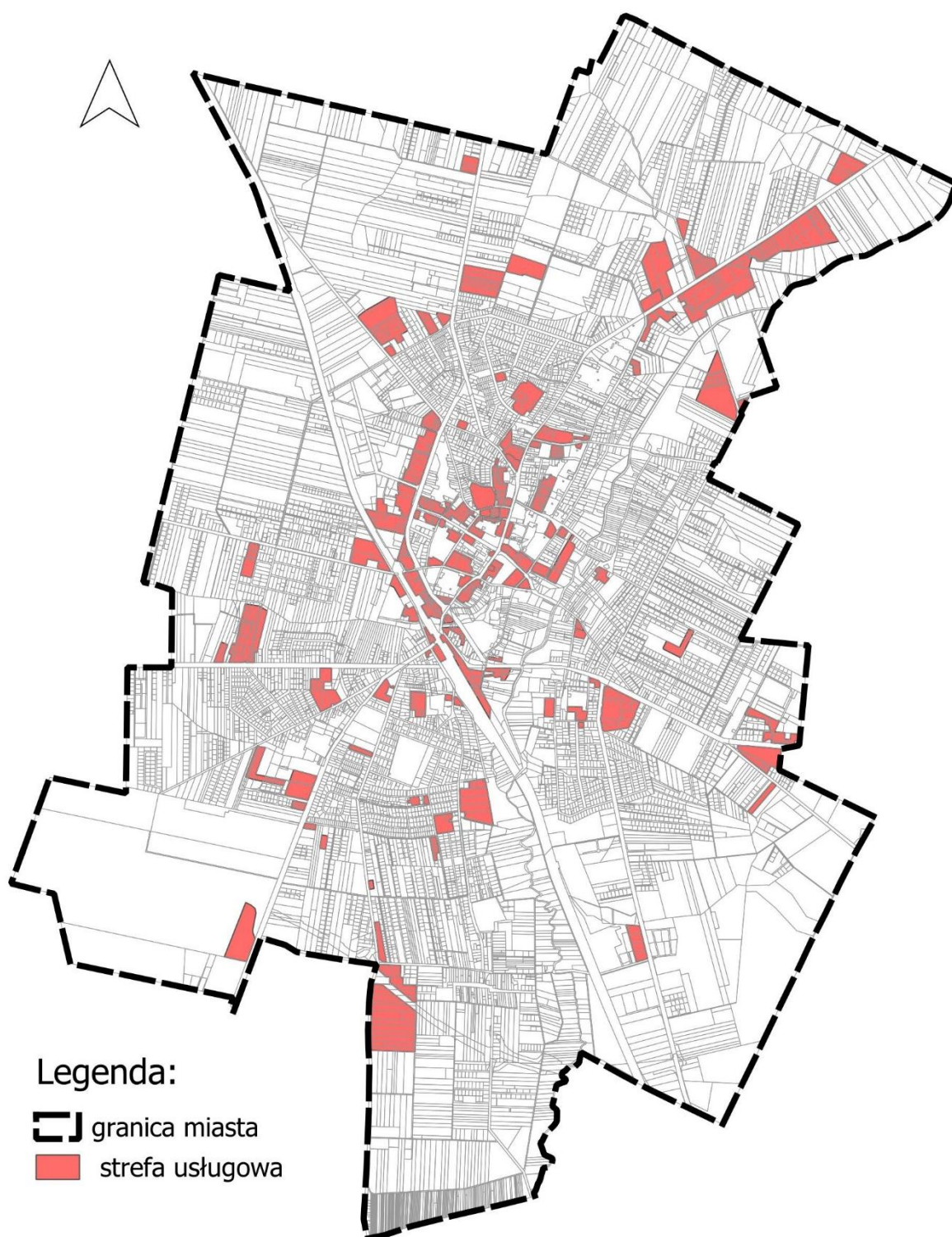
Rysunek 25 Strefa planistyczna SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.



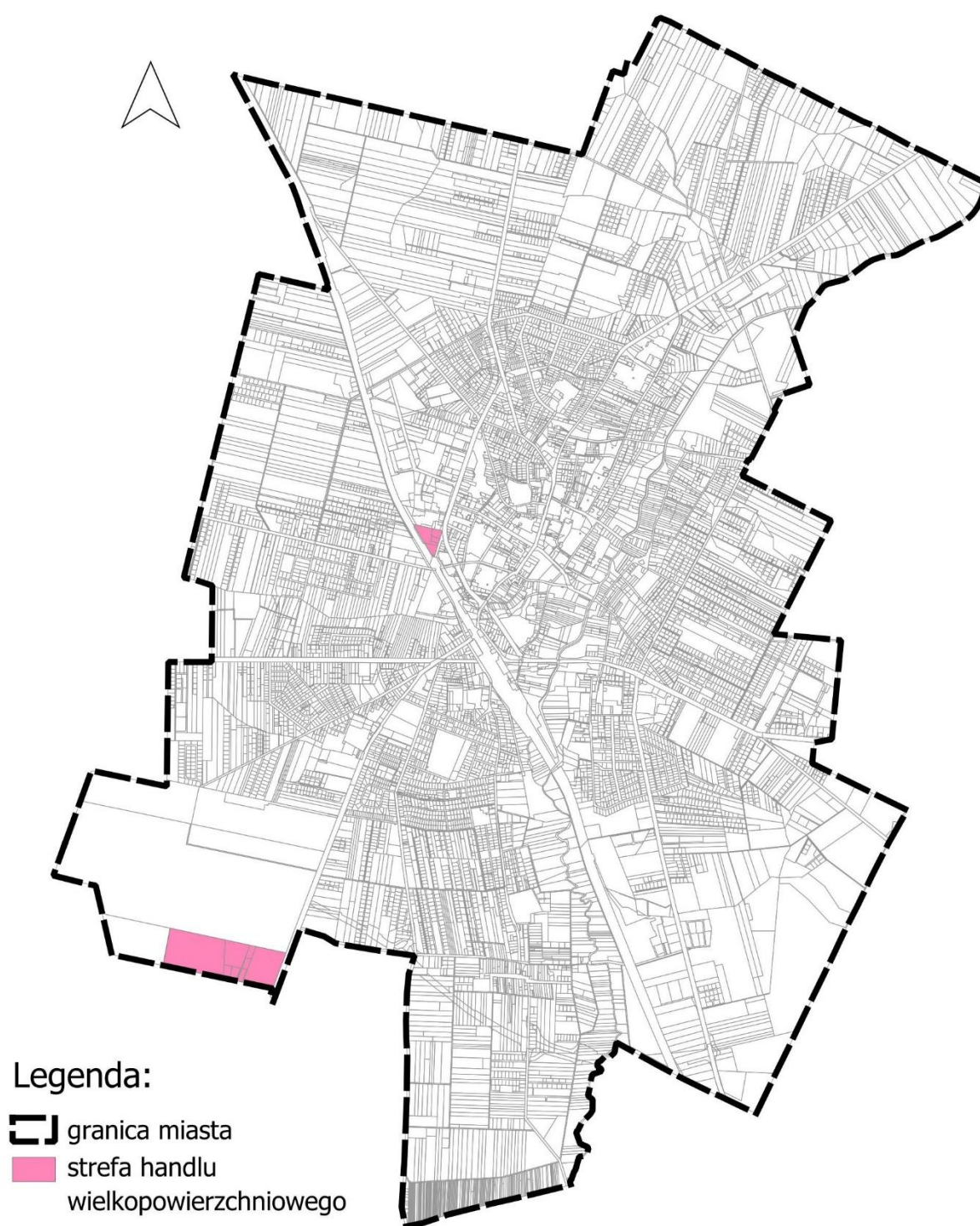
Rysunek 26 Strefa planistyczna SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.



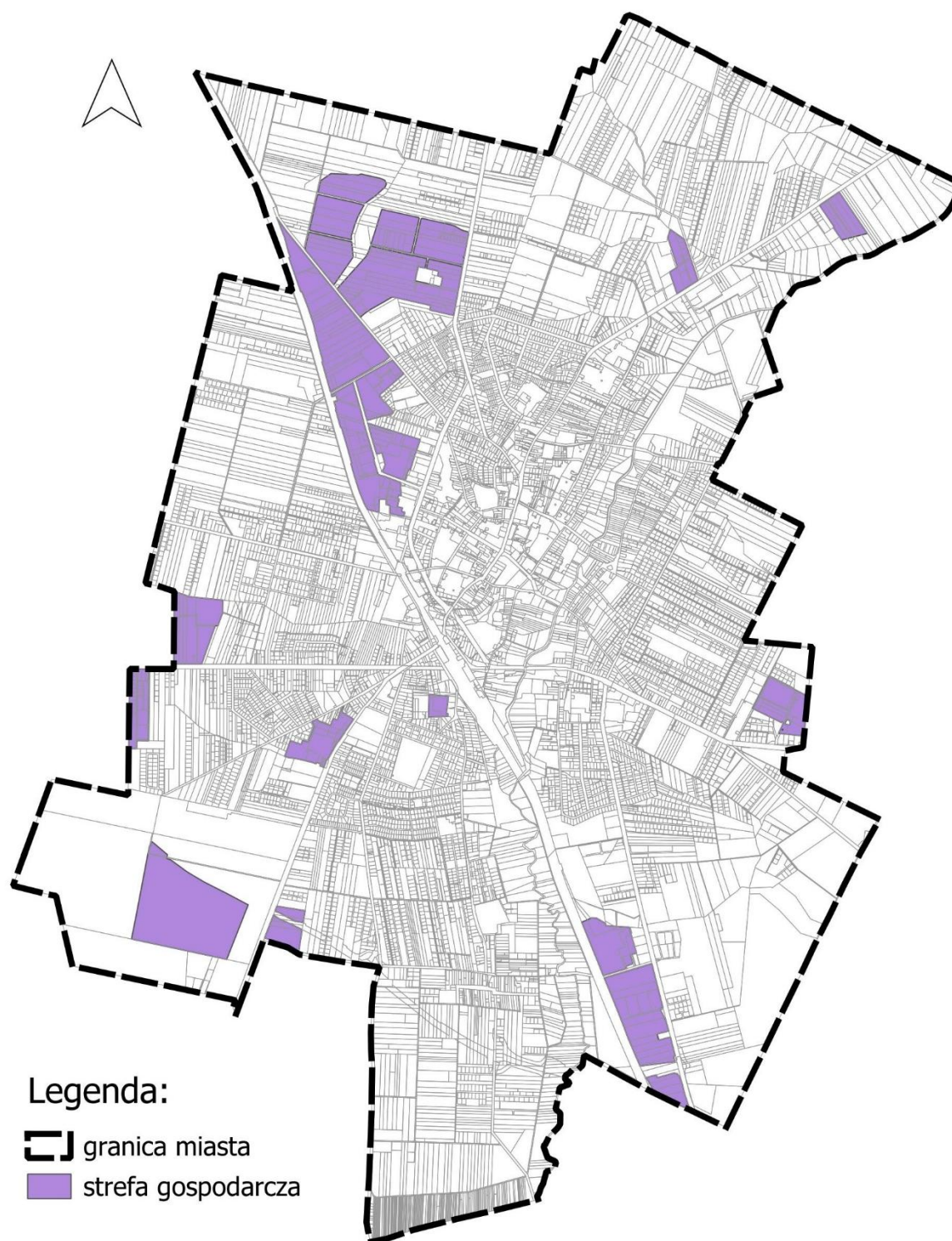
Rysunek 27 Strefa planistyczna SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.



