

**UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO
GMINY BIAŁOPOLE**

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	4
III. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	8
IV. UZASADNIENIE USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	10
V. SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	16
V.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO ...	16
V.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	19
V.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	20
V.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	22
V.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	22
V.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	23
V.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	24
V.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	24
V.9 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	24
V.10 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI	25
V.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	27
V.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	27
V.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	38
V.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	38
V.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	38
V.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	39
V.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	39
V.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	39
V.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	39
V.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	42
V.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	42
V.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	42
V.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	45
V.24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	45
V.25 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	46

I. Wstęp

Podstawą prawną do podjęcia prac nad Planem Ogólnym stanowi Uchwała IX/42/24 z dnia 27 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Białopole. Obszar opracowania planu ogólnego obejmuje obszar administracyjny gminy.

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej w gminie wyznaczając gminny katalog stref planistycznych, określając ich profil funkcjonalny, a także przyjmując dla nich podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, lokalizacji obszarów i obiektów chronionych znajdujących się na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, dokumentem wiążącym przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na jego podstawie mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie, składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa niniejszego uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

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

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Białopole została sporządzona w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali 1:10 000.

Plan ogólny gminy Białopole został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

II. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Gmina Białopole nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym samym w Planie ogólnym gminy nie wyznacza się stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych na podstawie planów miejscowych.

Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się także na obszarach uzupełnienia zabudowy, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W planie ogólnym gminy Białopole wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, w sposób określony w rozdziale III niniejszego uzasadnienia.

Tereny, które znalazły się w obszarze uzupełnienia zabudowy zostały włączone w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową oraz stref usługowych.

Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się także na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W wyniku uwzględnienia powyższego przepisu w planie ogólnym wyznaczono kilkadziesiąt stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, obejmując przede wszystkim rozproszone istniejące pojedyncze siedliska zabudowy zagrodowej, ale również rozporoszoną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3, w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Powyższe powoduje, że dla właściwego wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową niezbędne jest dokonanie wyliczenia zapotrzebowania w gminie na nową zabudowę mieszkaniową. Powyższe dokonuje się na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z zawartymi w nim przepisami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie symbole literowe oznaczają:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane GUS powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

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

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

gdzie:

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

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

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

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę opracowuje się w perspektywie dwudziestoletniej. Liczba mieszkańców gminy Białopole wg prognozy udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023 – 2060, aktualizacja z dnia 18 lipca 2024 r.) w 2044 r. wynosić będzie 2240 osób. Przyjęto dane wynikające z w/w prognozy i następnie zwiększono o 5%.

Liczba ludności:

w 2024 r.		2744
prognozowana w 2044 r.		2240
w 2044 r. powiększona o 5%		2352

Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem

w gminie Białopole:

w 2024 r.	87 327
w 2014 r.	88 341
w 2004 r.	82 159

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca

w gminie Białopole:

w 2024 r.	31,1 m ²
w 2014 r.	28,2 m ²
w 2004 r.	25,1 m ²

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 31,1 \text{ m}^2 - 2 \times 28,2 \text{ m}^2 = 36,9 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 31,1 \text{ m}^2 - 25,1 \text{ m}^2 = 37,1 \text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀), wyznaczona jak powyżej, jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 2352 \text{ os.} - 87\,327 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os.} = 168,8$$

W przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone wynosi mniej niż 500, w gminie w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – **dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w 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. Oznacza to, że w Planie ogólnym gminy Białopole należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, w granicach których chłonność terenów niezabudowanych, nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% wartości zapotrzebowania) i nie większa niż **650 osób** (130% wartości zapotrzebowania).

W planie ogólnym gminy Białopole pod funkcje związane z mieszkalnictwem, głównie w obszarach uzupełnienia zabudowy, wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod zabudowę o powierzchniach:

- ✓ w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową - 656 750 m²,
- ✓ strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 58 716 m².

Przewiduje się, że ok. 10 % ww. powierzchni nie będzie wykorzystana pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową, biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne, lub też będzie wykorzystana pod funkcje inne, dopuszczone w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przyjęto średnią powierzchnię działek budowlanych:

- ✓ w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m² – ustaloną na podstawie średniej powierzchni działek zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie;
- ✓ w zabudowie zagrodowej – 3000 m² – zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dot. minimalnej powierzchni podziału gruntów rolnych.

W przeliczeniu na działki budowlane potencjalnie istnieje możliwość wydzielenia:

- ✓ 44 działek - przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ✓ 197 działek - przeznaczonych pod realizację zabudowy zagrodowej.

Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania, przyjęto generalną zasadę, że na jednej działce docelowo znajdzie się jeden budynek mieszkalny, z jednym lokalem mieszkalnym.

Przekładając powyższe wyliczenia na liczbę mieszkańców, posłużono się danymi GUS w zakresie przeciętnej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie Białopole, która w 2024 r. wyniosła - 2,79. Uwzględniając docelowy prognozowany wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, wynoszący 40 m², prognozowana średnia osób na jedno mieszkanie wyniesie 2 osoby.

Powyższe obliczenia wykazały, że w ramach wyznaczonych stref planistycznych, głównie w obszarach uzupełnienia zabudowy, w perspektywie 20-letniej będzie możliwość osiedlenia się 482 nowych mieszkańców.

Podsumowanie

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Białopole, ustalone zostały w oparciu o lokalizację już istniejącej na obszarze gminy zabudowy, w tym przede wszystkim na podstawie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, które określone zostały z uwzględnieniem wniosków złożonych do planu ogólnego.

W związku z otrzymanymi wynikami obliczeń chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, plan ogólny wskazał strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową, obejmując niezabudowane działki i **wypełniając w 96%** wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

III. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie tych obszarów nie jest obligatoryjnym elementem ustaleń planu ogólnego. Ich wyznaczenie jest szczególnie zasadne dla obszarów nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których narzędziem kształtowania przestrzeni pozostają decyzje o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi postawę prawną umożliwiającą ich wydawanie. Obszar gminy Białopole nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem prowadzenie polityki rozwoju przestrzennego odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Argumentami uzasadniającymi określenie obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy są:

- uzyskanie niezbędnej podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy – dla terenów planowanych inwestycji objętych obszarem uzupełnienia zabudowy będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy,
- skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku uzyskiwania, w procedurze sporządzania miejscowego planu, od właściwego ministra ds. rozwoju wsi, zgód na zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne – w przypadku, gdy taki grunt znajdzie się w granicach wyznaczonego obszaru.

Metodologia wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w zasadniczej części odbywa się w oparciu o czynności wymienione § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w których to wykorzystuje się lokalizację budynków o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych tj.:

- 1) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- 2) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- 3) budynki biurowe o symbolu 105,
- 4) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- 5) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- 6) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- 7) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W projekcie planu ogólnego gminy Białopole informacje o budynkach pozyskane zostały z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGIB), o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – zgodnie z licencją nr GKN.6642.1.28.2025_0603_P (data pozyskania danych 03.03.2025 r.).

Zautomatyzowane przepisami ww. rozporządzenia czynności wyznaczają obszary uzupełnienia zabudowy, na terenach obejmujących zgrupowanie co najmniej 5 wymienionych wyżej budynków, w których odległość między sąsiadującymi budynkami nie przekracza 100 m. Wyznaczony obszar ostatecznie obejmuje budynki oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, w kształcie takim, jaki wynika to wprost z przepisów § 1 ust. 1 pkt 2-5 ww. rozporządzenia. Jednocześnie zgodnie z § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia dopuszcza się ich ograniczenie oraz rozszerzenie, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym w przypadku rozszerzenia granic, rozszerzenie to nie może przekroczyć powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Obliczenia powierzchni wskazanych we wzorze przedstawiają się następująco:

$$P_b = 3722501,13 \text{ m}^2$$

$$P_u = 1166203,63 \text{ m}^2$$

$$P_p = 639074,38 \text{ m}^2$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy został wyznaczony w następujący sposób:

- 1) w oparciu o przepisy § 1 ust. 1 rozporządzenia wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy objął powierzchnię : 1166203,63 m²,
- 2) w związku z potrzebą uzyskania podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy a także w związku z występowaniem w granicach stref planistycznych przeznaczanych pod zabudowę, w tym urbanizujących się jednostek osadniczych gminy, obszarów użytków rolnych klas bonitacyjnych I-III, za uzasadnione należy przyjąć, zgodnie z przepisem § 1 ust. 5, rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy,
- 3) uwzględniając uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy:
 - potrzebę zaspokajania potrzeb inwestycyjnych, w tym w zakresie funkcji mieszkaniowych zarówno związanych z rozwojem zabudowy zagrodowej, jak i mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach posiadających łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
 - występowanie potrzeb związanych z lokalizacją funkcji usługowych nierolniczych o znaczeniu publicznym, w tym w szczególności z zakresu infrastruktury społecznej, a także funkcji usługowych nierolniczych o znaczeniu komercyjnym,
 - rozwoju gospodarczego polegającą na wspieraniu procesów inwestycyjnych w gminie w zakresie dotyczącym rozwoju działalności pozarolniczych, wymagających w uzasadnionych przypadkach przeznaczania gruntów II, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze i nieleśne,

- konieczność racjonalnego gospodarowania przestrzenią nieruchomości objętych jedynie w części obszarami uzupełnienia zabudowy, co uzasadnia dostosowanie granic obszarów do granic działek ewidencyjnych tych nieruchomości lub granic użytków,
- obszar uzupełnienia zabudowy w stosunku do obszaru wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia powiększa się o 636 537 m².

Rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano uwzględniając przepis § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia, ograniczając rozszerzenie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na obszary wyznaczone na podstawie czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 (tj. do obszarów położonych w odległości nie większej niż 40 m od granic obszaru wyznaczonego na podstawie czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-5), położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Ostatecznie powierzchnia całkowita obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 1 802 741 m².

Zabudowa gminy Białopole pozwoliła na wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w niemal każdej miejscowości gminy, przy czym największe powierzchnie obszarów występują w głównym ośrodku osadniczym – w miejscowości Białopole. Obszary uzupełnienia zabudowy umożliwiły wyznaczenie dodatkowych stref rozwoju zabudowy przede wszystkim wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 844 oraz w ścisłym centrum ośrodka gminnego. Pozwoli to na dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz koncentrację nowej zabudowy w obszarze jej największego wzrostu.

