

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY TUCZNA



Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVII/121/26
Rady Gminy Tuczna
z dnia 28 sierpnia 2026

Tuczna, sierpień 2026

Plan Ogólny Gminy Tuczna wraz z Uzasadnieniem do Planu Ogólnego sporządzone zostały przez firmę EuroCompass Sp. z o. o. w Lublinie na podstawie Umowy Nr 01/09/2025/AH zawartej w dniu 3 września 2025 roku.



Zespół projektowy:

Urbanista mgr inż. Dariusz Brzozowski

mgr inż. Patryk Pawluczuk

mgr inż. Agnieszka Jaskorzyńska

Spis treści

Wstęp	5
Przedmiot opracowania	5
Podstawy formalno-prawne opracowania	6
CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY TUCZNA.....	7
1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Tucza	7
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	8
3. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	8
4. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania	10
Środowisko przyrodnicze	10
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	12
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 metrów od stopy wału.....	14
Obszary gruntów zmeliorowanych.....	14
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..	15
Strefy ochronne ujęć wód	15
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	16
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	16
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	16
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	17
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych.....	17
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	21
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	21
Obszary ograniczonego użytkowania	21
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	21
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	22

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	23
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	23
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	24
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	24
5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami	25
Obiekty infrastruktury społecznej	25
Infrastruktura transportowa	25
Infrastruktura techniczna	28
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	30
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	43
9. Obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy	45
10. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy	47
11. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	52
CZĘŚĆ II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY TUCZNA	53
1. Cel sporządzenia Planu Ogólnego	53
2. Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego	54
3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne	55
4. Obszary uzupełnienia zabudowy	66
Spis ilustracji i tabel	69

Wstęp

Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan Ogólny Gminy Tuczn, zainicjowanego Uchwałą Nr II/10/24 Rady Gminy Tuczn z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Tuczn.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zapisy Planu Ogólnego Gminy Tuczn będą uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie dotyczy całego obszaru Gminy Tuczn, położonej w powiecie bialskim w województwie lubelskim o łącznej powierzchni ok. 169,57 km². Na terenie Gminy nie znajdują się tereny zamknięte, dla których, zgodnie z art. 14, ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie sporządza się niniejszego planu.

Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz decyzje o warunkach zabudowy.

W Planie Ogólnym Gminy Tuczn wyznaczone zostały strefy planistyczne, dostosowane do lokalnych uwarunkowań oraz zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Gminny katalog stref planistycznych precyzuje ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z art. 13m ust. 2 ww. ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).

Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla Gminy Tuczn sporządzony został na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr II/10/24 Rady Gminy Tuczn z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Tuczn. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z 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 (Dz. U. 2023 poz. 2758), rozporządzenia zmieniającego Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

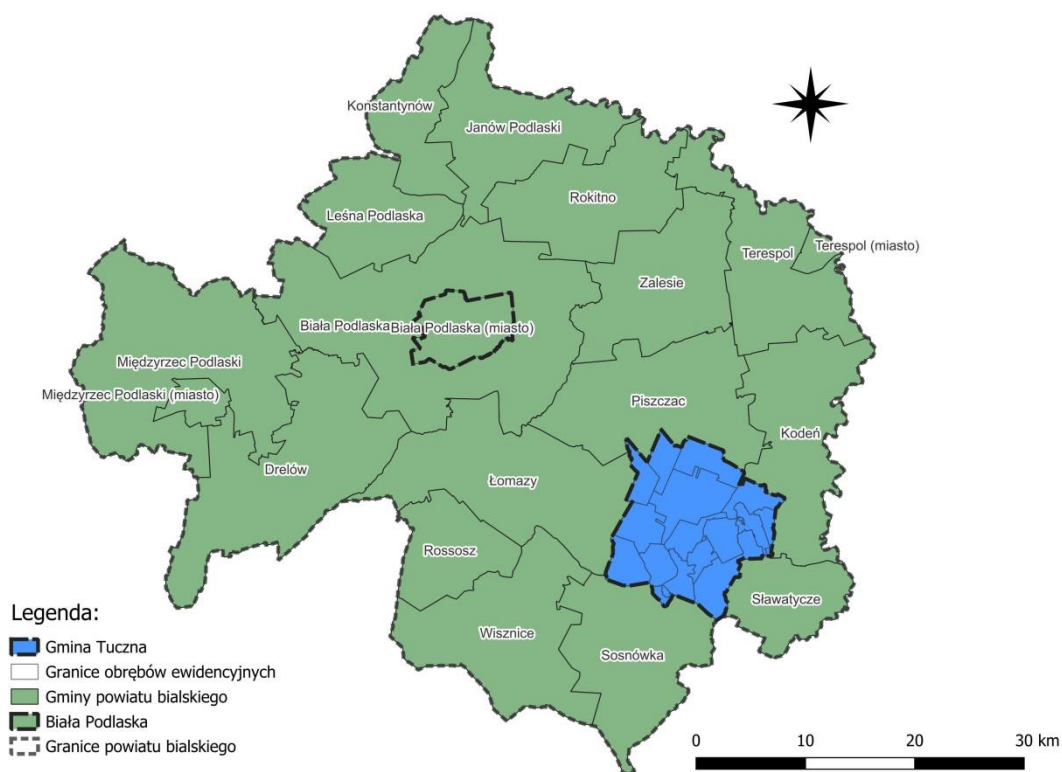
CZĘŚĆ I.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY TUCZA