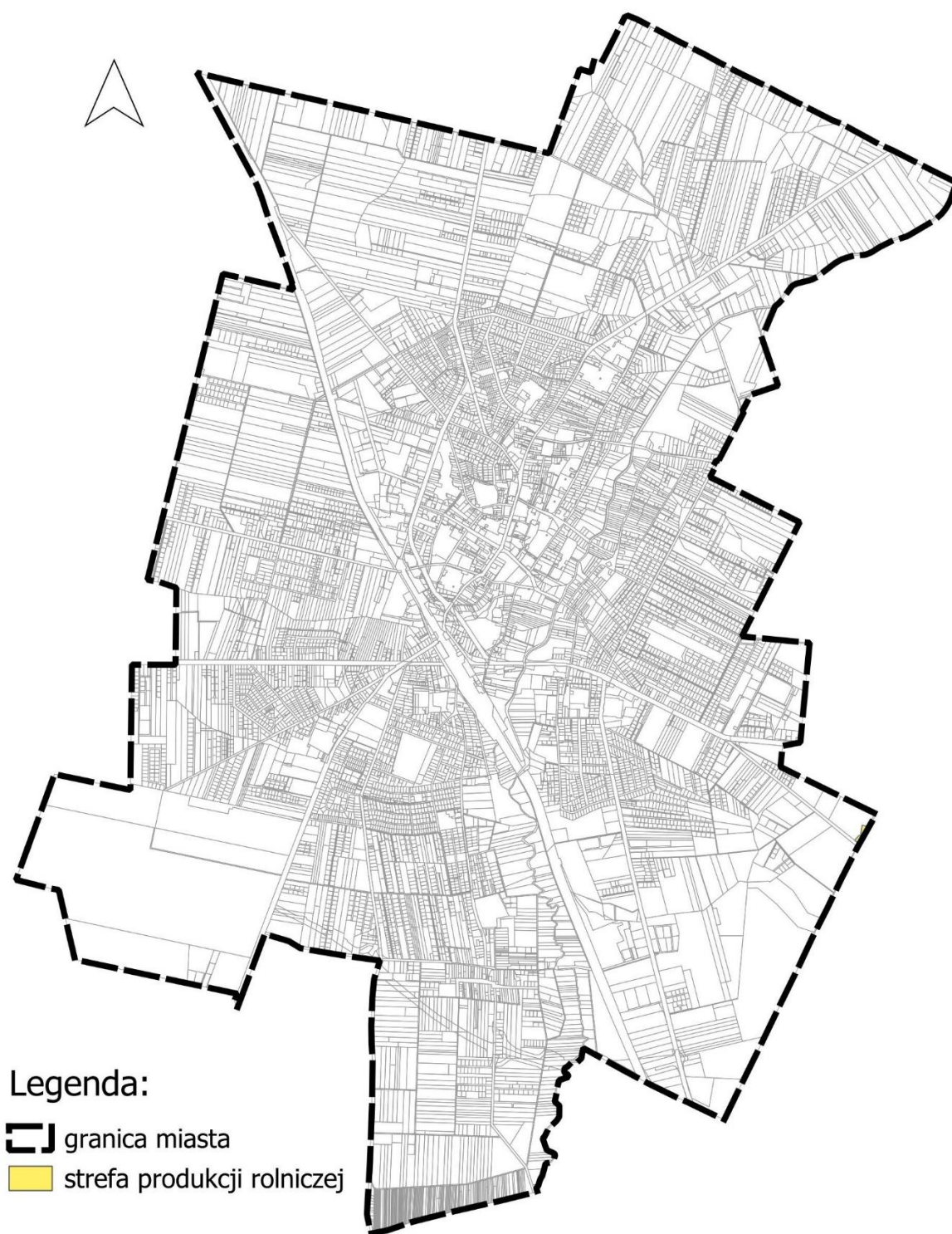
Rysunek 28 Strefa planistyczna SU – strefa usługowa.



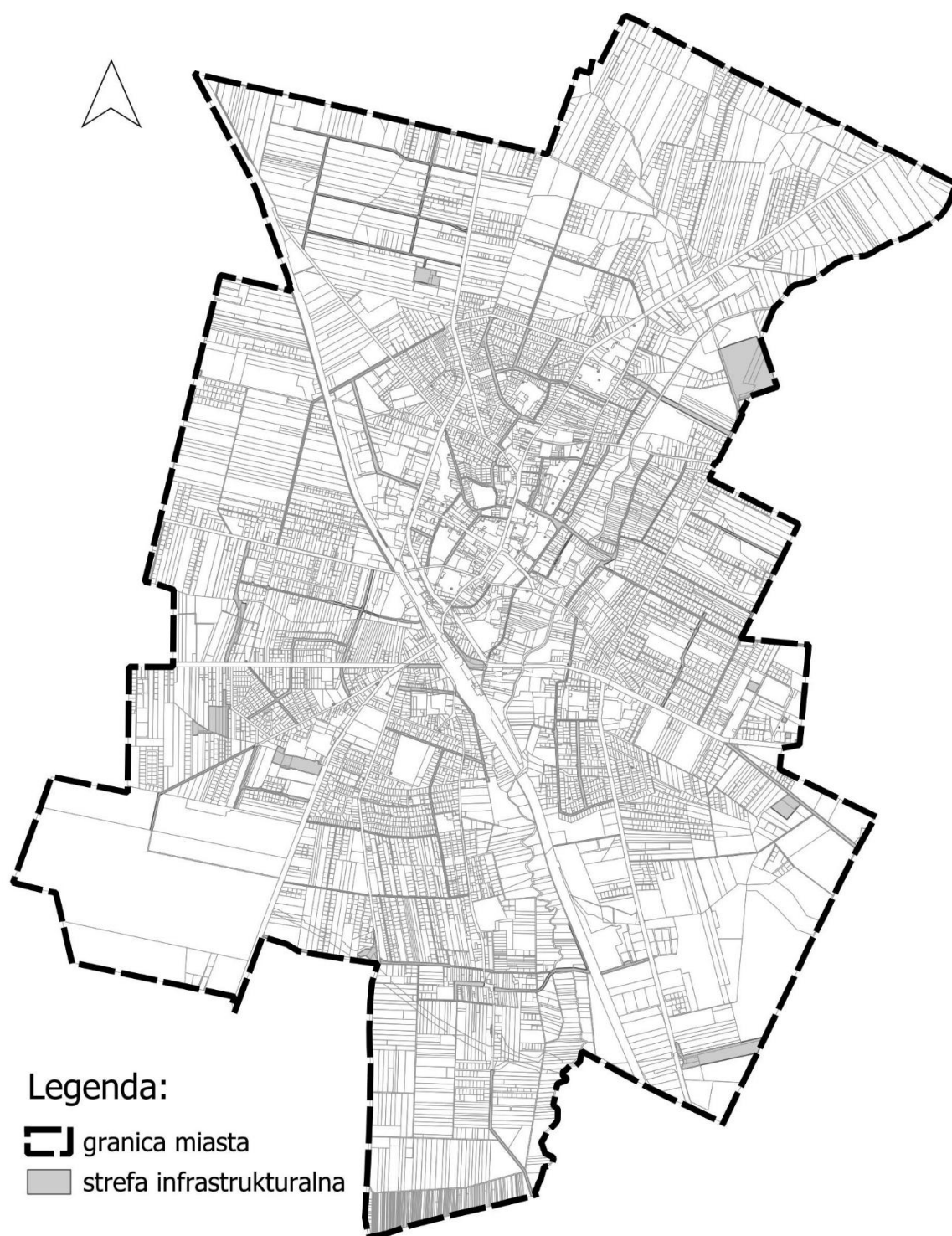
Rysunek 29 Strefa planistyczna SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego.