IV. Uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej dotyczą zasad zapewnienia terenom mieszkaniowym dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Zasady te warunkują możliwość wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa. W planie ogólnym gminy Białopole odstąpiono od ustalania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Charakter wiejski gminy, zachodzące w niej aktualne procesy rozwojowe, znaczne rozproszenie istniejącej zabudowy oraz pozostałe uwarunkowania rozwojowe powodują, że determinowanie rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej dostępnością do infrastruktury społecznej tj. do szkoły podstawowej oraz obszaru zieleni publicznej, nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz dla wybranych

stref wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, definiowanych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy Białopole ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SG – strefy górnictwa,
- S.C. – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefę komunikacyjną.

Powyższe strefy planistyczne zostały wyznaczone zgodnie z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy, ukształtowaną przez istniejące zainwestowanie. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na ustalenia katalogu stref funkcjonalnych miały również złożone wnioski do planu ogólnego zarówno przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, jak i podmioty prywatne.

W odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) – wyjaśnienia ich wyznaczenia przedstawiono w rozdziale II. W przypadku dotyczącym pozostałych stref planistycznych wskazywanych w planie ogólnym:

- strefy usługowe zawierają lokalizację terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod funkcje usług publicznych, w tym w szczególności usług kultury, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego (obiekt OSP) oraz kultu religijnego, które znajdują się w miejscowościach: Białopole, Buśno, Raciborowice, Strzelce, Strzelce-Kolonia, Kurmanów, Horeszkowice, Teresin, Teremiec i Kicin, a w przypadku głównego ośrodka gminnego dodatkowo strefą usługową objęto obszar funkcjonujących usług z zakresu administracji publicznej oraz usług niepublicznych – komercyjnych, w tym będących przedmiotem wniosków do planu ogólnego,
- strefy gospodarcze obejmują nieruchomości, w granicach których istnieje zabudowa o funkcji produkcyjnej, a także pojedynczą nieruchomość przeznaczoną pod lokalizację farmy fotowoltaicznej w miejscowości Białopole,
- strefy produkcji rolniczej obejmują tereny istniejącej wysoce zorganizowanej produkcji rolniczej, z którą związane są lokalizacje wielkoprzestrzennych obiektów budowlanych w miejscowościach Białopole, Buśno, Raciborowice i Strzelce,
- strefy infrastrukturalne wskazane zostały zgodnie z dokonanymi lokalizacjami terenów komunalnej infrastruktury technicznej – gminnych ujęć wody w Białopolu i Raciborowicach, przepompowni wody w Raciborowicach oraz gminnej oczyszczalni ścieków w Białopolu,
- strefą zieleni i rekreacji objęto pojedynczy teren stanowiący własność gminy, zlokalizowany w miejscowości Strzelce, który planuje się zagospodarować na funkcje związane z rekreacją,
- strefy cmentarzy wskazane zostały zgodnie terenami istniejących czynnych i zamkniętych cmentarzy,

- strefy górnictwa obejmują obszary udokumentowanych złóż kopalin, na których ustanowiono tereny i obszary górnicze wskazujące na istniejącą lub planowaną ich eksploatację, w miejscowościach Białopole i Buśno,
- strefy otwarte ustanowione zostały na obszarach niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę, stanowiących pola uprawne, łąki, w tym niezagospodarowane użytki rolne oraz lasy, obejmując w szczególności obszary chronione przyrodniczo,
- strefą komunikacyjną objęto wyłącznie teren drogi wojewódzkiej nr 844 klasy technicznej G.

Realizując zgodność z ustaleniami polityk i programów poziomu ponadlokalnego, w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte dopuszczające lokalizację elektrowni słonecznych w granicach obrębów: Teresin, Białopole, Zabudnowo i Kicin oraz elektrowni wiatrowych w granicach obrębu Teresin. Z objęcia powyższymi strefami wyłączono obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą.

Podstawowe dane dotyczące wyznaczonych stref stanowiące o strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy.

Symbol literowy strefy	Liczba stref	Powierzchnia m ²	Główne miejscowości lokalizacji stref
SW	6	56 369	Białopole, Buśno, Raciborowice, Strzelce
SJ	5	149 065	Białopole, Buśno
SZ	264	4 377 178	<i>wszystkie miejscowości gminy</i>
SU	33	328 391	Białopole, Buśno, Raciborowice, Strzelce
SP	7	79 408	Białopole, Buśno
SR	6	158 066	Buśno, Strzelce, Raciborowice
SI	5	24 656	Białopole, Raciborowice, Strzelce-Kolonia
SN	2	98 561	Raciborowice, Strzelce
S.C.	5	70 104	Białopole, Buśno, Strzelce
SG	3	311 215	Białopole, Buśno
SO	12	97 667 027	-
SK	1	243 327	-

W planie ogólnym dla każdej z wyznaczonych stref planistycznych przypisane zostały podstawowe profile funkcjonalne, a także profile dodatkowe, w oparciu uzasadnioną konieczność uwzględnienia istnienia lub możliwości wprowadzenia terenów o funkcjach innych niż wynikających z podstawowych profili przypisanych obligatoryjnie dla każdej ze stref. Analiza stanu zagospodarowania obszaru gminy, w szczególności charakterystyka funkcjonalna istniejącej zabudowy, jej parametry oraz stan zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, spowodowała, że zasadnym stało się zgeneralizowanie ustaleń dotyczących profilu funkcjonalnego poszczególnych rodzajów wyznaczonych stref. Z zasady tej wyłączono jedynie strefę otwartą, z uwagi na rozstrzygnięcia dotyczące wskazywania w ich obszarach dodatkowych funkcji, istotnych dla zagospodarowania przestrzeni tj. terenów elektrowni słonecznych oraz terenów elektrowni wiatrowych.

W każdej ze stref ustalono wartości wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania w zakresie wyłącznie obowiązkowym, wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie znaleziono wystarczającego uzasadnienia dla wyznaczenia

wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania dla stref tego nie wymagających. Z uwagi na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także biorąc pod uwagę charakterystykę istniejącej zabudowy, która w obszarze gminy w poszczególnych funkcjach nie wykazuje istotnego zróżnicowania, możliwe stało się przyjęcie ujednoliconych wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ich wartości w poszczególnych strefach przyjęto zgodnie z wartościami wymienionymi w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*.

Katalog stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz wartościami wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy*

Symbol literowy strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	Podstawowy	Dodatkowy				
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2	16	30	30
SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	12	40	30
SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem	0,8	15	40	30

	akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	15	50	30
SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	50	20
SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	15	30
SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu	0,5	-	30	50

	teren infrastruktury technicznej	detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
S.C.	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	25	50	-
SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu	-	-	-	-

drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
--	---	--	--	--	--

- Wskazane wyżej profile funkcjonalne oraz wskaźniki nie dotyczą stref, którymi objęto tereny lokalizacji kościołów oraz obszary wpisane do rejestru zabytków oraz dla niektórych obiektów objętych ewidencją zabytków.
- Maksymalna wysokość obiektów budowlanych w strefach związanych z działalnością gospodarczą SP i działalnością rolniczą SR (50,0 m) nie przesądza o powstaniu obiektów o takiej wysokości, a jedynie umożliwia w uzasadnionych przypadkach (weryfikowanych na etapie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy) ich realizację. Działalność produkcyjna może wiązać się z koniecznością realizacji budowli i urządzeń o wysokości znacznie odbiegającej od standardowej zabudowy na terenie gminy (magazyny, hale, instalacje techniczne). Podobnie inwestycje z zakresu produkcji rolnej (silosy, silosy paszowe, suszarnie) mają uzasadnione technicznie wymagania wysokościowe.

V. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

V.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Ponadlokalna Strategia Rozwoju dla Gmin: Białopole, Kamień, Leśniowice, Wojsławice, Żmudź, Dubienka, Dorohusk, Horodło, na lata 2021-2027 z perspektywą do 2035 roku, przyjęta została Uchwałą Nr II/7/24 Rady Gminy Białopole z dnia 20 maja 2024 r.

W Strategii sformułowane zostały wspólne cele Partnerstwa dla siedmiu gmin:

➤ W wymiarze społecznym:

- Cel strategiczny 1 – Wsparcie opieki zdrowotnej i senioralnej:
 - ✓ Organizacja usług opiekuńczych i „opieki wytchnieniowej”
 - ✓ Tworzenie miejsc dziennego pobytu seniorów (z rehabilitacją, opieką lekarską oraz aktywizacją)
 - ✓ Oferta spędzania wolnego czasu dla seniorów (warsztaty i zajęcia tematyczne)
 - ✓ Poprawa dostępu do opieki zdrowotnej i modernizacja istniejącej infrastruktury ochrony zdrowia
 - ✓ Wsparcie działań z zakresu profilaktyki zdrowotnej oraz bezpłatne cykliczne badania i porady lekarskie
 - ✓ Budowanie kompetencji kadry odpowiadającej za realizację działań dotyczących wsparcia opieki zdrowotnej i senioralnej poprzez kursy, szkolenia i inne formy rozwoju umiejętności;
- Cel strategiczny 2 – Wsparcie systemu edukacji i opieki nad dziećmi:
 - ✓ Budowa/rozbudowa żłobków
 - ✓ Doposażenie i uzupełnienie infrastruktury przedszkolnej
 - ✓ Budowa/modernizacja i wyposażenie infrastruktury szkolnej
 - ✓ Zajęcia dodatkowe dla uczniów szkół podstawowych oraz wdrożenie zajęć/warsztatów szkolnych dla dzieci i młodzieży z metod uczenia się, technik rozwojowych, podstaw psychologii
 - ✓ Inwestycje w wysokiej jakości szkolnictwo
 - ✓ Budowanie kompetencji kadry odpowiadającej za realizację działań dotyczących wsparcia systemu edukacji i opieki nad dziećmi poprzez kursy, szkolenia i inne formy rozwoju umiejętności;
- Cel strategiczny 3 – Rozwój aktywności społecznej i kulturalnej mieszkańców:
 - ✓ Uniwersytet wiedzy i innowacyjności który wspierałby ludzi o różnych zainteresowaniach, budowałby więź ponadlokalną
 - ✓ Rozbudowa i modernizacja infrastruktury sportowej, w tym gminnych stadionów
 - ✓ Spotkania młodzieży – zrzeszanie i organizowanie spotkań mających na celu rozwijanie kreatywności, otworzenie umysłów młodych ludzi na istotne wartości
 - ✓ Edukacja artystyczna osób z obszarów wiejskich. Warsztaty muzyczne, malarskie, fotograficzne dla młodszych i starszych
 - ✓ Budowa/rozbudowa domów kultury/domów ludowych oraz świetlic wiejskich
 - ✓ Budowanie kompetencji kadry odpowiadającej za realizację działań dotyczących rozwoju aktywności społecznej i kulturalnej mieszkańców poprzez kursy, szkolenia i inne formy rozwoju umiejętności;