1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Tucza

Gmina Tucza jest gminą wiejską, położoną w północno-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie bialskim. Obszar gminy Tucza zajmuje powierzchnię ok. 169,57 km². Składa się z 17 obrębów ewidencyjnych. Siedziba gminy znajduje się w miejscowości Tucza. Jednostka graniczy z gminami: Piszczac, Kodeń, Sławatycze, Hanna (powiat włodawski), Sosnówka oraz Łomazy.

Ryc. 1. Lokalizacja Gminy Tucza na tle powiatu bialskiego



Źródło: opracowanie własne

Gmina Tucza jest siódmą gminą powiatu bialskiego pod kątem zajmowanej powierzchni (zajmuje ona ok. 6,16% powierzchni powiatu).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2025 Sejmiku Województwa

Lubelskiego z dnia 30 października 2025 r.), gmina Tuczn położona jest w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze mozaikowym łąkowo-leśno-polnym.

Na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przez gminę przebiega niewielki fragment drogi krajowej nr 63. Droga ta przebiega przez województwa: lubelskie, mazowieckie, podlaskie i warmińsko-mazurskie od granicy z Białorusią do granicy z Rosją. Przebiega przez takie miejscowości jak: Radzyń Podlaski, Łuków, Siedlce i Łomża.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2024 r. (najnowsze dostępne dane), gminę Tuczn zamieszkuje 2706 osób, z czego 1327 stanowią mężczyźni, a 1379 – kobiety.

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

Na terenie gminy Tuczn nie obowiązuje aktualna strategia rozwoju gminy, której opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

3. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku, obszar gminy Tuczn zakwalifikowano do obszaru funkcjonalnego Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna oraz obszaru funkcjonalnego gospodarki hodowlanej. Gminy, które znajdują się w obydwu obszarach funkcjonalnych charakteryzują się korzystnymi warunkami do rozwoju funkcji gospodarczych na bazie rolnictwa oraz wysokiej specjalizacji w hodowli zwierząt oraz przetwórstwa wolno-spożywczego.

W gminie Tuczn, w związku z jej rolniczym i hodowlanym charakterem (obszar funkcjonalny Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna oraz obszar funkcjonalny gospodarki hodowlanej), jako priorytet rozwojowy wskazano aktywizację gospodarczą poprzez wykorzystanie potencjału rolniczego i turystycznego oraz oparcie na rozwoju wszystkich ogniw procesu produkcji żywności. Jako funkcje rozwojowe wskazane zostały hodowla zwierząt i

produkcja biomasy, gospodarka rybacka i retencyjna oraz funkcje gospodarcze i turystyczne. Najważniejszymi zasadami obowiązującymi w niniejszej strefie jest między innymi zagospodarowanie turystyczne w dostosowaniu do chłonności środowiska, ochrona kompleksów użytków zielonych, wzmocnienie bioróżnorodności biologicznej środowiska, utrzymanie areału trwałych użytków zielonych na potrzeby hodowli zwierząt, remelioracje użytków zielonych czy przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych.

Przez gminę przebiega niewielki fragment drogi krajowej nr 63, który stanowi ważne połączenie komunikacyjne dla województwa i dla kraju. Na jej terenie nie znajdują się żadne drogi wojewódzkie, jednak występuje sieć dróg powiatowych, które są podstawową formą komunikacji. Drogi powiatowe krzyżują się z drogami wojewódzkimi w sąsiednich gminach, co umożliwia połączenia komunikacyjne z resztą województwa i kraju.