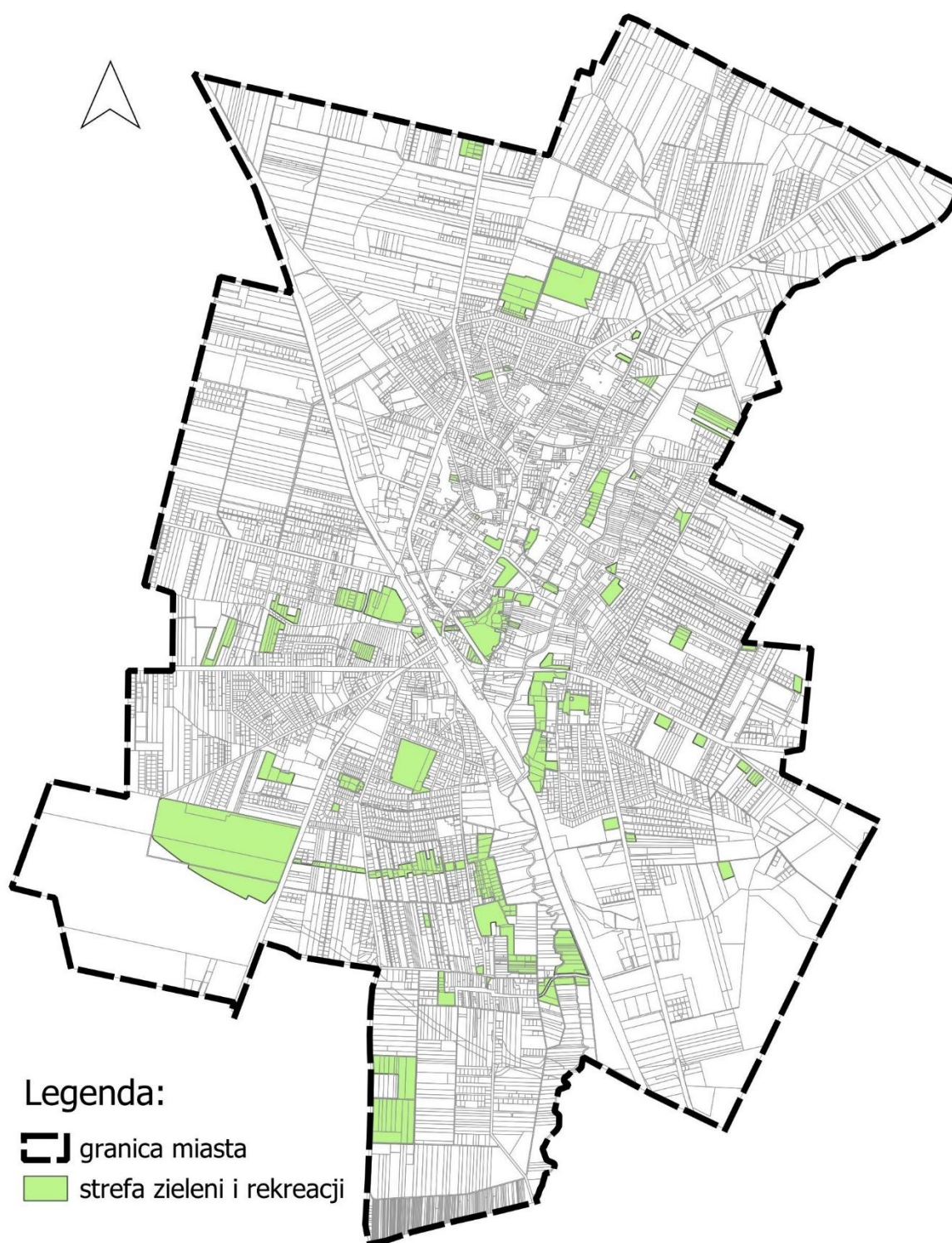
Rysunek 30 Strefa planistyczna SP – strefa gospodarcza.



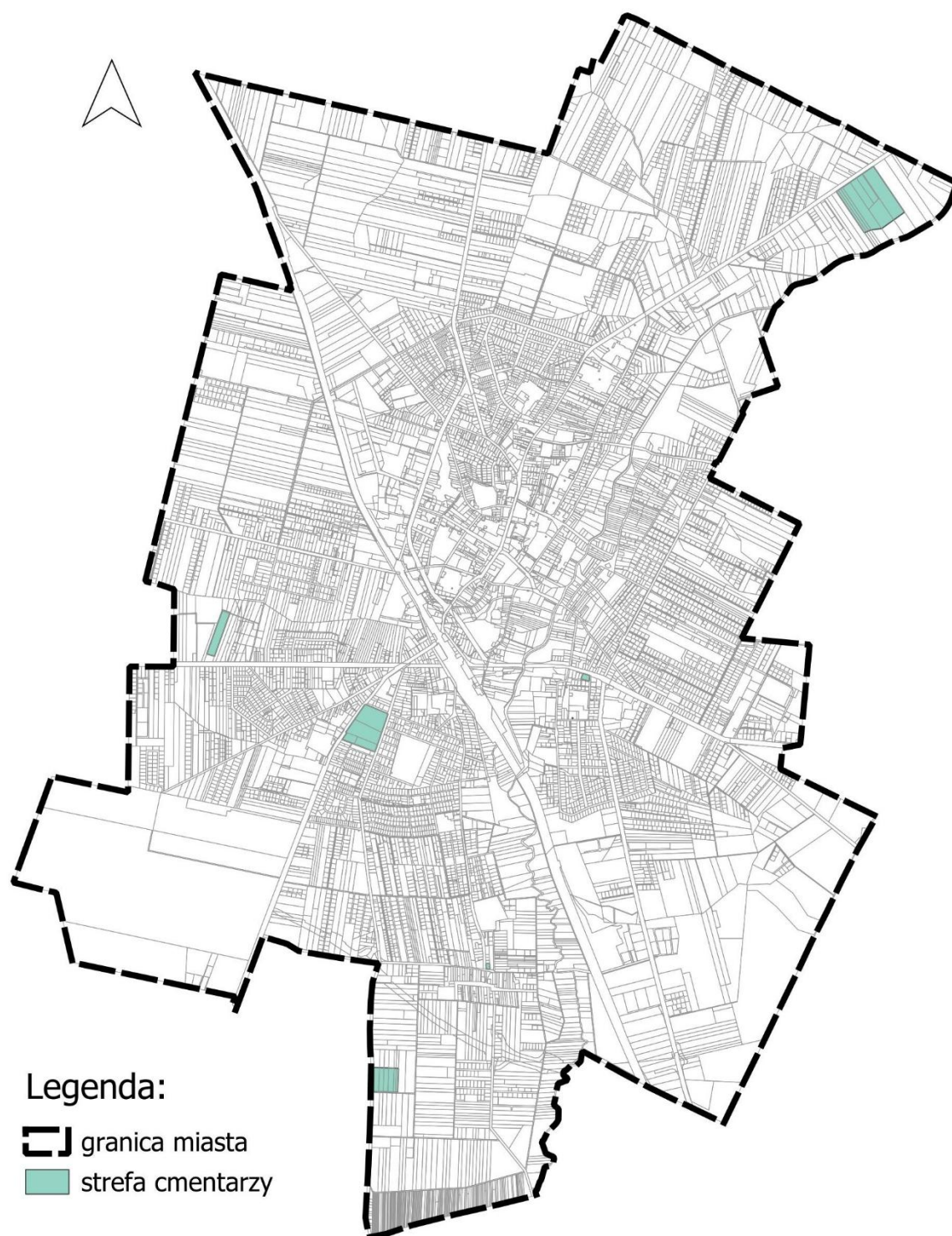
Rysunek 31 Strefa planistyczna SR – strefa produkcji rolniczej.



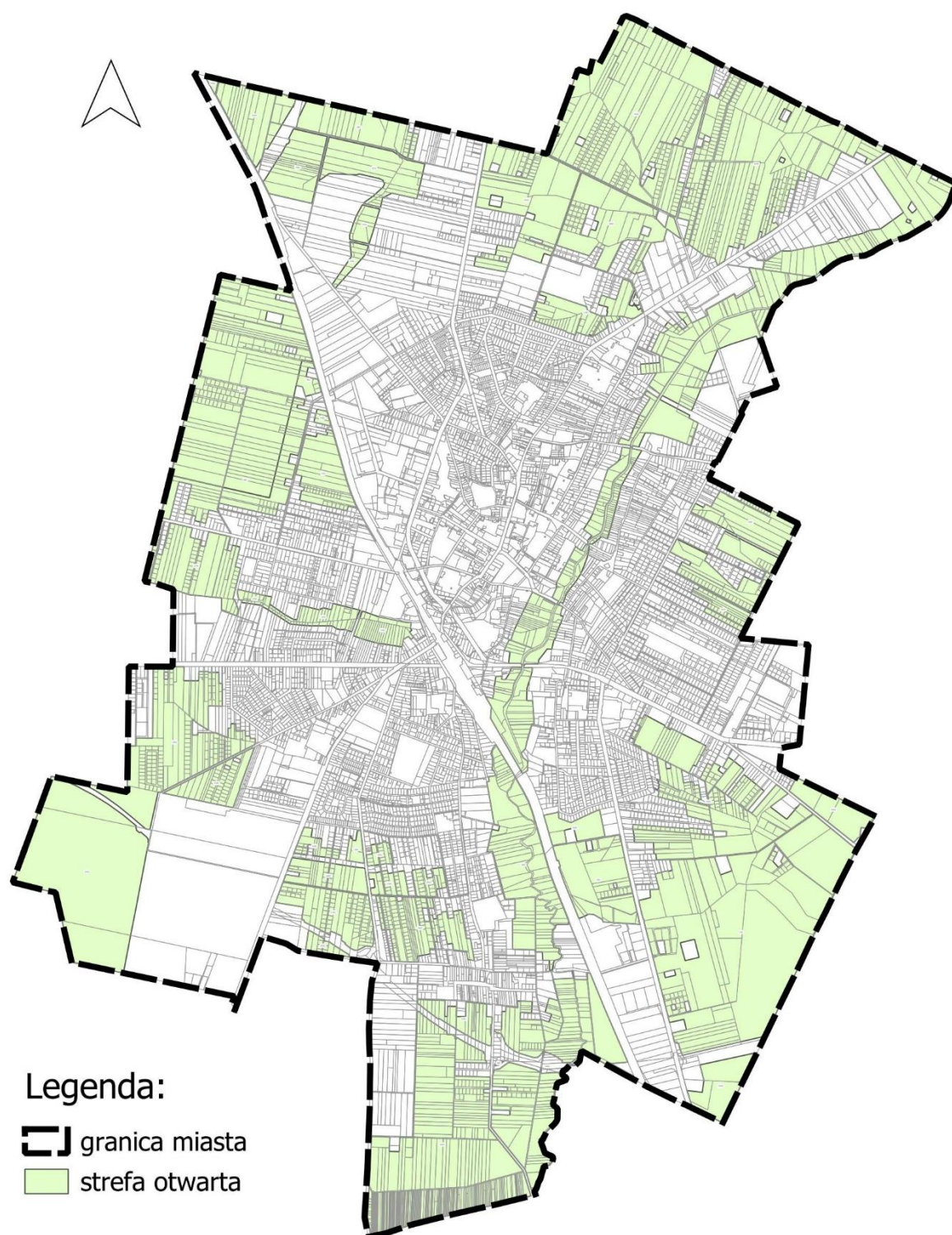
Rysunek 32 Strefa planistyczna SI – strefa infrastrukturalna.