➤ W wymiarze gospodarczym:

- Cel strategiczny 4 – Poprawa efektywności energetycznej OF:
 - ✓ Wymiana pieców wykorzystujących paliwo węglowe
 - ✓ Inwestycje w instalacje fotowoltaiczne
 - ✓ Inwestycje w instalacje solarne
 - ✓ Inwestycje w pompy ciepła
 - ✓ Budowa urządzeń magazynowania energii
 - ✓ Stacje ładowania pojazdów
 - ✓ Termomodernizacja budynków
- Cel strategiczny 5 – Rozbudowa infrastruktury społecznej i komunalnej:
 - ✓ Inwestycje w infrastrukturę gminną
 - ✓ Rozbudowa sieci dróg rowerowych i chodników

- ✓ Inwestycje z zakresu rozbudowy infrastruktury edukacyjnej: żłobki, przedszkola, szkoły
- ✓ Inwestycje z zakresu rozbudowy infrastruktury wsparcia społecznego
- Cel strategiczny 6 – Wsparcie cyfryzacji usług:
 - ✓ Przeciwdziałanie wykluczeniu cyfrowemu mieszkańców
 - ✓ Szkolenia z zakresu nowoczesnych technologii
 - ✓ Cyfryzacja usług administracyjnych
 - ✓ Udostępnianie informacji publicznych
 - ✓ Cyfryzacja zasobów kulturowych;
- W wymiarze przestrzennym:
 - Cel strategiczny 7 – Wsparcie rozwoju turystyki i dziedzictwa kulturowego:
 - ✓ Wyznaczanie tras leśnych, szlaków i obszarów o walorach przyrodniczych i historycznych potencjalnie przyciągających turystów
 - ✓ Powstanie bazy noclegowej o średnim i wyższym standardzie
 - ✓ Organizacja imprez cyklicznych o charakterze inscenizacji historycznych popartych rysem historycznym regionu. Cykl ciekawych wydarzeń kulturalnych na terenie powiatu pod jednym szyldem
 - ✓ Rozbudowa przestrzeni publicznej na koncerty i spotkania dla mieszkańców całego regionu np. w formie muszli koncertowej na świeżym powietrzu
 - ✓ Miejsca relaksu i wypoczynku dla wszystkich, w tym budowa placów zabaw, parków rodzinnej rozrywki, siłowni zewnętrznych oraz boisk sportowych
 - ✓ Zagospodarowanie dolin rzecznych i obszarów zielonych
 - ✓ Blisko siebie – projekt miałby na celu zapoznania się z kulturą, walorami turystycznymi każdej partnerskiej gminy, by móc pokazać i uwidocznic piękno i dotychczas nie odkryte atrakcje
 - ✓ Stworzenie wspólnej oferty turystycznej, która pozwoli na zatrzymanie turysty dłużej niż jeden dzień;
 - Cel strategiczny 8 – Ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa naturalnego:
 - ✓ Budowa zbiorników retencyjnych
 - ✓ Poprawa bezpieczeństwa wodnego, zagospodarowanie wód
 - ✓ Inwestycje w zielono-niebieską infrastrukturę
 - ✓ Mała retencja i zagospodarowanie wód opadowych
 - ✓ Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców w zakresie zjawisk pogodowych
 - ✓ Wsparcie służb i organizacji odpowiadających za bezpieczeństwo mieszkańców podczas występowania nagłych zjawisk pogodowych
 - ✓ Spójny system wywozu śmieci
 - ✓ Budowa/modernizacja/rozbudowa PSZOK-ów
 - ✓ Inwestycje promujące ponowne wykorzystanie odpadów
 - ✓ Gospodarka wodno-ściekowa – budowa sieci kanalizacyjnych oraz modernizacja kanalizacji burzowych, sieci wodociągowych, ujęć wodnych i stacji uzdatniania
 - ✓ Podwyższanie świadomości społecznej w zakresie odpowiedniego gospodarowania odpadami
 - ✓ Likwidacja dzikich wysypisk śmieci
 - ✓ Ochrona różnorodności biologicznej obszaru
 - ✓ Wsparcie obszarów chronionych, parków krajobrazowych i innych form ochrony
 - ✓ Inwestycje w przyjazne miejsca rekreacji z wykorzystaniem zasobów przyrody
 - ✓ Rewitalizacja obszarów cennych przyrodniczo
 - ✓ Inwestycje w zielone przestrzenie publiczne

- ✓ Ochrona jakości powietrza
- ✓ Aktualizacja programów ochrony środowiska pod kątem poprawy efektywności dotyczącej ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do jcwp;
- Cel strategiczny 9 – Rewitalizacja obszarów zdegradowanych:
 - ✓ Rewitalizacja fizyczna budynków użyteczności publicznej
 - ✓ Rewitalizacja zdegradowanych zabytków
 - ✓ Wsparcie dla społeczności zamieszkałej na zdiagnozowanych obszarach problemowych
 - ✓ Rewitalizacja przestrzeni publicznej
 - ✓ Zagospodarowanie terenów zdegradowanych.

Ogólność dokumentu planistycznego nie umożliwia na przeniesienie wprost kierunków działań określonych w Strategii dla realizacji określonych celów strategicznych. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają natomiast realizację działań w różnych wymiarach. Przyjęte strefy planistyczne, tworząc strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, wskazują tereny przeznaczone do zainwestowania, określając jednocześnie funkcje terenów, uwzględniające uwarunkowania przestrzenne, infrastrukturalne i środowiskowe. W planie ogólnym objęto również ochroną najcenniejsze elementy środowiska przyrodniczego poprzez nadanie im funkcji terenów otwartych.

V.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku.

Gmina Białopole położona jest w zasięgu obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym:

- Wiejskim obszarze funkcjonalnym, wymagającym wsparcia procesów rozwojowych i Przygranicznym obszarze funkcjonalnym (strefa nadgraniczna),
- Nadbużańskim obszarze funkcjonalnym.

Wiodące kierunki zagospodarowania dla obszarów funkcjonalnych, które odnoszą się do gminy Białopole, dotyczą:

- ✓ rozwoju drobnej przedsiębiorczości (w mikrostrukturach gospodarczych),
- ✓ wykorzystania walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki,
- ✓ adaptacji zabudowy zagrodowej dla potrzeb rekreacji,
- ✓ utrzymania użytkowania łąkowo-pastwiskowego terenów odpowiadających za naturalną retencję wód powodziowych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje zadanie inwestycyjne o znaczeniu regionalnym wskazane do realizacji na terenie gminy Białopole tj. odbudowa (kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego) koryta rzeki Wełnianki w km 21+732 – 23+668.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- w wielofunkcyjnych strefach planistycznych (z zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną) istnieje możliwość rozwoju funkcji usługowych, w tym drobnej przedsiębiorczości,
- tereny lasów, teren Strzeleckiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, obszary Natura 2000, teren Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – położone są w strefach otwartych z zakazem zabudowy, w celu ochrony ich wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- tereny łąkowo-pastwiskowe, w tym położone w dolinie rzeki, pozostają generalnie wolne od zabudowy (strefa otwarta).

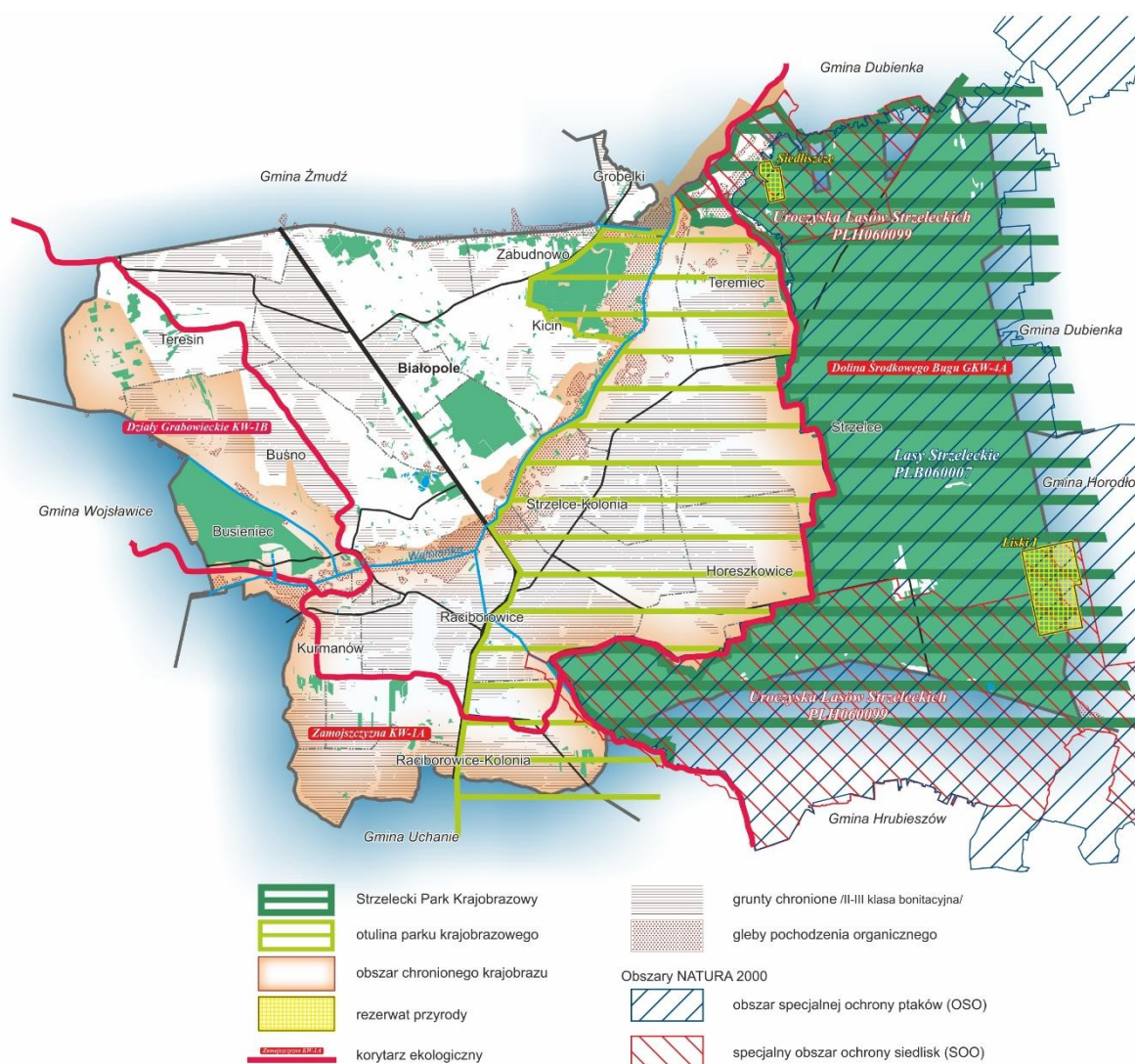
V.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Białopole formami ochrony przyrody, w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., są:

- **Strzelecki Park Krajobrazowy**, powołany Rozporządzeniem Nr 34 Wojewody Lubelskiego z dnia 12 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. z 2003 r. Nr 86, poz. 2261), zmienionym Rozporządzeniem Nr 38 Wojewody Lubelskiego z dnia 26 lipca 2004 r. (Dz. Urz. z 2004 r. Nr 147, poz. 2087). Celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych południowej części Polesia Wołyńskiego a w szczególności ochrona walorów faunistycznych, florystycznych i siedliskowych zwartego kompleksu Lasów Strzeleckich oraz dolin rzecznych.
- **Grabowiecko-Strzelecki Obszar Chronionego Krajobrazu**, powołany Uchwałą Nr XLIV/645/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 4870). Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych.
- **Specjalny Obszar Ochrony Ptaków „Lasy Strzeleckie” (PLB060007)** - ostoja ptasia o randze europejskiej E 69. Miejsce występowania co najmniej 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 1 gatunek z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Ważna ostoja dzięcioła średniego i muchołówki białoszyjej. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: dzięcioł średni, głuszec (PCK), muchołówka białoszyja, orlik krzykliwy (PCK) i trzmielojad; w stosunkowo wysokiej liczebności występują muchołówka mała i strumieniówka. W ostoi występują rzadkie gatunków zwierząt. Ekotyp sosny zwyczajnej (tzw. "sosna matczańska"), naturalny, kilkusetletni drzewostan.
- **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczyska Lasów Strzeleckich” (PLH060099)**. Obszar został wyznaczony w celu ochrony bardzo licznych populacji przeplatki matorny i czerwonończyka fiolełka oraz typowo wykształconych grądów subkontynentalnych w odmianie wołyńskiej. Stwierdzono tu jedno z nielicznych stanowisk zagłębka bruzdkowanego w województwie lubelskim oraz dość liczne populacje rozrodcze mopka i nocka Bechsteina. W płatach ciepłolubnych dąbrów występują populacje obuwika pospolitego i dzwonecznika wonnego.
- **Rezerwat przyrody „Liski”** – powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 października 1978 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski z dnia 21

października 1978 r. Nr 33, poz. 126). Obszar lasu w Leśnictwie Stefankowice nadleśnictwa Strzelce. Celem jego ochrony jest zachowanie drzewostanu dębowego i dębowo-sosnowego, naturalnego pochodzenia.

- **Rezerwat przyrody „Siedliszcze”** – powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1976 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski z dnia 8 kwietnia 1975 r. Nr 11, poz. 64). Obszar lasu w Leśnictwie Janostrów Nadleśnictwa Strzelce. Celem ochrony jest zachowanie miejsca lęgowego orlika krzykliwego oraz fragmentu lasu grądowego o charakterze naturalnym.



W planie ogólnym:

- 1) Dla rezerwatów przyrody przyjęto strefę otwartą o profilu podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Nie został określony profil dodatkowy.
- 2) Dla obszarów Natura 2000 przyjęto strefę otwartą o profilu podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren

ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla terenów istniejącej zabudowy w miejscowości Strzelce, przyjęto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę usługową (na terenach własności Nadleśnictwa) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

- 3) Dla obszarów Strzeleckiego Parku Krajobrazowego i Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wykluczono możliwość realizacji elektrowni fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych. Ponadto w Parku Krajobrazowym wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy związanej z wielkotowarową produkcją rolniczą.

V.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy Białopole nie identyfikuje się obszarów zagrożenia powodzią. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowywanymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, udostępnianymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, na obszarze gminy nie występują obszary zagrożenia powodziowego, w tym również obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

V.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych obejmują grunty, na które oddziałuje system urządzeń wodnych regulujących odpływ wód. W ich granicach znajdują się rowy i inne urządzenia melioracyjne, będące w utrzymaniu przede wszystkim Zarządów Zlewni Państwowych Gospodarstw Rolnych. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu istotne jest pozostawienie gruntów zmeliorowanych w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, przy czym realizacja inwestycji na obszarze takich gruntów jest dopuszczalna jeśli nie zagraża dotychczasowemu funkcjonowaniu melioracji poza terenem inwestycji. W przypadku bezpośredniej kolizji z urządzeniami wodnymi wymagane jest podjęcie stosownych robót budowlanych np. w zakresie ich zabezpieczenia, likwidacji lub przebudowy.

Zgodnie z informacją pozyskaną od Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, urządzenia melioracji wodnych nie znajdują się w ewidencji prowadzonej przez ten podmiot.

Grunty zmeliorowane występujące na obszarze gminy Białopole występują w obszarze doliny rzeki Wełnianki, a także na obszarach dolinek ukształtowanych przez niewielkie jej dopływy.



W planie ogólny gminy obszary gruntów zmeliorowanych znajdują się w granicach stref otwartych. Na obszarach gruntów zmeliorowanych nie wprowadza się stref rozwoju zabudowy.

V.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy wskazuje się na podstawie przepisów ustawy Prawo górnicze i Geologiczne. Dotychczas na obszarze gminy Białopole nie zidentyfikowano takich terenów.

V.7 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Białopole funkcjonują 2 ujęcia wody, posiadające strefy ochrony bezpośredniej, mające na celu ograniczenie do minimum zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych w miejscu ich pobierania:

1. Ujęcie wody w miejscowości Białopole, na działce ozn. nr ewid. 526, składające się z dwóch studni głębinowych o głębokości 60 m każda. Ujęcie posiada wydajność eksploatacyjną $Q_e = 80 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji 16,4 m i promieniu leja depresji 402 m.
2. Ujęcie wody w miejscowości Raciborowice, na działce ozn. nr ewid. 116/2, składające się z dwóch studni o głębokości 75 m i 72,5 m. Ujęcie posiada wydajność eksploatacyjną $Q_e = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji 19,5 m i promieniu leja depresji 416 m.

W planie ogólnym działki, na których znajdują się ujęcia oznaczone zostały strefą infrastrukturalną (SI). Sąsiedztwem dla ujęć wody są strefy otwarte, co stanowi o ograniczeniu negatywnego wpływu zagospodarowania przestrzennego na ujmowane wody podziemne.

V.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W granicach gminy Białopole nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

V.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ustanawiane są dla prowadzonych działalności górniczych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne. Zgodnie z przepisami ww. ustawy teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, natomiast obszar górniczy stanowi przestrzeń, w granicach którego przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych dla realizacji koncesji. Filar ochronny jest przestrzenią ustanawianą w złożu dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami eksploatacji złoża i dokonuje się tego w projekcie zagospodarowania złoża lub w uzasadnionych przypadkach w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie na obszarze gminy Białopole, zgodnie z danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – Midas, tereny

i obszary górnicze ustanowione zostały w czterech lokalizacjach w granicach miejscowości Białopole i Buśno. Wskazane lokalizacje dotyczą udokumentowanych złóż surowców ilastych do produkcji ceramiki oraz cementu.

Wykaz obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Białopole przedstawiono w poniższej tabeli.

Nazwa obszaru górniczego / terenu górniczego	Położenie	Nazwa, rodzaj kopalin i numer identyfikacyjny złoża
Buśno 3 - Pole B	Buśno, dz. 488, 489, 492	Buśno IC 1979
Białopole - Pole B	Białopole	Białopole IB 1982
Białopole - Pole A	Białopole	Białopole IB 1982
Buśno 3 - Pole A	Buśno, dz. 490	Buśno IC 1979

W planie ogólnym, obszary i tereny górnicze objęte zostały strefami górnictwa, w granicach których w ramach dodatkowych profili funkcjonalnych dopuszczono lokalizację terenów produkcji, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, usług nauki, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód. Funkcje te będą mogły być zrealizowane po zakończeniu działalności zakładu górniczego i przeprowadzeniu procesu rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego.

V.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Złoża kopalin, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin. Dokumentowanie złóż kopalin służy ocenie możliwości podjęcia eksploatacji, a także ich ochronie, która dokonywana jest przede wszystkim w procesach planowania przestrzennego. W granicach gminy Białopole, zgodnie z danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – Midas, występują obszary udokumentowania złóż kopalin surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz surowców ilastych do produkcji cementu. Wykaz udokumentowanych złóż na terenie gminy Białopole przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Kod kopaliny	Numer identyfikacyjny złoza	Nazwa złoza	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej
1	IB	1982	Białopole	[Z] eksploatacja złoza zaniechana	Dz. nr 502/16, 527/2, 528/1, 528/2, 530/1, 558, 649, 488/1	1992 - 1993
2	IC	1979	Buśno	[E] złoże zagospodarowane	Buśno	2018 - 2024
3	IB	2978	Putnowice (Kaflarnia)	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Złoże składa się z 2 obszarów odl. o ok. 3 km: 1) obszar Buśno (surowiec ilasty) we wsi Buśno 2) obszar Putnowice (kreda pisząca) ok. 0,5 km na NE od Putnowic Górnych.	



W planie ogólnym obszary udokumentowanych złóż objęte zostały strefami górnictwa, za wyjątkiem części złoża Białopole Id 1982, kolizyjnej w stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej, w granicach której ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, a także na części strefę otwartą, w granicach których nie ustalono obszaru i terenu górniczego.

W granicach gminy Białopole nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

V.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej stanowią na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. W granicach gminy brak jest obszarów mających status obszaru uzdrowiska, nie występują również obszary mające status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

V.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Białopole występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze oraz w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Do zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego wpisane zostały:

- 1) Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP wraz z wystrojem wnętrza, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego w Buśnie (A/389)
- 2) Dawna cerkiew w miejscowości Kurmanów, obręb Raciborowice (A/405)
- 3) Zespół pałacowo-parkowy wraz z pałacem myśliwskim Zamoyskich położonym na działce wskazanej w decyzji, w granicach ścian zewnętrznych, wraz z gruntem pod budynkiem w miejscowości Maziarnia Strzelecka, obręb Strzelce (A/1145)
- 4) Zespół dworsko-parkowy wraz z otoczeniem w Raciborowicach (A/1624)
- 5) Zespół dworsko-parkowy w Strzelcach (A/1143)
- 6) Grodzisko w miejscowości Busieniec (C/29)
- 7) Kopiec ziemny (mogiła) w miejscowości Busieniec (Las uroczyska Zabusieniec) (C/30).

W wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się:

Lp.	Miejscowość	Adres	Identyfikator działki	Nazwa obiektu
1.	Białopole	d. nr 75 ob. ul. Hrubieszowska 3	060302_2.0001.514	Chałupa
2.	Białopole		060302_2.0001.556 060302_2.0001.557 060302_2.0001.558 060302_2.0001.559 060302_2.0001.560/1 060302_2.0001.560/2 060302_2.0001.564 060302_2.0001.569 060302_2.0001.570	Park dworski
3.	Białopole		060302_2.0001.601	Cmentarz z I wojny światowej
4.	Białopole		060302_2.0001.631	Cmentarz rzymskokatolicki
5.	Białopole (Świdnówka)		060302_2.0001.680 060302_2.0001.681	Zbiorowa mogiła żydowska
6.	Białopole		060302_2.0001.508/1	Pomnik ku czci poległym i utrwalenie władzy ludu
7.	Białopole		Przy drodze polnej z Białopola do Zabudnowa na terenie d. Kolonii Białopole	Cmentarz ewangelicki z kwaterami grobów żołnierzy niemieckich z I wojny światowej i grobem partyzanta z 1944 r.
8.	Busieniec		060302_2.0015.64	Kapliczka z ok. 1850 r.
9.	Busieniec		060302_2.0015.112	Kapliczka z XIX w.
10.	Buśno	Nr 1	060302_2.0002.502	Chałupa
11.	Buśno	Nr 9	060302_2.0002.609	Chałupa
12.	Buśno	Nr 30	060302_2.0002.570	Chałupa
13.	Buśno	Nr 36	060302_2.0002.557	Chałupa
14.	Buśno	Nr 43	nie istnieje	Chałupa
15.	Buśno	Nr 49	060302_2.0002.551	Chałupa
16.	Buśno	Nr 50	nie istnieje	Chałupa
17.	Buśno	Nr 52	060302_2.0002.547	Chałupa
18.	Buśno	Nr 59	060302_2.0002.524	Chałupa
19.	Buśno	Nr 60	060302_2.0002.523	Chałupa
20.	Buśno	Nr 65	nie istnieje	Chałupa
21.	Buśno	Nr 98	060302_2.0002.751	Chałupa
22.	Buśno		Położony na terenie płaskim w odległości ok. 500 m na wschód od kościoła	Cmentarz greckokatolicki
23.	Buśno		060302_2.0002.670	Cmentarz rzymskokatolicki
24.	Buśno		Położony wśród pól przy łuku drogi prowadzącej do wsi Buśno, ok. 2 km od drogi Chełm-	Cmentarz prawosławny

			Hrubieszów, 200 m przed kościołem	
25.	Buśno		060302_2.0002.670	Mogiła A. Wiśniewskiego
26.	Buśno		060302_2.0002.670	Mogiła W. Kastory
27.	Buśno		060302_2.0002.670	Zbiorowa mogiła ofiar terroru we wsi Busieniec
28.	Kurmanów		060302_2.0008.35	Ogród cerkiewny
29.	Kurmanów		060302_2.0008.35	Cmentarz przycerkiewny
30.	Raciborowice		060302_2.0008.772/4	Kapliczka przydrożna
31.	Raciborowice	Nr 68	060302_2.0008.303/1	Chałupa
32.	Raciborowice	Nr 73	060302_2.0008.293	Chałupa
33.	Raciborowice	Nr 74	060302_2.0008.155	Chałupa
34.	Strzelce		060302_2.0010.307	Cmentarz prawosławny
35.	Teremiec	Nr 4	060302_2.0012.168	Chałupa
36.	Teremiec	Nr 5	060302_2.0012.172	Obora
37.	Teremiec	Nr 6	060302_2.0012.247	Chałupa
38.	Teremiec	Nr 7	060302_2.0012.174	Chałupa
39.	Teremiec	Nr 15	060302_2.0012.259	Stodoła
40.	Teremiec	Nr 15	060302_2.0012.258	Spichlerz
41.	Teremiec	Nr 15	nie istnieje	Spichlerzyk
42.	Teremiec	Nr 15	060302_2.0012.259	Szopa
43.	Teremiec	Nr 36	nie istnieje	Dom mieszkalny
44.	Teremiec	Nr 46	nie istnieje	Chałupa
45.	Teremiec	Nr 51	060302_2.0012.201	Spichlerz
46.	Teremiec	Nr 52	nie istnieje	Spichlerz
47.	Teremiec		060302_2.0012.274 060302_2.0012.275 060302_2.0012.276	Park folwarczny
48.	Zabudnowo		060302_2.0014.14	Mogiła Ukrainki

Zarządzeniem Nr 53/2017 Wójta Gminy Białopole z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie utworzenia gminnej ewidencji zabytków dla Gminy Białopole, wpisane zostały obiekty:

- 1) Dawny zespół kuźni i stolarni (obecnie dom mieszkalny) w Białopolu przy ul. I AWP 12 (1892 r.)
- 2) Dawna cegielnia z klinkiernią (obecnie Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjno-Handlowe „CEKUŻ”) w Białopolu przy ul. Hrubieszowskiej 5 (1900 r.)
- 3) Dawny młyn elektryczny (obecnie obiekt częściowo zamieszkany) w Białopolu przy ul. Chełmskiej (1924 r.)
- 4) Dawny zespół dworski (obiekt nieużytkowany) w Białopolu przy ul. Kościelnej 3 (II połowa XIX w.)
- 5) Dawny zespół willi i piwnic z 1906 r. (obecnie domy przy ul. Hrubieszowskiej 10 w Białopolu)
- 6) Kapliczka z figurą MB z dziećmi w Białopolu (1920 r.)
- 7) Pomnik z krzyżem w Białopolu (1871 r.)
- 8) Kapliczka drewniana w Busieńcu (1850 r.)
- 9) Kapliczka „nad rzeczką” z rzeźbą Św. Jana Nepomucena w Buśnie (początek XIX w.)
- 10) Kapliczka przydrożna z obrazem „Zwiastowania” w Raciborowicach (XIX w.)
- 11) Krzyż w pniu starej sosny w Raciborowicach – Kolonii (1893 r.)
- 12) Krzyż po prawosławnej cerkwi w Strzelcach (około 1938 r.).



Stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Numer stanowiska ujawniony na arkuszach AZP	Nr stanowiska na obszarze	Dodatkowe informacje
Białopole	82-92/1	43	
Białopole	82-92/2	44	
Białopole Kolonia	82-92/3	42	
Teresin	82-92/4	11	
Teresin	82-92/5	41	
Grobelki	82-93/6	70	
Grobelki	82-93/7	71	
Grobelki	82-93	72	
Grobelki	82-93/8	73	
Grobelki	82-93/9	74	
Grobelki	82-93/10	75	
Grobelki	82-93/11	76	
Grobelki	82-93/12	77	
Teremiec	82-93/13	55	

Teremiec	82-93/14	56	
Teremiec	82-93/15	57	
Teremiec	82-93/16	58	
Teremiec	82-93/17	59	
Teremiec	82-93/18	60	
Teremiec	82-93/19	61	
Teremiec	82-93/20	63	
Teremiec	82-93/21	64	
Teremiec	82-93/22	65	
Teremiec	82-93/23	66	
Zabudnowo	82-93/24	120	
Zabudnowo	82-93/25	121	
Zabudnowo	82-93/26	122	
Zabudnowo	82-93/27	123	
Zabudnowo	82-93/28	124	
Białopole	83-92/29	125	
Białopole	83-92/30	126	
Białopole	83-92/31	127	
Białopole	83-92/32	128	
Białopole	83-92/33	129	
Białopole	83-92/34	130	
Białopole	83-92/35	131	
Białopole	83-92/36	132	Cmentarzysko?
Białopole	83-92/27	133	
Białopole	83-92/38	134	
Białopole	83-92/39	160	
Białopole	83-92/40	165	
Białopole	83-92/41	166	
Bogdanówka	83-92/42	184	
Busieniec	83-92/43	21	
Busieniec	83-92/44	22	
Busieniec	83-92/45	23	
Busieniec	83-92/46	24	
Busieniec	83-92/47	25	
Busieniec	83-92/48	26	
Busieniec	83-92/49	29	
Busieniec	83-92/50	169	
Busieniec	83-92/51	170	
Busieniec	83-92/52	171	
Busieniec	83-92/53	172	
Busieniec	83-92/54	173	
Busieniec	83-92/55	174	
Busieniec	83-92/56	175	
Busieniec	83-92/57	176	
Busieniec	83-92/58	177	
Busieniec	83-92/59	178	
Busieniec	83-92/60	179	
Busieniec	83-92/61	180	
Busieniec	83-92/62	181	
Busieniec	83-92/63	182	
Busieniec	83-92/64	177	
Busieniec	83-92/65	178	
Busieniec	83-92/66	179	
Busieniec	83-92/67	180	
Busieniec	83-92/68	181	

Busieniec	83-92/69	182	
Buśno	83-92/70	30	
Buśno	83-92/71	31	
Buśno	83-92/72	32	
Buśno	83-92/73	108	
Buśno	83-92/74	109	
Buśno	83-92/75	110	
Buśno	83-92/76	111	
Buśno	83-92/77	112	
Buśno	83-92/78	113	
Buśno	83-92/79	114	
Buśno	83-92/80	115	
Buśno	83-92/81	116	
Buśno	83-92/82	117	
Buśno	83-92/83	118	
Buśno	83-92/84	119	
Buśno	83-92/85	120	
Buśno	83-92/86	121	
Buśno	83-92/87	122	
Buśno	83-92/88	123	
Buśno	83-92/89	124	
Buśno	83-92/90	152	
Buśno	83-92/91	153	
Buśno	83-92/92	154	
Buśno	83-92/93	155	
Buśno	83-92/94	156	
Buśno	83-92/95	157	
Buśno	83-92/96	158	
Buśno	83-92/97	159	
Buśno	83-92/98	160	
Buśno	83-92/99	161	
Buśno	83-92/100	162	
Buśno	83-92/101	163	
Buśno	83-92/102	164	
Kurmanów	83-92/103	141	
Kurmanów	83-92/104	142	
Kurmanów	83-92/105	143	
Kurmanów	83-92/106	144	
Kurmanów	83-92/107	145	
Kurmanów	83-92/108	146	
Kurmanów	83-92/109	147	
Kurmanów	83-92/110	148	
Kurmanów	83-92/111	149	
Kurmanów	83-92/112	150	
Kurmanów	83-92/113	151	
Pięciopolówka	83-92/114	183	
Raciborowice	83-92/115	135	
Raciborowice	83-92/116	136	
Raciborowice	83-92/117	137	
Raciborowice	83-92/118	138	
Raciborowice	83-92/119	139	
Raciborowice	83-92/120	140	
Świdówka	83-92/121	167	kurhan
Świdówka	83-92/122	168	pole kurhanowe
Teresin	83-92/123	13	