Gmina Tucza zakwalifikowana została do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych oraz w strefie nadgranicznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego. Dla tych obszarów wskazuje się cele zagospodarowania przestrzennego:

- Wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju,
- Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce,
- Zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- Modernizację (remeliorację) KWK obejmującą:
 - Uszczelnienie koryta kanału,
 - Udrożnienie sieci rowów nawadniających,
- Rozwój infrastruktury technicznej i rekreacyjnej,
- Modernizację i odbudowę obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej,
- Rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- Rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych,
- Zalesienie stref wododziałowych,
- Gospodarkę hodowlaną,
- Produkcję biomasy dla celów energetycznych,
- Rozwój usług obsługi rolnictwa,
- Rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,

- Rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Ze względu jednak na napiętą sytuację za wschodnią granicą Polski, część z tych działań jest niemożliwa do zrealizowania lub znacząco ograniczona.

Zgodnie z wykazem inwestycji celu publicznego na terenie województwa lubelskiego, sporządzonym na potrzeby Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego, nie planuje się żadnych przedsięwzięć na terenie gminy Tuczn.

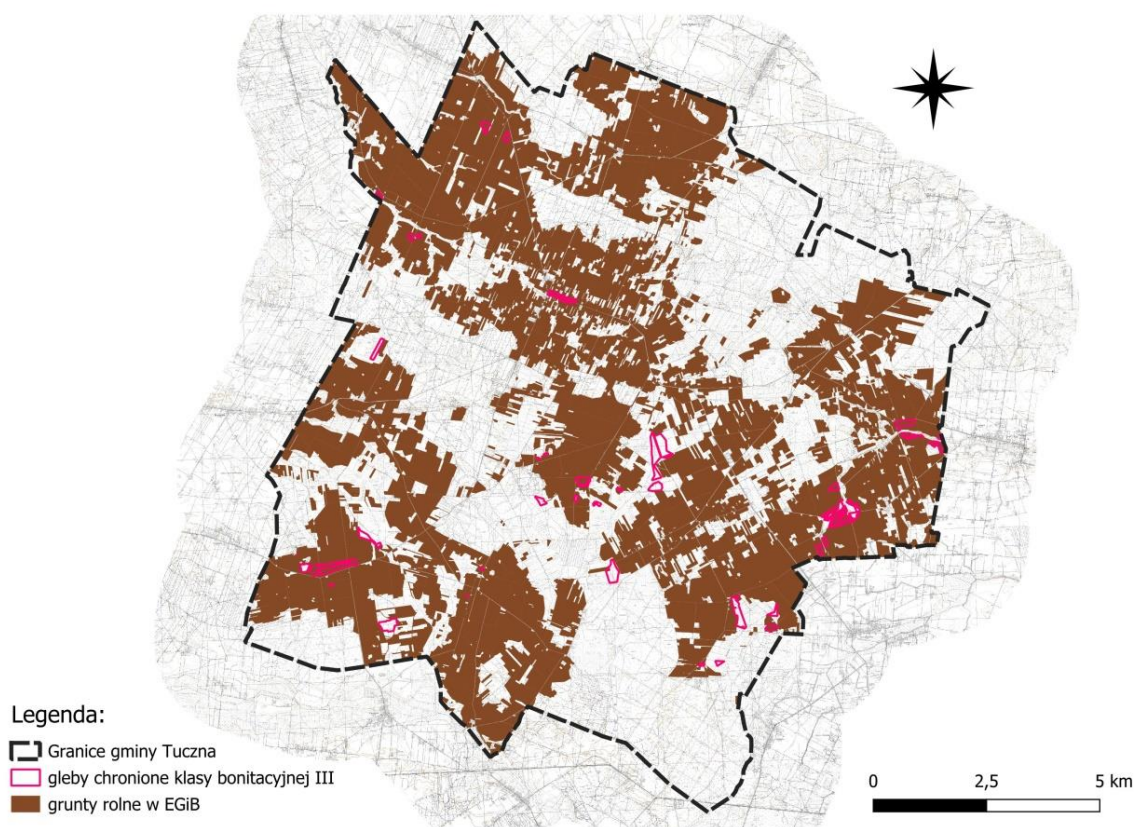
Gmina Tuczn znajduje się w Obszarze Strategicznej Interwencji Polesie (Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku, Uchwała Nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.). Priorytetem rozwoju na tym obszarze jest społeczno-gospodarcze wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego oraz terenów nadbużańskich. Kierunkami interwencji/wsparcia są: poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych, zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej, ochrona walorów środowiska, innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu oraz wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej.

4. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania

Środowisko przyrodnicze

Obszar gminy Tuczn jest w większości zdominowany przez gospodarkę rolną. Największy udział klas gleb mają gleby klasy IV, które zajmują ok. 48% powierzchni gminy. Obszary, które zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.) są objęte ochroną prawną. Z gleb, które są objęte ochroną występują jedynie gleby klasy III, które zajmują ok. 1% powierzchni gminy. Pod względem glebowo-rolniczym w obrębie gruntów ornych zdecydowanie przeważają gleby w kompleksie żytym dobrym, żytym słabym, ale również żytym bardzo dobrym. Dużym udziałem charakteryzują się również gleby w kompleksie zbożowo-pastewnym mocnym i zbożowo-pastewnym słabym. Na terenie gminy Tuczn dominują gleby bielcowe wykształcone na piaskach, piaskach gliniastych oraz na glinach. Występują tu również gleby brunatne wyługowane wytworzone na glinach i piaskach gliniastych.

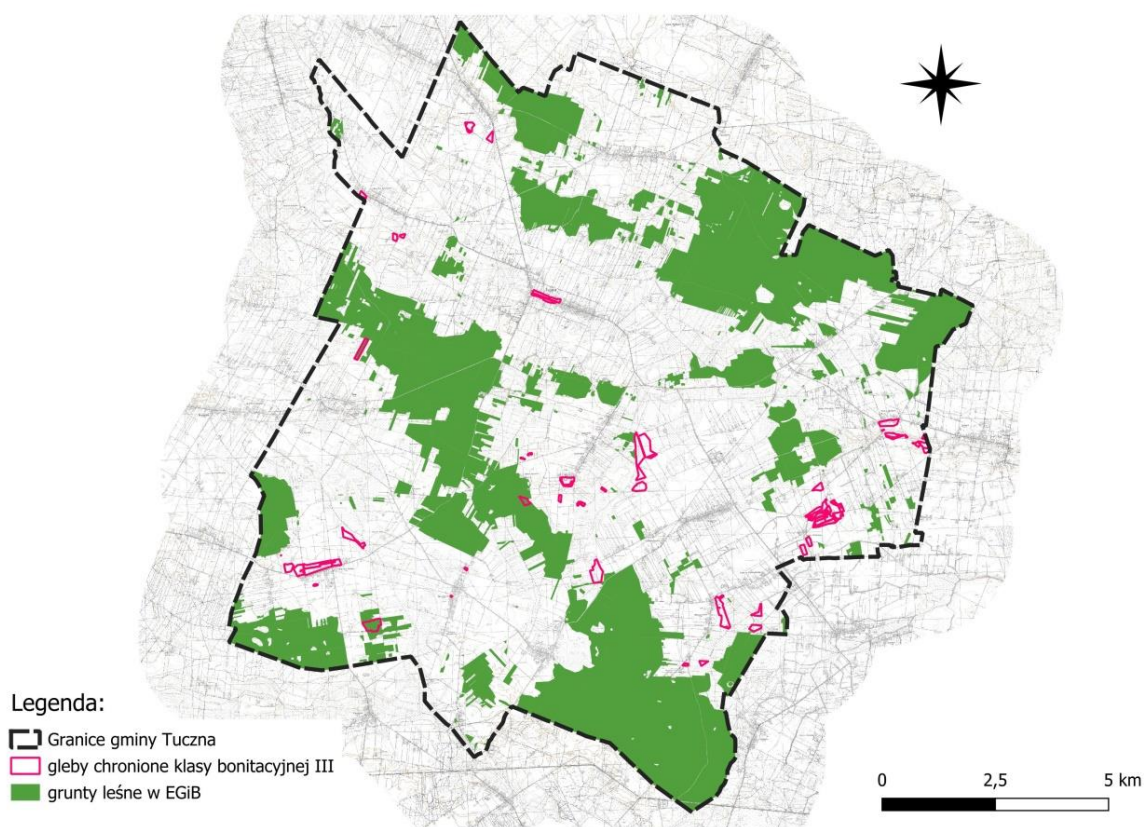
Ryc. 2. Zasoby glebowe gminy Tucza



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Lasy są rozproszone na całym terenie gminy i tworzą trzy większe kompleksy leśne – Las Bór i Czerwona Dębina zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy, Las Dąbrowa położony w zachodnio-centralnej części oraz Las Buława położony w południowo-wschodniej części gminy Tucza. Zgodnie z danymi GUS (2024 r.), grunty leśne zajmują w sumie ok. 5183,84 ha, co przekłada się na około 30,6% powierzchni gminy.