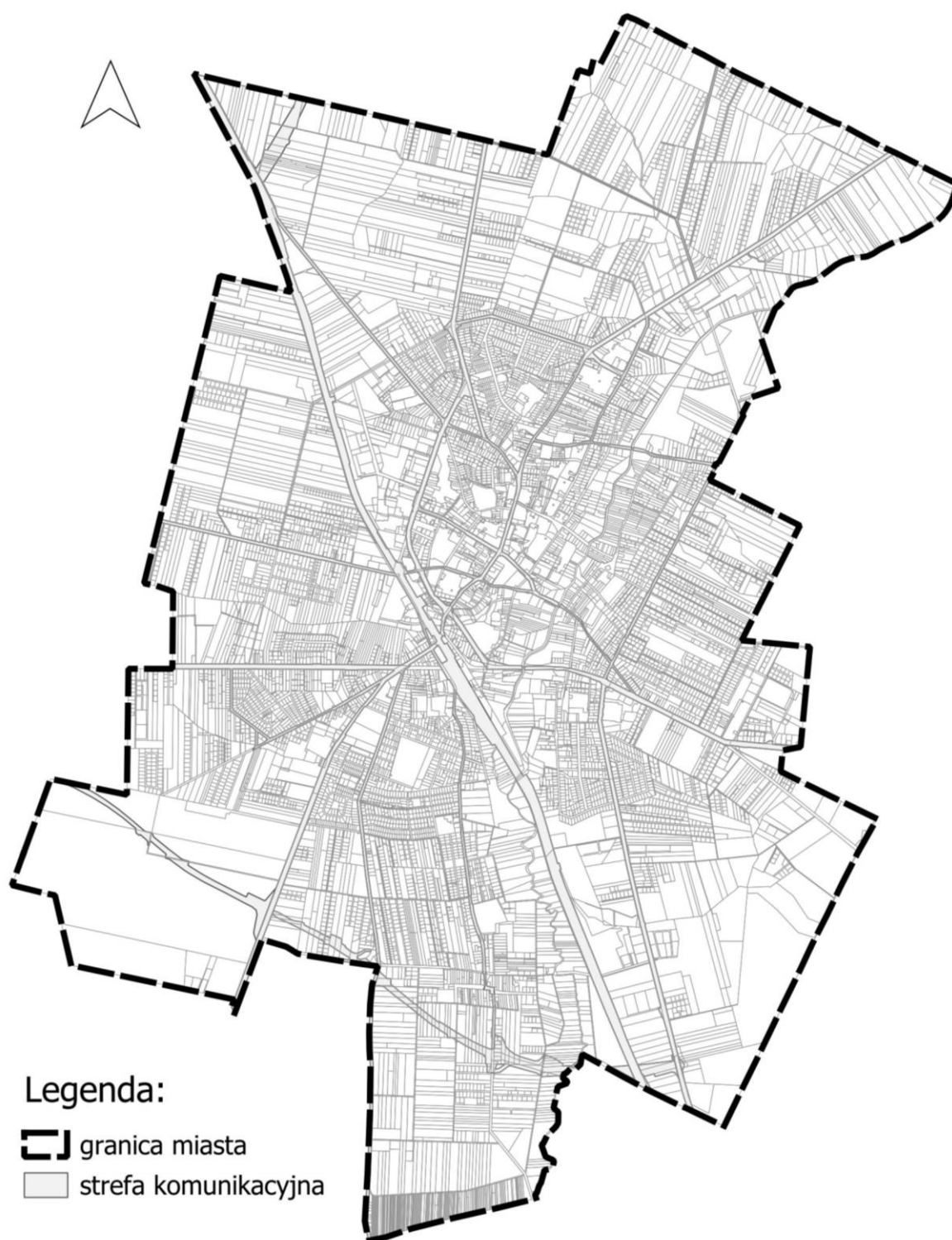
Rysunek 33 Strefa planistyczna SN – strefa zieleni i rekreacji.



Rysunek 34 Strefa planistyczna SC – strefa cmentarzy.



Rysunek 35 Strefa planistyczna SO – strefa otwarta



Rysunek 36 Strefa planistyczna SK – strefa komunikacyjna.

IX. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz fakultatywnie mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Dla miasta Bielsk Podlaski, ze względu na skalę jednostki miejskiej, istniejącą infrastrukturę społeczną oraz brak planowania nowych zorganizowanych jednostek osiedli i dzielnic, które wymagają zapewnienia dostępności nowej infrastruktury społecznej, nie określa się gminnych standardów infrastruktury społecznej. Priorytet polega na utrzymaniu istniejącej infrastruktury, adaptacji budynków należących do zasobów gminnych oraz uzupełnianie o nowe funkcje istniejących struktur w celu stałe podnoszenia jakości życia mieszkańców.

Celem opracowania gminnego katalogu stref planistycznych jest określenie maksymalnych parametrów powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych. W tym celu dokonano analizy parametrów istniejącej zabudowy, ustaleń obowiązujących planów miejscowych, możliwości przekształceń istniejących oraz kształtowania nowych struktur urbanistycznych. Określenie parametrów zabudowy na poziomie planu ogólnego stanowi wytyczne parametrów minimalnych i maksymalnych niezbędnych do uwzględnienia w planach miejscowych oraz decyzjach budowlanych. Szczegółowe parametry ustala plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa i konieczności uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami. Zgodnie z art. 13e.ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz fakultatywnie mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym Miasta Bielsk Podlaski gminne standardy urbanistyczne opracowano na podstawie analizy parametrów istniejącej struktury miejskiej, ustaleń obowiązujących aktów prawa miejscowego oraz planowanych parametrów zabudowy dla nowo wyznaczanych lub przekształcanych stref.

Ze względu na prognozy demograficzne oraz wystarczające zasoby infrastruktury społecznej nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Nie planuje się budowy nowych placówek szkół, a celem jest właściwe utrzymanie i wykorzystanie potencjału istniejących obiektów, w tym rozbudowa i przebudowa. W skali wielkości miasta zasięg szkół oraz pozostałych obiektów infrastruktury społecznej szacuje się na bardzo dobry.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNA

Strefę SW ustalono na obszarach istniejącej zabudowy wielorodzinnej. W przeważającej części są to osiedla wielorodzinne. Ponadto w strefie SW punktowo występuje zabudowa pierzejowa, oraz pojedyncze kameralne budynki kilkulokalne. W niektórych strefach SW punktowo występują tereny zabudowy mieszanej wielorodzinnej z jednorodzinną, które również zostały

zakwalifikowane do strefy SW poprzez dodanie profilu dodatkowego. Są to tereny i pojedyncze działki dla których zasadne jest włączenie do całościowej strefy SW i nie wydzielanie odrębnych stref z zabudową jednorodzinną.

W obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w skali miasta są niewielkie – wynoszą niespełna 2,5 ha. Ponadto do strefy SW z profilem dodatkowy zabudowy jednorodzinnej, przydzielono niewielki teren objęty planem miejscowym o funkcji MNU, ze względu na występowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i zapewnienie możliwości elastycznego zagospodarowania terenu.

Ze względu na ograniczenia ustawowe oraz przekroczony wskaźnik chłonności zabudowy dla miasta tj. wynik powyżej 130% ZAP, nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wskazuje się jednak na zapotrzebowanie na realizację zabudowy wielorodzinnej w celu zapewnienia stabilnego rozwoju miasta powiatowego i zapewnienie płynności rozwoju zasobów mieszkaniowych. Wobec nowo powstałych strategicznych powiązań komunikacyjnych – trasy S19 oraz obwodnicy DK66, które skracają dystans czasowy dojazdu do miasta regionalnego – Białegostoku, Bielsk Podlaski zyskuje na atrakcyjności jako miejsce zamieszkania. Rekomenduje się wykonanie szczegółowych analiz urbanistycznych w przyszłej strategii miasta Bielsk Podlaski.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
4SW		1,6	35	17	30
5SW		1,6	35	17	30
6SW		1,6	35	17	30
7SW		1,2	35	12	30
8SW		2,2	35	20	30
9SW		1,6	35	17	30
10SW		1,6	35	17	30
11SW		1,6	35	17	30
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
13SW		1,6	35	17	30
14SW		1,6	35	17	30
15SW		1,6	35	17	30
16SW		1,6	35	17	30
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
18SW		1,6	35	17	30
19SW		1,6	60	17	30
20SW		1,6	45	12	30
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30

22SW		1,6	35	17	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
24SW		1,6	35	17	30
25SW		1,2	35	12	30
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30
27SW		1,2	35	12	30
28SW		1,2	35	14	30
29SW		1,2	35	12	30
30SW		1,2	35	12	30
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	35	17	30

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA

Strefę SJ ustalono na obszarach istniejącej zabudowy jednorodzinnej na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków z uwzględnieniem terenów zaklasyfikowanych jako mieszkaniowe wg rodzaju użytku gruntowego. Ponadto do strefy SJ włączono tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tj. rezerwy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną oraz luki w istniejącej strukturze zabudowy. Strefy SJ zostały skoordynowane z obszarem uzupełniania zabudowy. Ze względu na ograniczenia ustawowe oraz przekroczony wskaźnik chłonności zabudowy powyżej 130% ZAP, nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla strefy SJ ustalono parametry na podstawie średnich parametrów wyliczeń chłonności zabudowy skorygowanej o możliwość odchyłu o 0,05-0,15 oraz na podstawie parametrów istniejącej zabudowy z dostosowaniem do wartości maksymalnych.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SJ		0,6	50	12	30
2SJ		0,6	50	12	30
3SJ		0,6	50	12	30
4SJ		0,6	50	12	30
5SJ		0,6	50	12	30
6SJ		0,6	50	12	30
7SJ		0,6	50	12	30
8SJ		0,6	50	12	30
9SJ		0,5	50	12	30
10SJ		0,6	50	12	30
11SJ		0,6	50	12	30
12SJ		0,6	50	12	30
13SJ		0,6	50	12	30
14SJ		0,6	50	12	30
15SJ		0,6	50	12	30