Teresin	83-92/124	14	
Teresin	83-92/125	15	
Teresin	83-92/126	16	
Teresin	83-92/127	17	
Teresin	83-92/128	185	
Teresin	83-92/129	186	
Teresin	83-92/130	187	
Teresin	83-92/131	188	
Teresin	83-92/132	189	
Teresin	83-92/133	190	
Teresin	83-92/134	191	
Teresin	83-92/135	192	
Teresin	83-92/136	193	
Teresin	83-92/137	194	
Teresin	83-92/138	195	
Teresin	83-92/139	196	
Teresin	83-92/140	197	
Teresin	83-92/141	198	
Teresin	83-92/142	199	
Teresin	83-92/143	200	
Teresin	83-92/144	201	
Teresin	83-92/145	202	
Teresin	83-92/146	203	
Bogdanówka	83-93/147	2	
Bogdanówka	83-93/148	3	
Bogdanówka	83-93/149	4	
Bogdanówka	83-93/150	5	
Bogdanówka	83-93/151	6	
Bogdanówka	83-93/152	7	
Bogdanówka	83-93/153	8	
Bogdanówka	83-93/154	9	
Bogdanówka	83-93/155	10	Cmentarzysko?
Bogdanówka	83-93/156	11	
Bogdanówka	83-93/157	12	
Horeszkowice	83-93/158	94	
Horeszkowice	83-93/159	95	
Horeszkowice	83-93/160	96	
Kicin	83-93/161	13	
Kicin	83-93/162	14	
Kicin	83-93/163	15	
Kicin	83-93/164	16	
Kicin	83-93/165	17	
Kicin	83-93/166	18	
Kicin	83-93/167	19	
Kicin	83-93/168	20	
Kicin	83-93/169	21	
Kicin	83-93/170	108	
Kicin	83-93/171	109	
Kicin	83-93/172	110	
Kicin	83-93/173	111	
Maziarnia	83-93/174	93	
Raciborowice	83-93/175	22	
Strzelce	83-93/176	1	
Strzelce	83-93/177	78	
Strzelce	83-93/178	79	

Strzelce	83-93/179	80	
Strzelce	83-93/180	81	
Strzelce	83-93/181	82	
Strzelce	83-93/182	83	
Strzelce	83-93/183	84	
Strzelce	83-93/184	85	
Strzelce	83-93/185	86	
Strzelce	83-93/186	87	
Strzelce	83-93/187	88	
Strzelce	83-93/188	89	
Strzelce	83-93/189	90	
Strzelce	83-93/190	91	
Strzelce	83-93/191	92	
Strzelce	83-93/192	98	
Strzelce	83-93/193	99	
Strzelce	83-93/194	88	
Strzelce	83-93/195	89	
Strzelce	83-93/196	90	
Strzelce	83-93/197	91	
Strzelce	83-93/198	92	
Strzelce	83-93/199	98	
Strzelce	83-93/200	99	
Strzelce Kolonia	83-93/201	38	
Strzelce Kolonia	83-93/202	39	
Strzelce Kolonia	83-93/203	40	
Strzelce Kolonia	83-93/204	41	
Strzelce Kolonia	83-93/205	42	
Strzelce Kolonia	83-93/206	43	
Strzelce Kolonia	83-93/207	44	
Strzelce Kolonia	83-93/208	45	
Strzelce Kolonia	83-93/209	46	
Strzelce Kolonia	83-93/210	47	
Strzelce Kolonia	83-93/211	48	
Strzelce Kolonia	83-93/212	49	
Strzelce Kolonia	83-93/213	50	
Strzelce Kolonia	83-93/214	51	
Strzelce Kolonia	83-93/215	52	
Strzelce Kolonia	83-93/216	53	
Strzelce Kolonia	83-93/217	54	
Strzelce Kolonia	83-93/218	55	
Strzelce Kolonia	83-93/219	56	
Strzelce Kolonia	83-93/220	57	
Strzelce Kolonia	83-93/221	97	
Strzelce Kolonia	83-93/222	112	
Strzelce Kolonia	83-93/223	113	
Teremiec	83-93/224	58	
Teremiec	83-93/225	59	
Teremiec	83-93/226	60	
Teremiec	83-93/227	61	
Teremiec	83-93/228	62	
Teremiec	83-93/229	63	
Teremiec	83-93/230	64	
Teremiec	83-93/231	65	
Teremiec	83-93/232	66	
Teremiec	83-93/233	67	

Teremiec	83-93/234	68	
Teremiec	83-93/235	69	
Teremiec	83-93/236	70	
Teremiec	83-93/237	71	
Teremiec	83-93/238	72	
Teremiec	83-93/239	73	
Teremiec	83-93/240	74	
Teremiec	83-93/241	75	
Teremiec	83-93/242	76	
Teremiec	83-93/243	77	
Teremiec	83-93/244	100	
Teremiec	83-93/245	101	
Teremiec	83-93/246	102	
Teremiec	83-93/247	103	
Teremiec	83-93/248	104	
Teremiec	83-93/249	105	
Teremiec	83-93/250	106	
Teremiec	83-93/251	107	
Zaniże	83-93/252	23	
Zaniże	83-93/253	24	
Zaniże	83-93/254	25	
Zaniże	83-93/255	26	
Zaniże	83-93/256	27	
Zaniże	83-93/257	28	
Zaniże	83-93/258	29	
Zaniże	83-93/259	30	
Zaniże	83-93/260	31	
Zaniże	83-93/261	32	
Zaniże	83-93/262	33	
Zaniże	83-93/263	34	
Zaniże	83-93/264	35	
Zaniże	83-93/265	36	
Zaniże	83-93/266	37	
Kurmanów	84-92/267	7	
Kurmanów	84-92/268	8	
Kurmanów	84-92/269	9	
Kurmanów	84-92/270	10	
Kurmanów	84-92/271	57	
Kurmanów	84-92/272	58	
Kurmanów	84-92/273	59	
Kurmanów	84-92/274	60	
Raciborowice	84-92/275	15	
Raciborowice	84-92/276	16	
Raciborowice	84-92/277	17	
Raciborowice	84-92/278	54	
Raciborowice	84-92/279	55	
Raciborowice	84-92/280	56	
Raciborowice Kolonia	84-92/281	18	
Raciborowice Kolonia	84-92/282	19	
Raciborowice Kolonia	84-92/283	20	
Raciborowice Kolonia	84-92/284	21	
Raciborowice Kolonia	84-92/285	22	
Raciborowice Kolonia	84-92/286	23	
Raciborowice Kolonia	84-92/287	24	
Raciborowice Kolonia	84-92/288	25	

Raciborowice Kolonia	84-92/289	26	
Raciborowice Kolonia	84-92/290	27	
Raciborowice Kolonia	84-92/291	28	
Raciborowice Kolonia	84-92/292	29	
Raciborowice Kolonia	84-92/293	30	
Raciborowice Kolonia	84-92/294	31	
Raciborowice Kolonia	84-92/295	32	
Raciborowice Kolonia	84-92/296	33	
Raciborowice Kolonia	84-92/297	34	
Raciborowice Kolonia	84-92/298	35	
Raciborowice Kolonia	84-92/299	36	
Raciborowice Kolonia	84-92/300	37	
Raciborowice Kolonia	84-92/301	38	
Raciborowice Kolonia	84-92/302	39	
Raciborowice Kolonia	84-92/303	40	
Raciborowice Kolonia	84-92/304	41	
Raciborowice Kolonia	84-92/305	42	
Raciborowice Kolonia	84-92/306	43	
Raciborowice Kolonia	84-92/307	44	
Raciborowice Kolonia	84-92/308	45	
Raciborowice Kolonia	84-92/309	46	
Raciborowice Kolonia	84-92/310	47	
Raciborowice Kolonia	84-92/311	48	
Raciborowice Kolonia	84-92/312	49	
Raciborowice Kolonia	84-92/313	50	
Raciborowice Kolonia	84-92/314	51	
Raciborowice Kolonia	84-92/315	52	
Raciborowice Kolonia	84-92/316	53	
Raciborowice	84-92/317	7	
Raciborowice	84-92/318	8	
Raciborowice	84-92/319	9	
Raciborowice	84-92/320	10	
Raciborowice	84-92/321	57	
Raciborowice Kolonia	84-92/322	38	
Raciborowice Kolonia	84-92/323	39	
Raciborowice Kolonia	84-92/324	40	
Raciborowice Kolonia	84-92/325	41	
Raciborowice Kolonia	84-92/326	42	
Raciborowice Kolonia	84-92/327	43	
Raciborowice Kolonia	84-92/328	44	
Raciborowice Kolonia	84-92/329	45	
Raciborowice Kolonia	84-92/330	46	
Raciborowice Kolonia	84-92/331	47	
Raciborowice Kolonia	84-92/331	48	
Raciborowice Kolonia	84-92/333	49	
Raciborowice Kolonia	84-92/334	50	
Raciborowice Kolonia	84-92/335	51	
Raciborowice Kolonia	84-92/336	52	
Raciborowice Kolonia	84-92/337	53	
Raciborowice Kolonia	84-92/338	54	
Raciborowice Kolonia	84-92/339	55	
Raciborowice Kolonia	84-92/340	56	
Raciborowice Kolonia	84-92/341	57	
Raciborowice Kolonia	84-92/342	58	
Raciborowice Kolonia	84-92/343	59	

Raciborowice Kolonia	84-92/344	60	
Raciborowice Kolonia	84-92/345	61	
Raciborowice Kolonia	84-92/346	62	
Raciborowice Kolonia	84-92/347	63	
Raciborowice Kolonia	84-92/348	64	
Raciborowice Kolonia	84-92/349	65	
Raciborowice Kolonia	84-92/350	66	
Raciborowice Kolonia	84-92/351	67	
Raciborowice Kolonia	84-92/352	68	
Raciborowice Kolonia	84-92/353	69	
Strzelce	84-92/354	26	
Strzelce	84-92/355	27	
Strzelce Kolonia	84-92/356	30	
Strzelce Kolonia	84-92/357	31	
Strzelce Kolonia	84-92/358	32	
Strzelce Kolonia	84-92/359	33	
Strzelce Kolonia	84-92/360	34	

Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ochronę obiektów zabytkowych w planie ogólnym uwzględniono poprzez przyporządkowanie ich do określonych stref, ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy, uwzględniających istniejące zagospodarowanie nieruchomości, na której położony jest obiekt zabytkowy, jak i jego otoczenia:

- 1) Dla terenu kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP w Buśnie (A/389) oraz dla terenu pozostałości dawnego ogrodu cerkiewnego w Kurmanowie z obiektem d. cerkwi wpisanej do rejestru zabytków (A/389) – przyjęto strefę usługową (SU);
- 2) Dla terenu zespołu pałacowo-parkowego w Maziarni Strzeleckiej (A/1145) oraz zespołu dworsko-parkowego w Strzelcach (A/1143) – przyjęto teren usług (SU);
- 3) Dla terenu zespołu dworsko-parkowego w Raciborowicach (A/1624) przyjęto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN);
- 4) Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków tj. wczesnośredniowieczne grodzisko w Busieńcu (C/29) oraz kopiec ziemny (mogiła) w Busieńcu (C/30) ujęte zostały w strefie otwartej o profilu podstawowym – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej i profilu dodatkowym – teren zieleni urządzonej.
- 5) Tereny cmentarzy wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się w strefach cmentarzy z profilem dodatkowym – teren usług kultu religijnego i teren zieleni naturalnej lub w strefach otwartych.
- 6) Tereny parków zabytkowych w Białopolu i Teremcu ujęte zostały w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oraz w strefach otwartych, zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem terenów i ich otoczenia.