Ryc. 3. Zasoby leśne gminy Tuczn



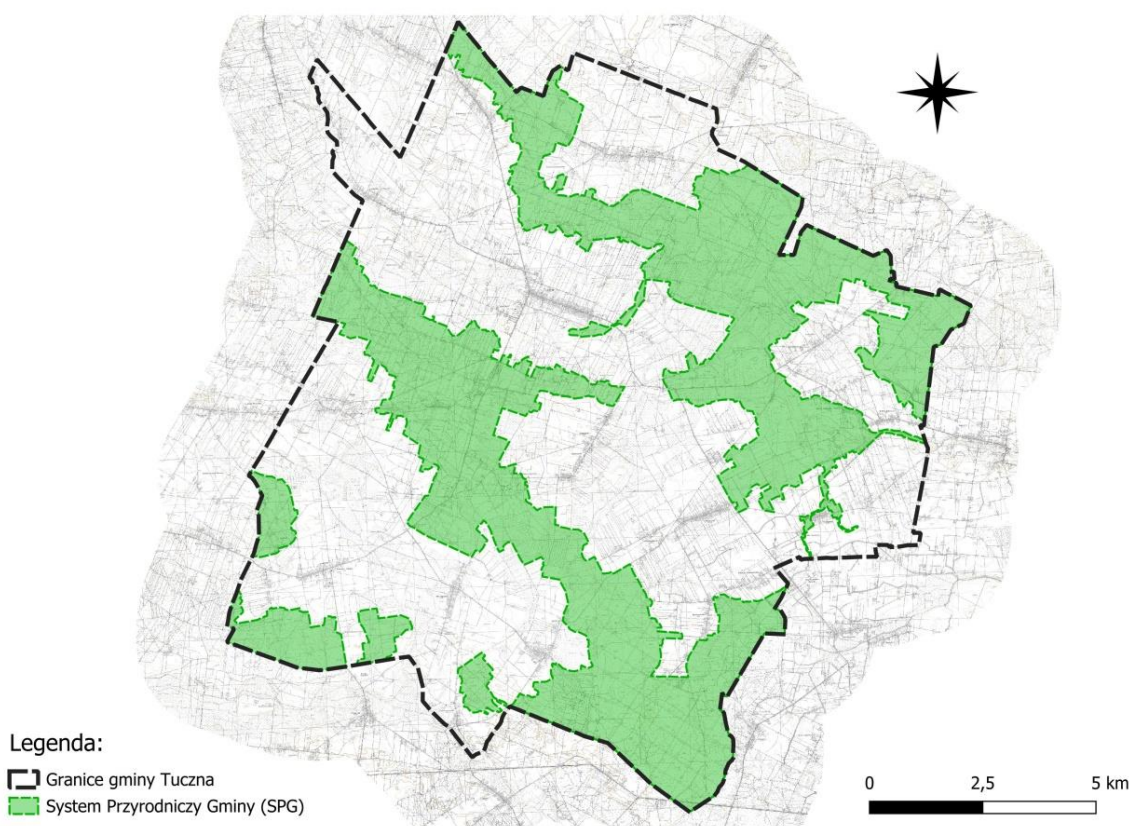
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Tuczn nie występują obszary ani obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ani ich otuliny.

Na terenie gminy Tuczn wyznaczono System Przyrodniczy Gminy (SPG). Jego najważniejszą funkcją jest powiązanie ze sobą najcenniejszych zasobów naturalnych obszaru gminy, jak również ochrona tych zasobów. Na jego obszarze należy zachować przestrzeń wolną od zabudowy, zwiększenie ciągłości korytarzy ekologicznych, ochronę przed zasypywaniem i zabudowywaniem naturalnych cieków wodnych, obszarów siedlisk, bagiennych i podmokłych czy ochronę przed niszczeniem roślinności naturalnej.