16SJ		0,6	50	12	30
17SJ		0,6	50	12	30
18SJ		0,6	50	12	30
19SJ		0,6	50	12	30
20SJ		0,6	50	12	30
21SJ		0,6	50	12	30
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
25SJ		0,5	50	11	30
26SJ		0,6	50	10	30
27SJ		0,5	50	10	30
28SJ		0,5	50	10	30
29SJ		0,6	50	12	30
30SJ		0,6	50	12	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
32SJ		0,6	50	12	30
33SJ		0,6	50	12	30
34SJ		0,5	50	10	30
35SJ		0,6	50	12	30
36SJ		0,6	50	12	30
37SJ		0,5	50	10	30
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
39SJ		0,6	50	12	30
40SJ		0,5	50	11	30
41SJ		0,5	50	11	30
42SJ		0,5	50	11	30
43SJ		0,5	50	11	30
44SJ		0,5	50	11	30
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
46SJ		0,5	50	11	30
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
48SJ		0,5	50	10	30
49SJ		0,5	50	10	30
50SJ		0,5	50	10	30
51SJ		0,5	50	10	30
52SJ		0,5	50	10	30
53SJ		0,5	50	12	30
54SJ		0,5	50	10	30
55SJ		0,5	50	10	30
56SJ		0,5	50	10	30
57SJ		0,5	50	10	30
58SJ		0,6	50	12	30
59SJ		0,6	50	12	30
60SJ		0,6	50	12	30
61SJ		0,6	50	12	30
62SJ		0,6	50	10	30
63SJ		0,6	50	12	30
64SJ		0,6	50	12	30
65SJ		0,6	50	12	30
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30

69SJ		0,5	50	10	30
70SJ		0,6	50	12	30
71SJ		0,6	50	12	30
72SJ		0,5	50	10	30
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
74SJ		0,6	50	12	30
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	12	30
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
79SJ		0,5	50	10	30
80SJ		0,7	50	10	30
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
85SJ		0,7	50	10	30
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
89SJ		0,5	50	10	30
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	8	30
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	12	30
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	10	30
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	10	30
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
96SJ		0,5	50	11	30
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
101SJ		0,5	50	11	30
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	11	30
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	50	11	30
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	50	12	30
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
108SJ		0,5	50	10	30
109SJ		0,5	50	11	30
110SJ		0,5	50	10	30
111SJ		0,5	50	10	30
112SJ		0,5	50	10	30
113SJ		0,5	50	11	30
114SJ		0,5	50	10	30
115SJ		0,5	50	10	30
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
117SJ		0,5	50	10	30
118SJ		0,5	50	10	30
119SJ		0,5	50	10	30
120SJ		0,5	50	10	30
121SJ		0,5	50	10	30

122SJ		0,5	50	10	30
123SJ		0,5	50	10	30
124SJ		0,5	50	10	30
125SJ		0,5	50	10	30
126SJ		0,5	50	11	30
127SJ		0,5	50	10	30
128SJ		0,5	50	10	30
129SJ		0,5	50	10	30
130SJ		0,5	50	10	30
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	12	30
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	11	30
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
137SJ		0,5	50	11	30
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
139SJ		0,5	50	11	30
140SJ		0,5	50	10	30
141SJ		0,5	50	10	30
142SJ		0,5	50	10	30
143SJ		0,5	50	10	30
144SJ		0,5	50	10	30
145SJ		0,5	50	12	30
146SJ		0,5	50	10	30
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	12	30
148SJ		0,5	50	12	30
149SJ		0,5	50	10	30
150SJ		0,5	50	10	30
151SJ		0,5	50	10	30
152SJ		0,5	50	10	30
153SJ		0,5	50	10	30
154SJ		0,5	50	11	30
155SJ		0,5	50	10	30
156SJ		0,5	50	10	30
157SJ		0,5	50	10	30
158SJ		0,5	50	10	30
159SJ		0,5	50	10	30
160SJ		0,5	50	10	30
161SJ		0,5	50	10	30
162SJ		0,5	50	10	30
163SJ		0,5	50	10	30
164SJ		0,5	50	11	30
165SJ		0,5	50	10	30
166SJ		0,5	50	10	30
167SJ		0,5	50	10	30
168SJ		0,5	50	10	30
169SJ		0,5	50	11	30
170SJ		0,5	50	10	30
171SJ		0,5	50	10	30
172SJ		0,5	50	10	30
173SJ		0,5	50	10	30
174SJ		0,6	50	12	30

175SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
176SJ		0,5	50	10	30
177SJ		0,5	50	10	30
178SJ		0,5	50	10	30
179SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	50	10	30
180SJ		0,5	50	10	30
181SJ		0,5	50	10	30
182SJ		0,5	50	10	30
183SJ		0,5	50	10	30
184SJ		0,5	50	10	30
185SJ		0,5	50	10	30
186SJ		0,5	50	11	30
187SJ		0,5	50	11	30
188SJ		0,5	50	11	30
189SJ		0,5	50	11	30
190SJ		0,6	50	12	30
191SJ		0,5	50	10	30
192SJ		0,5	50	10	30
193SJ		0,5	50	10	30
194SJ		0,5	50	10	30
195SJ		0,5	50	10	30
196SJ		0,5	50	10	30
197SJ		0,5	50	10	30
198SJ		0,5	50	10	30
199SJ		0,5	50	10	30
200SJ		0,6	50	12	30
201SJ		0,5	50	10	30
202SJ		0,5	50	10	30
203SJ		0,5	50	10	30

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę SZ ustalono na obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej tj. istniejących siedlisk oraz uwzględniono tereny zaklasyfikowane jako zagrodowe wg rodzaju użytków gruntowych. Delimitację stref z zabudową zagrodową dostosowano do struktury podziałów gruntów oraz zweryfikowano na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego terenu użytkowanego jako siedlisko. Dla poszczególnych siedlisk powiększono strefy zabudowy ze względu na możliwość rozwoju funkcji rolniczych i rozbudowy siedlisk w kierunku produkcji rolniczej. W strefach SZ znajdującymi się poza terenami zwartej zabudowy włączono profil dodatkowy z możliwością realizacji biogazowni, a w poszczególnych większych gospodarstwach włączono profil dodatkowy terenów wielkotowarowej produkcji rolnej. Z uwagi na obszar administracyjny miasta zwrócono uwagę na przeciwdziałanie kolizyjności z potencjalnymi uciążliwymi rodzajami produkcji rolniczej z zabudową jednorodzinną zlokalizowaną na obrzeżach terenu zabudowanego miasta.

Ponadto przy wyznaczaniu stref SZ uwzględniono tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tj. rezerwy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Ze względu na ograniczenia ustawowe oraz przekroczony wskaźnik chłonności zabudowy powyżej 130% ZAP, nie przeznaczają się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową.

Delimitację stref SZ dostosowano do struktury podziałów gruntów oraz zweryfikowano na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SZ	teren usług	0,4	40	12	30
2SZ	teren usług	0,3	40	12	30
3SZ	teren usług	0,3	40	12	30
4SZ	teren usług	0,3	40	12	30
5SZ	teren usług	0,4	40	12	30
6SZ	teren usług	0,3	40	12	30
7SZ	teren usług	0,3	40	12	30
8SZ	teren usług	0,3	40	12	30
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	30
10SZ	teren usług	0,3	40	12	30
11SZ	teren usług	0,3	40	12	30
12SZ	teren usług	0,3	40	12	30
13SZ	teren usług	0,4	40	12	30
14SZ	teren usług	0,4	40	12	30
15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12	30
16SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12	30
17SZ	teren usług	0,4	40	12	30
18SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12	30
19SZ	teren usług	0,4	40	12	30
20SZ	teren usług	0,4	40	12	30
21SZ	teren usług	0,3	40	12	30
22SZ	teren usług	0,3	40	12	30
23SZ	teren usług	0,4	40	12	30
24SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12	30
25SZ	teren usług	0,4	40	12	30
26SZ	teren usług	0,3	40	12	30
27SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12	30
28SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	30
29SZ	teren usług	0,3	40	12	30

30SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	40	12	30
31SZ	teren usług	0,4	40	12	30
32SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	40	12	30
33SZ	teren usług	0,4	40	12	30
34SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	40	12	30
35SZ	teren usług	0,4	40	12	30
36SZ	teren usług	0,4	40	12	30
37SZ	teren usług	0,4	40	12	30
38SZ	teren usług	0,3	40	12	30
39SZ	teren usług	0,3	40	12	30
40SZ	teren usług	0,4	40	12	30
41SZ	teren usług	0,4	40	12	30
42SZ	teren usług	0,4	40	12	30
43SZ	teren usług	0,4	40	12	30
44SZ	teren usług	0,4	40	12	30
45SZ	teren usług	0,3	40	12	30
46SZ	teren usług	0,4	40	12	30
47SZ	teren usług	0,4	40	12	30
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	40	12	30
49SZ	teren usług	0,3	40	12	30
50SZ	teren usług	0,3	40	12	30
51SZ	teren usług	0,4	40	12	30
52SZ	teren usług	0,4	40	12	30
53SZ	teren usług	0,4	40	12	30
54SZ	teren usług	0,4	40	12	30
55SZ	teren usług	0,4	40	12	30
56SZ	teren usług	0,4	40	12	30
57SZ	teren usług	0,4	40	12	30
58SZ	teren usług	0,4	40	12	30
59SZ	teren usług	0,4	40	12	30
60SZ	teren usług	0,4	40	12	30
61SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	40	12	30
62SZ	teren usług	0,3	40	12	30
63SZ	teren usług	0,4	40	12	30
64SZ	teren usług	0,4	40	12	30
65SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	40	12	30
66SZ	teren usług	0,3	40	12	30
67SZ	teren usług	0,3	40	12	30
68SZ	teren usług	0,4	40	12	30
69SZ	teren usług	0,3	40	12	30
70SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	40	12	30

71SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	30
------	--	-----	----	----	----

SU - STREFA USŁUGOWA

Strefę SU ustalono na obszarach istniejącej zabudowy usługowej tj. usług publicznych, usług komercyjnych oraz funkcji mieszanych mieszczących się w zakresie profilu podstawowego i profilu dodatkowego strefy usługowej. Jako odrębne strefy usługowe wyznaczono w szczególności tereny zabudowy usług publicznych, tereny usług kultu religijnego, tereny usług o większych zwartych powierzchniach oraz tereny koncentracji usług. Drobną zabudowę usługową, usługi towarzyszące oraz usługi o lokalizacji nie mającej wpływu na strukturę funkcjonalną przestrzenną miasta zostały wpisane m.in. do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz innych zawierających funkcje usług.