Ochrona stref widokowych obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w ramach stref

planistycznych, w sposób eliminujący możliwość powstania negatywnych dominant przestrzennych oraz poprzez wykluczenie funkcji kolizyjnych z istniejącym zagospodarowaniem.

Szczegółowe zasady zagospodarowania obiektów i obszarów zabytkowych zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

V.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Białopole nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, ustanawiane zgodnie z ustawą z dnia 7 maj 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

V.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte obejmują obszary o szczególnym statusie, wyznaczane ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Białopole nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

V.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania ustala się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dla wprowadzania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wokół obiektów, których oddziaływanie na otoczenie wykracza poza określone przepisami prawa standardy jakości środowiska.

Na terenie gminy Białopole nie ma ustalonych obszarów ograniczonego użytkowania.

V.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji. Obszary wydobywania kopalin po wyeksploatowaniu wymagają rekultywacji. Wybilansowane złoża w obrębie Buśno, zostały zrehabilitowane w kierunku leśnym, a w planie ogólnym położone są w strefach otwartych. Tereny górnicze w obrębie Buśno i Białopole położone są w strefie górnictwa SG. Zgodnie z profilem dodatkowym – rekultywacja terenów poeksploatacyjnych będzie mogła obrać kierunek inwestycyjny, leśny lub wodny.

V.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rada Gminy Białopole nie podejmowała uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji.

V.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

V.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zasoby gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne tworzą najważniejszy potencjał dla produkcji rolniczej oraz leśnej, a jednocześnie determinują politykę przestrzenną, której jednym z głównych zadań jest ochrona przed wykorzystywaniem na cele nierolnicze najcenniejszych gruntów dla produkcji żywności oraz na cele nieleśne gruntów leśnych służących nie tylko gospodarce leśnej ale również ochronie środowiska, w tym przeciwdziałaniu skutkom zmian klimatu.

W strukturze gruntów gminy Białopole, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmie, dominują użytki rolne, które stanowią 61,0 % powierzchni gminy. Powyższy wysoki udział gruntów rolnych stanowi o rolniczym charakterze gminy, na który wpływ ma również dominujący wiejski typ

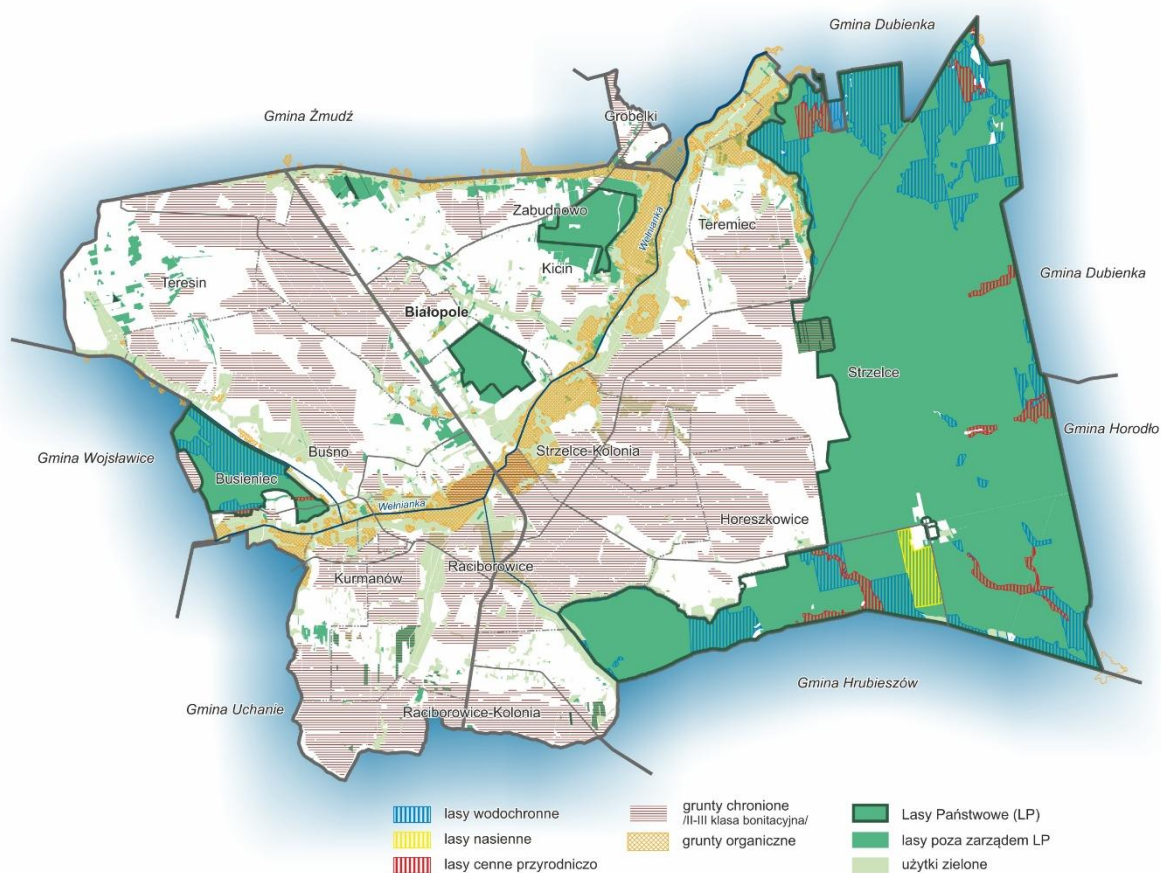
zabudowy. Grunty rolne na terenie gminy tworzą z reguły zwarte kompleksy glebowo – rolnicze i w przeważającej części są wykorzystywane do upraw rolniczych, w mniejszym zaś zakresie stanowią użytki zielone. Wśród gleb I-III klasy bonitacyjnej wstępują gleby klas II, IIIa, IIIb, III o łącznej powierzchni 1 559,7 ha, co stanowi 24,7 % wszystkich użytków rolnych w gminie i 15,1 % całkowitej powierzchni gminy. Największe zasoby użytków rolnych II-III klas bonitacyjnych występują w obrębach ewidencyjnych: Buśno, Białopole, Teresin, Kurmanów, Raciborowice, Raciborowice-Kolonia, Strzelce, Strzelce-Kolonia, Horeszkowice i Teremiec.

Grunty leśne na obszarze gminy Białopole, zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS, zajmują powierzchnię 3659,1 ha, co stanowi 34,4 % powierzchni gminy. Wśród gruntów leśnych i lasów dominują grunty publiczne własności Skarbu Państwa o powierzchni 3465,1 ha, zaś lasów prywatnych występuje 194,0 ha. Największe kompleksy leśny znajduje się we wschodniej części gminy, w granicach Strzeleckiego Parku Krajobrazowego.

Szczegółowe zestawienie gruntów rolnych w gminie stanowiących użytki rolne klas II-III oraz gruntów leśnych znajduje się w poniższej tabeli.

Grunty	Powierzchnia gruntów w gminie (ha)	Udział % gruntów w odniesieniu do powierzchni gminy
Użytki rolne klasy bonitacyjnej II	271,5	2,6
Użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIa	144,2	1,4
Użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIb	952,0	9,2
Użytki zielone klasy bonitacyjnej III	192,9	1,9
Grunty leśne	3659,1	34,4

Na obszarach gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas bonitacyjnych II, IIIa, IIIb i III plan ogólny ustanawia strefy otwarte, strefy zabudowy zagrodowej, związane z istniejącą zabudową rolniczą zlokalizowaną wzdłuż dróg, a także rozszerza strefę usługową związaną z rozwojem głównego ośrodka usługowego gminy – miejscowości Białopole (rozszerzenie istniejących funkcji publicznych) oraz strefę infrastrukturalną służącą rozwojowi gminnej infrastruktury komunalnej (tereny położone w sąsiedztwie gminnej oczyszczalni ścieków). W pozostałych przypadkach grunty rolne ww. klas bonitacyjnych, objęte zostały strefami usługowymi i gospodarczymi w sytuacji występowania niewielkich ich fragmentów na nieruchomościach, na których dominują gleby innych klas, lub istnieje już zabudowa nierolnicza.



W planie ogólnym w ramach profili dodatkowych w wybranych strefach otwartych wskazuje się tereny elektrowni słonecznych oraz tereny elektrowni wiatrowych, przy czym w odniesieniu do elektrowni słonecznych strefy te wskazane zostały z wyłączeniem obszarów występowania dużych kompleksów gruntów II-III klasy bonitacyjnej.

Z uwagi na wyniki zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową plan ogólny generalnie nie dokonuje wskazania nowych terenów pod zabudowę poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz istniejącą siedliskową zabudową rozproszoną. Powyższe powoduje, że wyznaczone w planie ogólnym lokalizacje stref rozwoju zabudowy zarówno rolniczej jak i nierolniczej nie stanowią zagrożenia dla funkcjonowania, i integralności rolniczej przestrzeni produkcyjnej opartej na prowadzeniu upraw polowych.

W odniesieniu do gruntów leśnych plan ogólny wyznacza wyłącznie strefy otwarte, tym samym zachowuje dotychczasowe warunki funkcjonowania gospodarki leśnej, a także ochronę leśnej przestrzeni krajobrazowej w odniesieniu do największych kompleksów leśnych położonych w granicach obszarów chronionych przyrodniczo.