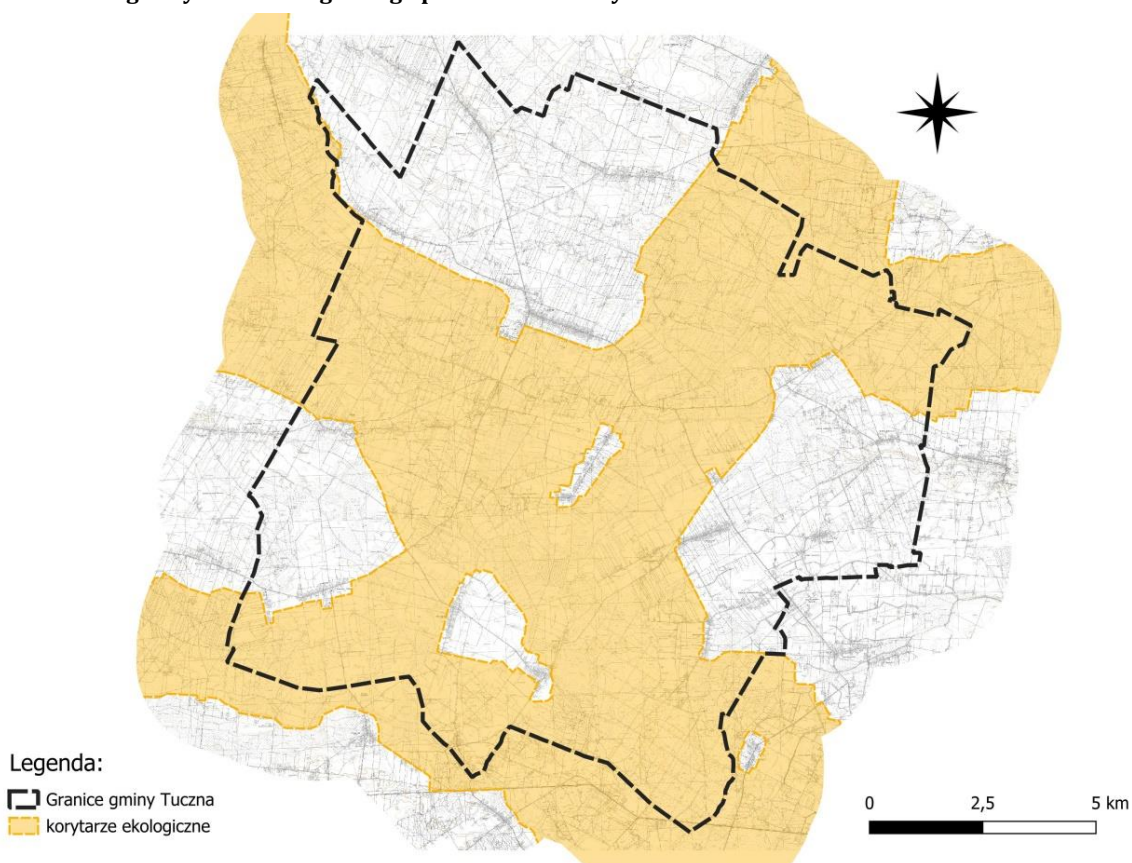
Ryc. 4. System Przyrodniczy Gminy Tuczn



Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuczn

Przez centralną część gminy przebiega fragment korytarza ekologicznego. Korytarze ekologiczne stanowią rodzaj łącznika pomiędzy wyspami środowiskowymi, umożliwiającego swobodne przemieszczanie fauny i flory. Korytarz ekologiczny „Polesie – Puszcza Mielnicka”, znajdujący się w omawianej gminie oznaczony jest kodem GKW-3 i łączy on liczne formy ochrony przyrody, między innymi: Park krajobrazowy Podlaski Przełom Bugu, Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu, siedliskowe i ptasie obszary Natura 2000 oraz Radzyński i Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu. Stanowi on również część systemu korytarzy ekologicznych o znaczeniu paneuropejskim.