Zweryfikowano tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe, funkcje mieszane z usługowymi oraz inne funkcje z dopuszczeniem usług. Uwzględniono przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową ustaloną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W zależności od istniejących funkcji oraz zapisów szczegółowych planów miejscowych przyporządkowano tereny usługowe do strefy SU lub innych stref zawierających funkcję usług w profilach podstawowym lub dodatkowym. Z niewielkiej części terenów (punktowo) przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową wydzielono strefy usług jako strefy izolacyjne oraz jako zabezpieczenie terenów pod usługi o drobniejszej strukturze.

Wyznaczono nowe strefy usługowe, w szczególności tereny wzmacniające rdzeń funkcjonalno – przestrzenny miasta, luki powstałe przy osiach komunikacyjnych, tereny izolacyjne między strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową a strefami gospodarczymi oraz nowe obszary przy nowo urbanizowanych terenach i jako funkcje komplementarne dla stref gospodarczych i infrastrukturalnych. Tereny usług nieuciążliwych o wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej przydzielono do strefy SN (szczegóły strefy poniżej).

Delimitację stref SU dostosowano do struktury podziałów gruntów oraz zweryfikowano na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE
1SU		2,2	70	11	30
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30
3SU		1,2	50	11	30
4SU		1,8	50	16	30
5SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30

6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30
7SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30
8SU		1,2	50	21	30
9SU		1,2	50	11	30
10SU		1,2	50	11	30
11SU		1,2	50	11	30
12SU		1,2	50	19	30
13SU		1,2	50	11	30
14SU		1,2	50	11	30
15SU		1,2	50	11	30
16SU		2,2	70	16	30
17SU		2,2	70	11	30
18SU		1,2	50	11	30
19SU		2,2	70	15	30
20SU		2,2	70	11	30
21SU		2,2	70	11	30
22SU		2,2	70	11	30
23SU		2,2	70	11	30
24SU		2,2	70	11	30
25SU		2,2	70	11	30
26SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	50	16	30
27SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30
28SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	11	30
29SU		2,2	70	11	30
30SU		2,2	70	11	30
31SU		2,2	70	11	30
32SU		2,2	70	11	30
33SU		2,2	70	11	30
34SU		1,2	50	11	30
35SU		1,2	50	21	30
36SU		2,2	70	11	30
37SU		1,2	50	11	30
38SU		2,2	70	11	30
39SU		2,2	70	11	30
40SU		1,2	50	11	30
41SU		1,2	50	11	30
42SU		1,2	50	21	30
43SU		2	70	18	30
44SU		2	70	11	30
45SU		1,2	50	16	30
46SU		1,2	50	11	30
47SU		1,2	50	11	30
48SU		1,2	50	11	30
49SU		1,2	50	11	30
50SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	14	30
51SU		1,2	50	11	30
52SU		1,2	50	8	30

53SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
54SU		1,2	50	11	30
55SU		1,2	50	11	30
56SU		1,2	50	11	30
57SU		1,2	50	11	30
58SU		1,2	50	11	30
59SU		1,2	50	11	30
60SU		1,2	50	11	30
61SU		1,2	50	11	30
62SU		1,2	50	18	30
63SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
64SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
65SU		1,2	50	11	30
66SU		1,2	50	11	30
67SU		1,2	50	11	30
68SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
69SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
70SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
71SU		1,2	50	11	30
72SU		1,2	50	11	30
73SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
74SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
75SU		1,2	50	11	30
76SU		1,2	50	11	30
77SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
78SU		1,2	50	11	30
79SU		1,2	50	11	30
80SU		1,2	50	11	30
81SU		1,2	50	11	30
82SU		1,2	50	11	30
83SU		1,2	50	11	30
84SU		1,2	50	11	30
85SU		2,2	70	11	30
86SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
87SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	11	30
88SU		1,2	50	11	30
89SU		2,2	70	11	30
90SU		1,2	50	8	30
91SU		1,2	50	8	30
92SU		1,2	50	8	30
93SU		2,2	70	16	30
94SU		1,2	50	11	30
95SU		1,8	50	16	30

96SU		1,2	50	11	30
97SU		1,2	50	11	30
98SU		1,2	50	13	30
99SU		1,2	50	30	30
100SU		2,2	70	23	30
101SU		1,4	70	11	30
102SU		0,6	35	23	30
103SU		1,2	50	14	30
104SU		1,2	70	23	30
105SU		1,2	35	21	30
106SU		0,6	25	13	40
107SU		1,5	70	15	30
108SU		0,7	40	23	30
109SU		0,5	50	6	30
110SU		1	25	26	40
111SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	25	12	50

SH - STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Strefę SH ustalono na obszarze istniejącej zabudowy handlu wielkopowierzchniowego w zakresie profilu podstawowego jako odrębna funkcja. Żadne tereny handlu wielkopowierzchniowego nie zostały przyporządkowane do strefy SW tj. wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w ramach profilu dodatkowego.

Wyznaczono nową strefę handlu wielkopowierzchniowego w rejonie nowej obwodnicy tj. drodze DK66, w rejonie planowanych stref gospodarczych i usługowych, która jest zgodna z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zintegrowanym planem inwestycyjnym. Lokalizacja strefy SH nie powoduje konfliktów przestrzennych i współgra z sąsiadującymi strefami usługową SU i gospodarczą SP.

Delimitację stref SH dostosowano do struktury podziałów gruntów oraz zweryfikowano na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	30
2SH	teren usług	1,2	50	9	30

SP - STREFA GOSPODARCZA

Strefę SP ustalono na terenach istniejącej zabudowy produkcyjnej, drobniejszej aktywności gospodarczej oraz o funkcjach mieszanych z występującą produkcją.

Zweryfikowano tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje produkcyjne, składy i magazyny oraz funkcje mieszane z terenami usługowymi. W tym uwzględniono tereny Specjalnej Strefy Ekonomicznej położone w rejonie ulic Białowieskiej i Maszynowej objęte obowiązującym planem miejscowym. W przeważającej części uwzględniono ustalenia planów miejscowych w strefach planistycznych. Z niewielkiej części terenów (punktowo) przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową wydzielono strefy usług jako strefy izolacyjne oraz jako zabezpieczenie terenów pod usługi o drobniejszej strukturze. Punktowo, w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wydzielono strefy z zabudową mieszkaniową lub zagrodową dla poszczególnych działek.

Wyznaczono nowe strefy gospodarcze, w szczególności w rejonie nowej obwodnicy miasta tj. drogi DK66. Jest to obszar o wysokiej dostępności komunikacyjnej przy zjeździe z drogi ekspresowej S19 w sąsiedztwie planowanych funkcji usługowych oraz handlu wielkopowierzchniowego.

Delimitację stref SP dostosowano do struktury podziałów gruntów, wyznaczono obszar funkcjonalny oraz zweryfikowano na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
2SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
3SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
4SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
5SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
6SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	20
7SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,1	80	12	20
8SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	12	20
9SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	10	20
10SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	12	20
11SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	12	20
12SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
13SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	80	15	20
14SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	80	15	20
15SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	80	15	20
16SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
17SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,1	50	10	20
18SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	12	20
19SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
20SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
21SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
22SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
23SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

W ramach niniejszego planu wyznaczono jedną strefę produkcji rolniczej SR zlokalizowaną przy wschodniej granicy administracyjnej miasta. Strefa obejmuje fragment istniejącego gospodarstwa rolnego o funkcji produkcyjnej, którego dominująca część znajduje się po stronie ościennej gminy wiejskiej Bielsk Podlaski. Strefę SR wyznaczono w celu zachowania spójności funkcji. Parametry dla przedmiotowej strefy dostosowano do parametrów występujących w obrębie miasta.

Pozostałe tereny produkcji rolniczej występujące w obrębie miasta przydzielono do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ uwzględniono profil dodatkowy wielkotowarowej produkcji rolnej w ramach umożliwienia rozwoju funkcji gospodarczych istniejących siedlisk.

Ze względu na miejski charakter gminy nie przewiduje się rozwoju odrębnych stref produkcji rolnej nie związanych z zabudową zagrodową ze względu na brak zapotrzebowania oraz potencjalne konflikty przestrzenne.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOSĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	15	30

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefę SI ustalono na terenach obiektów istniejącej miejskiej infrastruktury technicznej. Do stref SI przydzielono tereny istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych jako obiekty o wyróżniających się parametrach zabudowy. Strefa obejmuje tereny towarzyszące strefom komunikacji SK, tereny sieci dróg gminnych uzupełniające główny układ komunikacyjny oraz na terenach rezerw przeznaczonych pod infrastrukturę komunikacyjną. Strefy SI nie wykorzystano jako oznaczenie terenów ogrodów działkowych.

Zweryfikowano tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje infrastrukturalne i przydzielono strefy SI do poszczególnych terenów. Część terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej została przydzielona jako funkcja komplementarna dla innych ustalonych stref planistycznych.

Na etapie opracowania planu ogólnego wyznaczono nowe strefy infrastruktury SI, w szczególności celu zabezpieczenia rezerw terenu pod tereny komunikacji lokalnej z uwzględnieniem podziałów gruntów oraz przebiegu planowanej drogi.