V.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest uwzględnianie problematyki związanej z zapobieganiem poważnym awariom. Przepisy ww. ustawy dokonują identyfikacji zdarzeń, które należy zaliczyć do poważnych awarii przemysłowych oraz zakładów, w których taka awaria może nastąpić tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W granicach gminy Białopole oraz w jej sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej.

W planie ogólnym gminy Białopole nie wprowadza się ustaleń wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

V.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W granicach gminy Białopole nie występuje pas nadbrzeżny, w tym pas techniczny – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej*. Zgodnie z przepisami zawartymi ww. ustawie pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiej, w skład którego wchodzi również pas techniczny stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu.

V.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Ustalenia planu ogólnego stanowią o rozmieszczeniu inwestycji m.in. z zakresu obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, posiadających znaczenie zarówno lokalne, jak i ponadlokalne. Przyjęte w planie ogólnym strefy planistyczne i ich profile funkcjonalne stanowią bezpośrednią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego służących ich lokalizacji.

Do najważniejszej infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym (gminnym) należą:

- budynek Urzędu Gminy w Białopolu,
- szkoła podstawowa w Białopolu wraz z jej filią w Strzelcach ,
- stadion sportowy wraz z zapleczem socjalnym w Białopolu,
- amfiteatr w Białopolu,
- ośrodek zdrowia w Białopolu,
- budynki OSP, w tym również w części pełniące funkcje świetlic wiejskich, w: Białopolu, Strzelcach-Kolonii, Strzelcach, Buśnie, Raciborowicach, Raciborowicach-Kolonii, Kurmanowie, Teremcu, Teresinie i Kicinie,
- obiekty kultu religijnego w postaci kościołów w: Białopolu i Buśnie oraz kaplicy wiejskiej w Strzelcach,
- cmentarze czynne zlokalizowane w miejscowościach: Białopole i Buśno.

W granicach gminy Białopole brak jest infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym).

Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym obejmują budowę i rozbudowę gminnych obiektów usług kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, w tym usług administracji, które lokalizowane będą na terenach stanowiących własność gminną, głównie w sąsiedztwie istniejących już obiektów.

Do najważniejszej infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym (gminnym) należą drogi gminne, których łączna długość wynosi ok. 160 km. W przypadku infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym - tworzą ją istniejące drogi powiatowe o numerach: 1847L, 1853L, 1854L, 1855L, 1856, 1857L, 1858L i 1859 oraz droga wojewódzka nr 844.

Na obszarze gminy do planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej należy zaliczyć inwestycje polegające na rozbudowie i przebudowie dróg gminnych, dróg powiatowych oraz planowanej przebudowy drogi wojewódzkiej nr 844. Nie planuje się na obszarze gminy budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym.

Na infrastrukturę techniczną o znaczeniu lokalnym składa się:

- infrastruktura wodociągowa we wszystkich miejscowościach gminy wraz z istniejącymi ujęciami wody w miejscowościach: Białopole i Raciborowice,
- infrastruktura kanalizacji sanitarnej obsługująca część miejscowości Białopole z oczyszczalnią ścieków w Białopolu,
- sieci elektroenergetyczne 0,4 i 15 kV.

Na obszarze gminy brak jest infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Do planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Białopolu.



Plan ogólny uwzględnia ww. istniejące oraz planowane na obszarze gminy obiekty infrastruktury społecznej, transportowej oraz technicznej poprzez:

- wyznaczenie stref funkcjonalnych usługowych, obejmujących lokalizację obiektów publicznych, w tym świetlic wiejskich (budynków OSP), obiektów szkoły podstawowej, obiektów kultu religijnego i innych obiektów znajdujących się w głównym ośrodku gminnym – Białopolu;
- wyznaczenie stref funkcjonalnych obejmujących cmentarze wraz z terenami planowanymi do ich poszerzenia,
- wyodrębnienie stref funkcjonalnych obejmujących infrastrukturę techniczną – istniejące gminne ujęcia wody obsługujące sieci wodociągowe oraz istniejącą gminną oczyszczalnię ścieków,
- wyodrębnienie strefy komunikacyjnej obejmującej przebieg drogi wojewódzkiej nr 844.

W przypadku pozostałej, nie wymienionej wyżej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ich realizacji będą odbywać się w ramach profili funkcjonalnych podstawowych lub dodatkowych przypisanych każdej wyodrębnionej strefie.

V.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy stanowi dokument opracowywany dla obszaru województwa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym identyfikuje się, charakteryzuje i waloryzuje, a także wskazuje się sposoby kształtowania i ochrony krajobrazów. W ramach przeprowadzonego audytu w granicach obszaru województwa wyznacza się krajobrazy priorytetowe tj. krajobrazy szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Aktualnie województwo lubelskie nie posiada opracowanego audytu krajobrazowego, tym samym też brak jest na obszarze gminy Białopole wyznaczonych krajobrazów priorytetowych.

V.24 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Białopole, sporządzone na potrzeby planu ogólnego, określa możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru gminy:

- Obszary przydatne pod zabudowę bez ograniczeń ze względu na warunki fizjograficzne - obejmują tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych i klimatycznych dla stałego przebywania ludzi oraz korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla różnych form zabudowy kubaturowej. Ograniczenia w zabudowie dotyczą gleb wysokich klasy bonitacyjnych, podlegających ochronie przed użytkowaniem nierolniczym oraz ograniczenia wynikające z położenia na terenach objętych ochroną prawną.
- Obszary przydatne pod zabudowę z ograniczeniami - ze względu na stosunkowo płytki i zmienny poziom wody gruntowej, słabą nośność gruntów, bądź z uwagi na wysokie walory agroekologiczne wskazane są do rolniczego użytkowania.
- Obszary pełniące funkcje ekologiczne, hydrologiczne i klimatyczne w środowisku - obejmują tereny den dolin rzecznych o niekorzystnych i mało korzystnych warunkach fizjograficznych i klimatycznych dla stałego przebywania ludzi, jak również niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla zabudowy kubaturowej.

W ekofizjografii wskazano ograniczenia w zagospodarowaniu inwestycyjnym (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, strefa usługowa, strefa gospodarcza):

- na terenach obszarów płytkiego występowania wód podziemnych
- na słabonośnych gruntach
- na terenach zagrożonych osuwaniem się skarp lub zboczy

- na terenach wąwozów i jarów o czynnych procesach erozyjnych
- na terenach objętych prawną ochroną
- na terenach rezerwatów przyrody i lasów.

Strefa produkcji rolniczej powinna obejmować tereny predysponowane do rozwoju produkcji, co wynika z uwarunkowań naturalnych - jakości gleb i struktury użytkowania gruntów. Wskazane byłoby kontynuowanie rolniczego zagospodarowania głównie na obszarach wysokich klas bonitacyjnych.

Rekomendacje wynikające z ekofijografii, w planie ogólnym zostały uwzględnione poprzez wyłączenie z zainwestowania (strefa otwarta):

- tereny lasów, za wyjątkiem istniejącej zabudowy służącej gospodarce leśnej w obrębie Strzelce,
- obszary Natura 2000,
- obszary rezerwatów przyrody,
- tereny doliny rzeki Wełnianki.

Ochrona krajobrazu (Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu) uwzględniona została poprzez wskaźniki i parametry zabudowy, w tym w szczególności wyłączenie możliwości realizacji dominant przestrzennych w postaci elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych.

Ochrona krajobrazu kulturowego ośrodków osadniczych została uwzględniona przez parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie odbiegające skalą do istniejącej zabudowy.

Grunty rolne klas I-III zostały w większości objęte strefą otwartą lub strefą zabudowy zagrodowej. Duże kompleksy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych wyłączone zostały również z dopuszczalnego przeznaczenia (w ramach strefy otwartej) pod lokalizację farm fotowoltaicznych. Przeznaczenie inwestycyjne gruntów najlepszych klas bonitacyjnych wynika z istniejącego zagospodarowania oraz rozwoju głównego ośrodka gminy, o funkcji mieszkaniowo-usługowej tj. miejscowości Białopole.

V.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W planie ogólnym gminy Białopole, wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową, dokonano ich wskazania na obszarach uzupełnienia zabudowy, na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, a także biorąc pod uwagę wynik zapotrzebowania na nową zabudowę, którego obliczenia dokonano w rozdziale 2.

W odniesieniu do obszarów wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w planie ogólnym wskazano je obejmując oprócz terenów istniejącej zabudowy również luki w tej zabudowie, w tym w szczególności działki stanowiące potencjał dla lokalizacji nowej zabudowy. Powyższe dokonano z uwzględnieniem zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, w taki sposób aby realizacja nowej zabudowy była w maksymalnym stopniu możliwa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wypełniającą w części zapotrzebowanie na nową

zabudowę wskazano we wszystkich miejscowościach w granicach występowania zwartych ciągów istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż dróg, na terenach posiadających dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci elektroenergetycznej i sieci wodociągowej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w zakresie dotyczącym wypełnienia zapotrzebowania na nową zabudowę, wskazano w podstawowym ośrodku osadniczym gminy – w miejscowości Białopole, obejmując istniejące tereny z rozwijającą się zabudową jednorodzinną, a także nowe niezabudowane obszary, głównie w sąsiedztwie powstałego już największego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Białopolu. Wskazania tych stref dokonano z uwzględnieniem istniejącego układu drogowego, mogącego zapewnić bezpośrednią obsługę komunikacyjną nowym inwestycjom. Ponadto lokalizacja terenów przewidzianych pod budownictwo jednorodzinne została wskazana z uwzględnieniem możliwości uzbrojenia nieruchomości w pełną infrastrukturę techniczną, w tym również w przyszłości w zakresie kanalizacji sanitarnej. Skoncentrowanie obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w głównym ośrodku osadniczym będzie korzystnie wpływać na rozwój społeczno-gospodarczy całej gminy, w tym na rozwój funkcji pozarolniczych, a także na bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej już infrastruktury.

W planie ogólnym nie wskazano obszarów, w których mogłaby być lokalizowana nowa zabudowa mieszkaniowa w ramach wyznaczanych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Strefami tymi objęto wyłącznie tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej powstałej kilkadziesiąt lat temu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych napływowych pracowników państwowych gospodarstw rolniczych, gospodarstwa leśnego oraz innych budowanych zakładów pracy. Aktualnie w obszarze gminy nie stwierdza się istotnych potrzeb mieszkaniowych w zakresie dotyczącym budownictwa wielorodzinnego. Ponadto również cechy i charakter istniejącej zabudowy, jak i jej tendencje rozwojowe, kształtujące krajobraz wiejski gminy Białopole, nie uzasadniają lokalizacji tego typu inwestycji.

Chłonność terenów w wyznaczonych strefach zaspokaja zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co wykazano szczegółowo w rozdziale II.