Ryc. 5. Przebieg korytarza ekologicznego przez teren Gminy Tucza



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://mapa.korytarze.pl/>

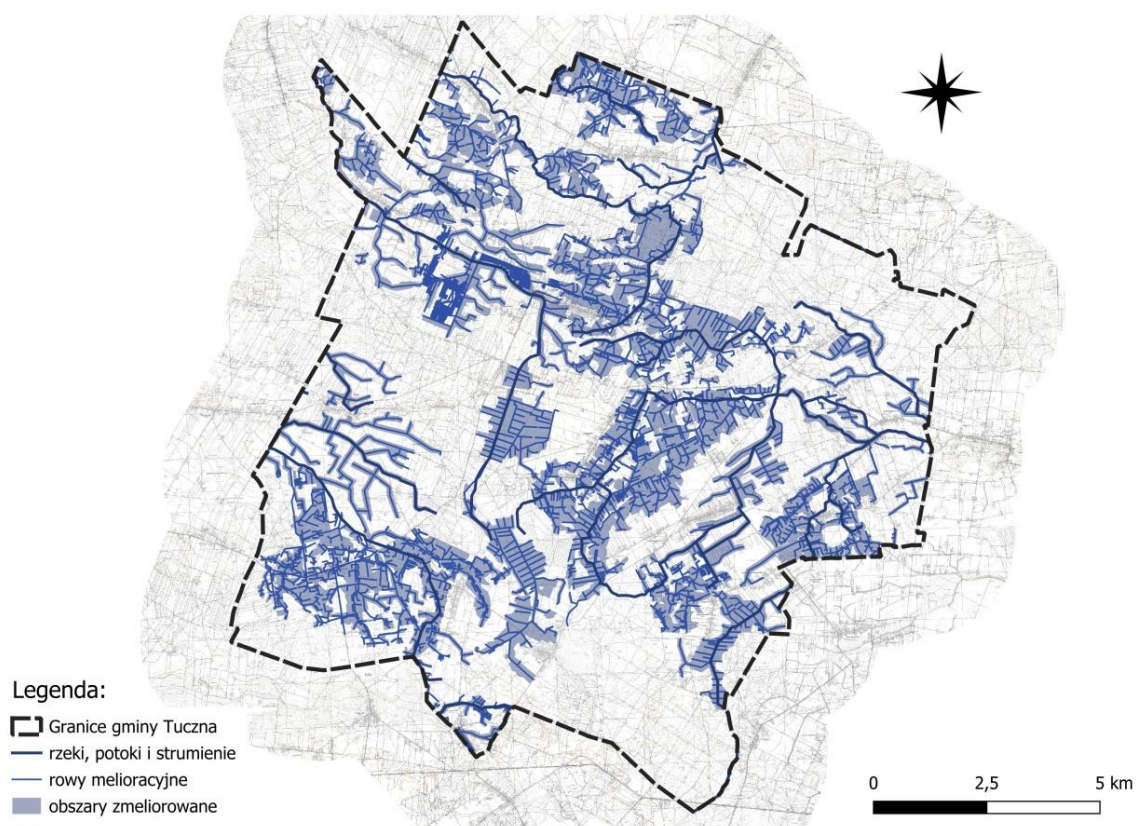
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 metrów od stopy wału

Na terenie gminy Tucza nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z zapisami Prawa Wodnego (Ustawa z dnia 10 lipca 2017 r., Dz. U. z 2025 r. poz. 960, 1535, z 2026 r. poz. 445, 605 z późn. zm.), urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych. Dodatkowo przepisy te stosuje się do budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, systemów przeciwoerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych łąk i pastwisk.

Ryc. 6. Tereny zmeliiorowane w gminie Tuczn



Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz BDOT10k

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

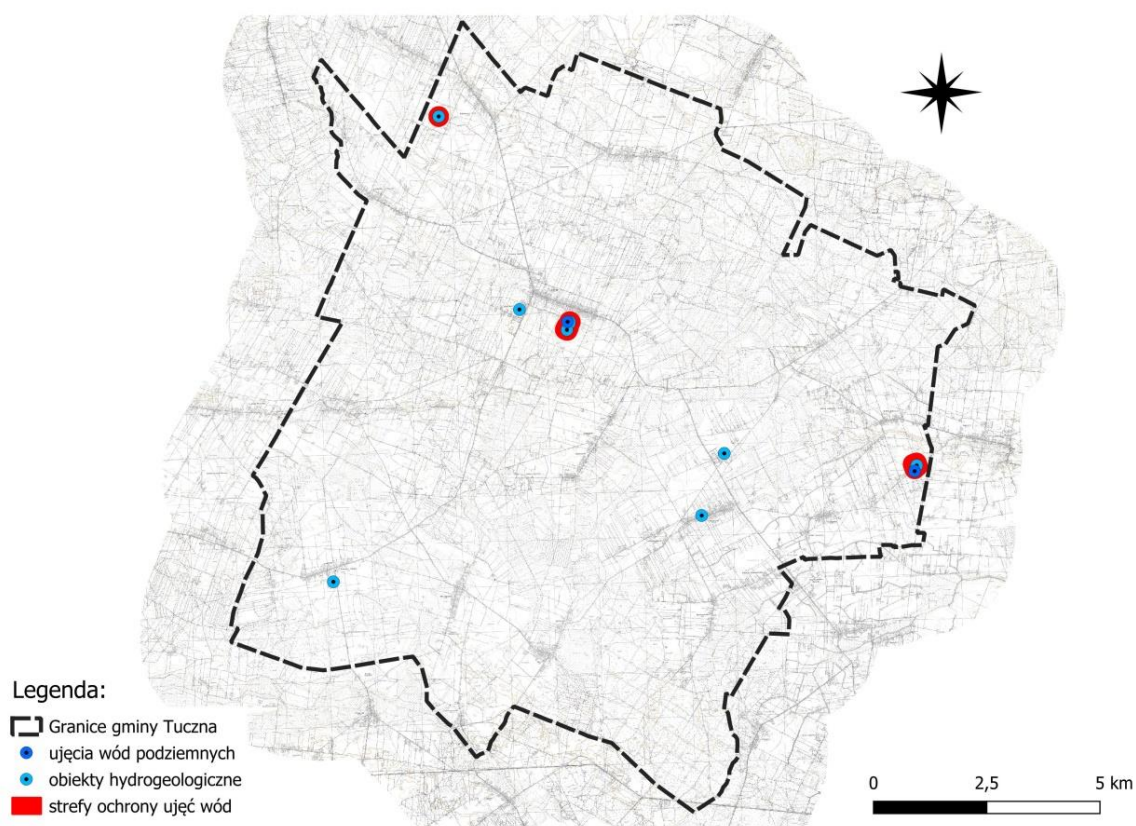
Na terenie gminy Tuczn nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Strefy ochronne ujęć wód