Delimitację stref SI dostosowano do struktury podziałów gruntów, wyznaczając obszar funkcjonalny oraz weryfikując na podstawie ortofotomap według rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
8SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
9SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
10SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
12SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
13SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
14SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
15SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
16SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20

17SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
18SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
19SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
20SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
21SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
22SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
23SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
24SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
25SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
26SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
27SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
28SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
29SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
30SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
31SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
32SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
33SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
34SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

35SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
36SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
37SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
38SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
39SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
40SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
41SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
42SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
43SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
44SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
45SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
46SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
47SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
48SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
49SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
50SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
51SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
52SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

53SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
54SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
55SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
56SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
57SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
58SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
59SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
60SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
61SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
62SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
63SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
64SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
65SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
66SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
67SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
68SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
69SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
70SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

71SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
72SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
73SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
74SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
75SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
76SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
77SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
78SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
79SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
80SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
81SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
82SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
83SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
84SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
85SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
86SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
87SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
88SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

89SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
90SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
91SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
92SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
93SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
94SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
95SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
96SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
97SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
98SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
99SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
100SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
101SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
102SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
103SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
104SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
105SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
106SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urzędzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

107SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
108SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
109SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
110SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
111SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20
112SI	teren usług,teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	-	-	-	20

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę SN ustalono na terenach istniejącej zieleni i rekreacji miejskiej, terenach ogrodów działkowych, terenach zieleni towarzyszących innym strefom, tereny zieleni osiedlowej oraz jako teren izolujący poszczególne strefy. W strefie SN zastosowano profil dodatkowy, który umożliwia lokalizację usług nieuciążliwych w zieleni.

Zweryfikowano tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje SN i wydzielono jako funkcja komplementarna dla innych ustalonych stref planistycznych.

Wyznaczono nowe strefy zieleni i rekreacji, w szczególności celu zabezpieczenia rezerw terenu pod tereny zieleni tj. planowany miejski zbiornik wodny. Do stref SN przydzielono również tereny dolin rzecznych na odcinkach miejskich w celu wzmocnienia funkcji korytarzy ekologicznych miasta oraz tereny zieleni i nieużytki w strukturze miejskiej z preferencją ograniczenia intensywności zabudowy oraz uzupełnienie funkcji miejskich w sąsiedztwie terenów otwartych.

Delimitację stref SN dostosowano do struktury podziałów gruntów, wyznaczając obszar funkcjonalny oraz weryfikując na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren usług nauki,teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
41SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
51SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
54SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
55SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
56SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren	-	-	-	50

	usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
58SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
59SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
60SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
61SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
62SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
63SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
64SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
65SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
66SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

SC - STREFA CMENTARZY

Strefę SC ustalono na terenach istniejących cmentarzy. W części stref SC zastosowano profil dodatkowy, który umożliwi lokalizację funkcji komplementarnych – w szczególności w obrębie terenów z istniejącymi obiektami kaplic i usług.

Zweryfikowano tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje cmentarne oraz usługi towarzyszące i na tej podstawie określono zakres stref planistycznych.

Nie wyznaczono nowych planowanych stref cmentarzy. Rezerwy terenów z przeznaczeniem na cmentarze oszacowano jako wystarczające.

Delimitację stref SC dostosowano do struktury podziałów gruntów oraz delimitacji przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
5SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
7SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30

SG - STREFA GÓRNICTWA

W ramach niniejszego planu ogólnego nie wyznaczono stref SG. Jedyny teren w granicach administracyjnych miasta, na którym znajdują się złoża, został przydzielony zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do strefy gospodarczej. Obszar ten nigdy nie był eksploatowany, a specyfika złóż nie przewiduje jego przyszłej eksploatacji.

SO - STREFA OTWARTA

Strefę SO ustalono na terenach m.in. dolin rzecznych, lasów, terenów rolnych oraz innych obszarach objętych zakazem zabudowy, a także jako teren izolujący poszczególne strefy. Ze

względem charakteru struktury obszaru miejskiego oraz bliską odległość terenów zabudowanych, profil dodatkowy z funkcją terenu elektrowni słonecznej wyznaczono tylko w wyznaczonej strefie.

Uwzględniono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję SO, w szczególności teren doliny rzeki Białej z zakazem zabudowy oraz priorytetem zachowania zieleni naturalnej z profilem dodatkowym zieleni urządzonej..

Wyznaczono strefy otwarte jako uzupełnienie terenów nie przydzielonych do innych stref planistycznych.

Delimitację stref SO dostosowano do struktury podziałów gruntów, wyznaczając obszar funkcjonalny oraz weryfikując na podstawie ortofotomap wg rzeczywistego sposobu użytkowania terenu.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
5SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
9SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
10SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
12SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
14SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
16SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
17SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
18SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
19SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
20SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
21SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
22SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
23SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
24SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
25SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
27SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
28SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
29SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
30SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
31SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

32SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
33SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
34SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
35SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
36SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
37SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
38SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
39SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
40SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
41SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
42SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
43SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
44SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
45SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
46SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
47SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
48SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
49SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefę SK ustalono na terenach infrastruktury kolejowej, dróg ekspresowych, głównych i zbiorczych - krajowych, wojewódzkich, powiatowych oraz istotnych dróg łączących drogi główne i lokalne zakwalifikowanych jako drogi zbiorcze.

Ze względu na prawomocne decyzje tj. Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej dla drogi ekspresowej S19 oraz obwodnicy miejskiej – drogi DK66 oraz oddanie tych dróg do użytku, przydzielono je do strefy komunikacyjnej SK.

Delimitację stref SK dostosowano do struktury podziałów gruntów drogowych.

NR + SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
1SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

SPIS RYSUNKÓW, TABEL I ZAŁĄCZNIKÓW

1. Spis rysunków

Rysunek 1 Położenie miasta Bielsk Podlaski na tle powiatu bielskiego.	6
Rysunek 2 Podział jednostek ewidencyjnych – obrębów geodezyjnych miasta Bielsk Podlaski.	7
Rysunek 3 Rysunek Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, źródło: PZPWP 2017, zał. nr 1 synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego województwa.	13
Rysunek 4 Lokalizacja pomników przyrody. Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska.	15
Rysunek 5 Uwarunkowania hydrograficzne – sieć hydrograficzna miasta: rzeki, wody stojące, sieć melioracyjna.	17
Rysunek 6 Tereny objęte danymi map rastrowych – delimitacja pokrycia map rastrowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych hydrograficznych Zarządu Zlewni w Białymstoku.	18
Rysunek 7 Obszary gruntów zmeliorowanych. Źródło: opracowanie własne.	19
Rysunek 8 Ujęcia wody i strefy ochrony bezpośredniej.	21
Rysunek 9 Złoże ilaste ceramiki budowlanej.	22
Rysunek 10 Zabytki wpisane do rejestru/ewidencji zabytków.	28
Rysunek 11 Tereny zamknięte	30
Rysunek 12 Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany.	31
Rysunek 13 Grunty leśne oraz rolne klasy I-III.	32
Rysunek 14 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	40
Rysunek 15 Rozmieszczenie infrastruktury społecznej.	45
Rysunek 16 Układ i powiązania komunikacyjne miasta Bielsk Podlaski. Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej pozyskanej na podstawie licencji nr GK.6642.1.1572.2025, portalu SIP Bielsk Podlaski oraz portalu GISON.	47
Rysunek 17 Sieć wodociągowa	48
Rysunek 18 Sieć kanalizacyjna.	49
Rysunek 19 Sieć ciepłownicza.	50
Rysunek 20 Sieć elektroenergetyczna. Źródło: otwarte dane WMS GESUT.	51
Rysunek 21 Sieć gazowa.	52
Rysunek 22 Planowane inwestycje miejskie w Bielsku Podlaskim na lata 2026 – 2035.	54
Rysunek 23 Przestrzenne rozmieszczenie terenów rezerw uwzględnionych w obliczeniach chłonności zabudowy tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie. Źródło: opracowanie własne.	64
Rysunek 24 Przestrzenne rozmieszczenie terenów rezerw uwzględnionych w obliczeniach chłonności zabudowy z rozróżnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie oraz z obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Źródło: opracowanie własne.	65
Rysunek 25 Strefa planistyczna SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.	73
Rysunek 26 Strefa planistyczna SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.	74
Rysunek 27 Strefa planistyczna SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.	75
Rysunek 28 Strefa planistyczna SU – strefa usługowa.	76
Rysunek 29 Strefa planistyczna SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego.	77
Rysunek 30 Strefa planistyczna SP – strefa gospodarcza.	78
Rysunek 31 Strefa planistyczna SR – strefa produkcji rolniczej.	79
Rysunek 32 Strefa planistyczna SI – strefa infrastrukturalna.	80
Rysunek 33 Strefa planistyczna SN – strefa zielni i rekreacji.	81
Rysunek 34 Strefa planistyczna SC – strefa cmentarzy.	82
Rysunek 35 Strefa planistyczna SO – strefa otwarta	83
Rysunek 36 Strefa planistyczna SK – strefa komunikacyjna.	84

2. Spis tabel

Tabela 1 Lokalizacja ujęć wody w Bielsku Podlaskim. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem nr B.RZl.0145.204.2025 z dnia 25 lipca 2025 r.	20
Tabela 2 Wykaz obiektów i obszarów ochrony konserwatorskiej	26
Tabela 3 Obszary / strefy ochrony archeologicznej.....	27
Tabela 4 Stan ludności w mieście Bielsk Podlaski w latach 1999 – 2024. Źródło: GUS, BDL – grudzień 2024.	56
Tabela 5 Prognoza ludności GUS 2022 dla miasta Bielsk Podlaski w okresach 5-letnich od 2024r. Źródło: GUS BDL.	56
Tabela 6 Zestawienie powierzchni użytkowej mieszkalnej w okresie 2004-2024 dla miasta Bielsk Podlaski. Źródło: GUS BDL.	57
Tabela 7 Wskaźniki korygujące dla terenów rezerw pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie.	61

3. Spis wykresów

Wykres 1 Liczba ludności w mieście Bielsk Podlaski w latach 2014-2024.....	55
--	----

4. Spis załączników

- 1/ Część graficzna planu ogólnego gminy miejskiej Bielsk Podlaski – uwarunkowania
- 2/ Część graficzna planu ogólnego gminy miejskiej Bielsk Podlaski – strefy planistyczne
- 3/ Część graficzna planu ogólnego gminy miejskiej Bielsk Podlaski – uwarunkowania na strefach planistycznych

5. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Strategia rozwoju miasta Bielsk Podlaski na lata 2021-2030, Uchwała nr LIV/406/22 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Bielsk Podlaski na lata 2021-2030
2. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, Uchwała nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bielsk Podlaski, Uchwała Nr VII/64/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r.
4. Strategia rozwoju województwa podlaskiego 2030, Uchwała Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r.
5. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Bielsk Podlaski do 2035 r., Uchwała nr V/35/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Bielsk Podlaski do 2035 r.
6. Strategia Terytorialna Partnerstwa Południowo-Wschodniego Podlasia
7. Ekofizjografia podstawowa miasta Bielsk Podlaski, 2025

Materiały kartograficzne:

- Mapa zasadnicza, pozyskana na podstawie licencji. Źródło: Starostwo powiatowe w Bielsku Podlaskim (maj 2025).
- Ewidencja gruntów i budynków EGiB. Źródło: Starostwo powiatowe w Bielsku Podlaskim (maj 2025).
- Baza obiektów topograficznych BDOT500 Źródło: Starostwo powiatowe w Bielsku Podlaskim (maj 2025).

Inne źródła – portale mapowe otwartych danych:

- <https://zabytek.pl>

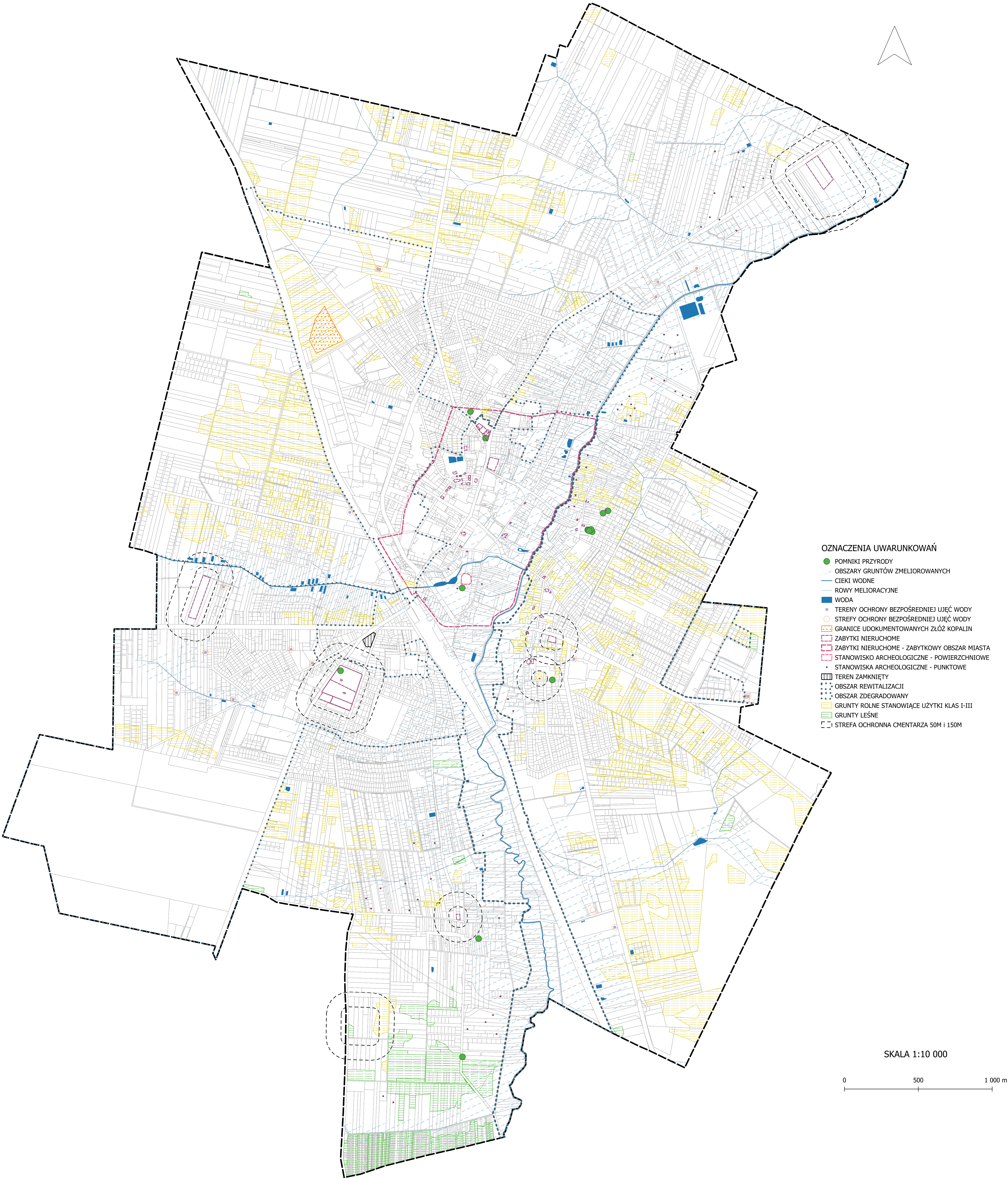
- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>
- <https://mapa.umbielskpodlaski.pl/bielskpodlaskimiasto>
- <https://www.geoportal.gov.pl/pl/aplikacje/geoportal-krajowy/>
- <https://bdot10k.geoportal.gov.pl/>
- <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>
- [http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3;](http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3)
- <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- www.archiwum.gddkia.gov.pl
- <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/mapa>
- <https://bielskpodlaski.e-mapa.net/>
- <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?usedesktop=true>
- <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
- <https://metadane.gison.pl/geonetwork/srv/eng/catalog.search#/home>
- <https://crfop.gdos.gov.pl>
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/uslugi-mapowe-ogc>



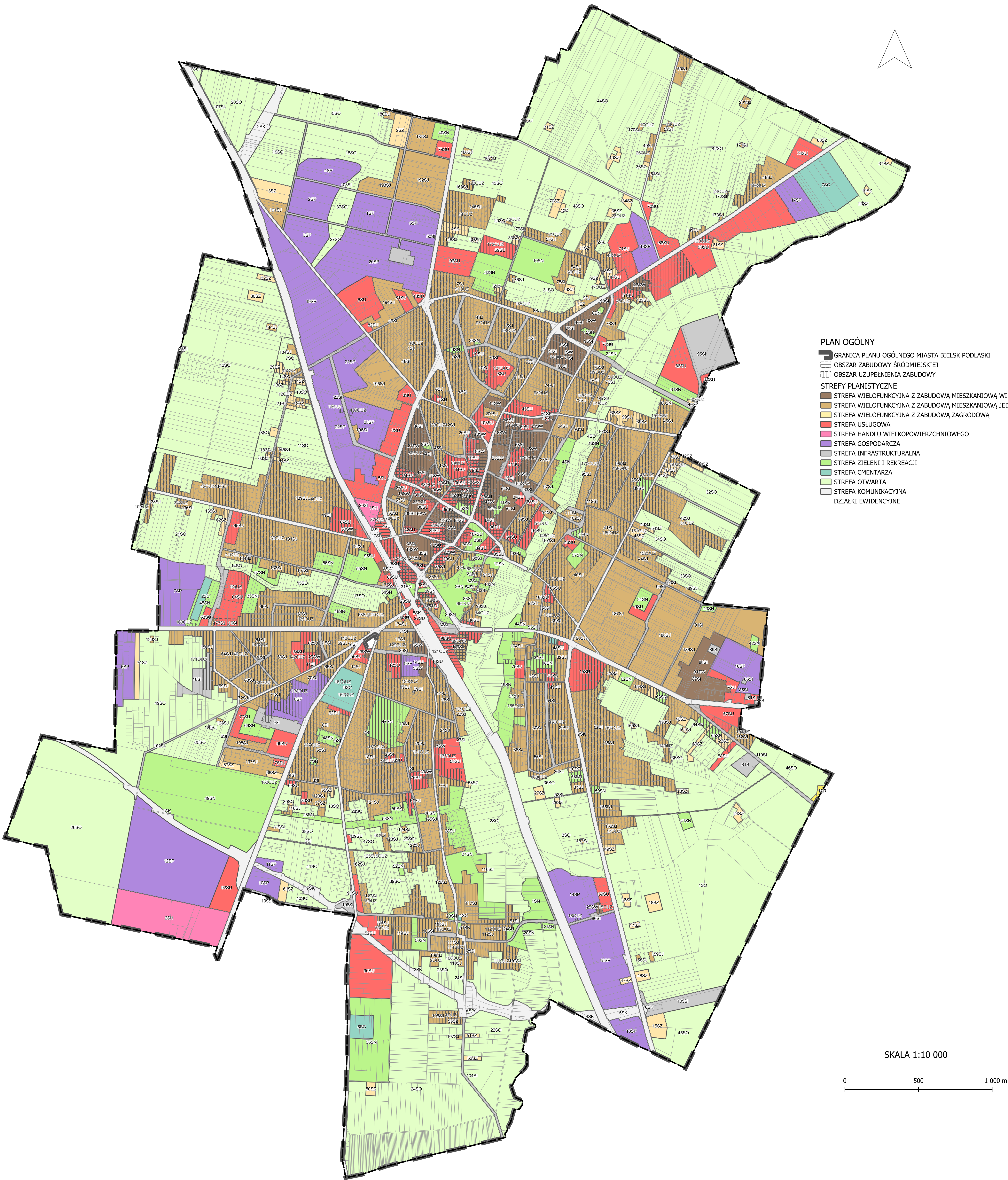
RE:PLAN REGENERATIVE ARCHITECTURE & PLANNING

dr inż. arch. Anna Sawicka
ul. Niccolo Paganiniego 9 lok. 255, 20-850 Lublin
NIP 714 195 7264 REGON 061578438
smart_design@prokonto.pl

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI CZĘŚĆ GRAFICZNA - UWARUNKOWANIA



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI CZĘŚĆ GRAFICZNA - STREFY



- PLAN OGÓLNY**
- GRANICA PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI
 - OBZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
 - OBZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
- STREFY PLANISTYCZNE**
- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
 - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
 - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
 - STREFA USŁUGOWA
 - STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
 - STREFA GOSPODARCZA
 - STREFA INFRASTRUKTURALNA
 - STREFA ZIELENI I REKREACJI
 - STREFA CMENTARZA
 - STREFA OTWARTA
 - STREFA KOMUNIKACYJNA
 - DZIAŁKI EWIDENCYJNE

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI CZĘŚĆ GRAFICZNA