Gmina Tuczn na swoim terenie posiada między innymi obiekty hydrogeologiczne, z czego część stanowi punkty monitoringu jakości wód podziemnych (Bokinka Pańska, Międzyłes, Tuczn), które mają za zadanie ocenę zmian stanu chemicznego wód oraz punkty poboru wód podziemnych zlokalizowane w Tuczn i Wólce Zabłockiej.

Część z powyższych punktów ujęć jest zlokalizowanych na specjalnych strefach ochrony ujęć.

Ryc. 7. Obiekty hydrogeologiczne na terenie gminy Tucza



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/> oraz danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Tucza nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Tucza nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

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

Na terenie gminy Tucza nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Tuczn nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi pozyskanymi z Narodowego Instytutu Dziedzictwa, z bazy danych dostępnej na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, jak również Zarządzenia nr 2/14 Wójta Gminy Tuczn z dnia 7 stycznia 2024 r. w sprawie utworzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Tuczn, na obszarze opracowania występują:

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- Kościół paraf. pw. św. Anny, ogrodzenie, kostnica, brama główna, otaczający drzewostan, w gran. cmentarza przykościelnego – nr rej. A/423.

Do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisane zostały 22 obiekty (stan na 02.05.2024 r.)¹.

Tab. 1. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków
Bokinka Pańska	060117_2.0002.153	Cmentarz katolicko-prawosławny	
Bokinka Królewska	060117_2.0001.395	Kapliczka przydrożna	
Bokinka Królewska	060117_2.0001.245	Kapliczka Św. Jana	
Bokinka Królewska	060117_2.0001.174/8	Kapliczka przydrożna	
Choroszczyńska	060117_2.0003.793	Cmentarz katolicki	
Choroszczyńska	060117_2.0003.124	Cmentarz prawosławny	
Dąbrowica Duża	060117_2.0004.442/3	Kapliczka przydrożna	
Dąbrowica Duża	060117_2.0004.9	Kapliczka przydrożna	
Leniuszki	060117_2.0006.483	Cmentarz prawosławny	
Międzyleś	060117_2.0009.30	Szkoła	
Międzyleś	060117_2.0009.161 ²	Cmentarz epidemiczny	
Międzyleś	060117_2.0009.132	Cmentarz prawosławny	
Tuczn	060117_2.0012.502/5	Kościół parafialny pw. św. Anny	A/423
Tuczn	060117_2.0012.502/5 060117_2.0012.502/1 060117_2.0012.502/4	Brama główna, ogrodzenie, kostnica w zespole kościoła parafialnego	A/423
Tuczn	060117_2.0012.3549	Figura Matki Boskiej	
Tuczn	060117_2.0012.503	Cmentarz katolicki	
Wiski	060117_2.0013.1418/2	Kapliczka przydrożna	
Władysławów	060117_2.0014.176 060117_2.0014.77 060117_2.0014.47 060117_2.0014.48/1 060117_2.0014.167	Założenie dworsko-ogrodowe	

¹ <https://wkz.lublin.pl/wykazy/>

² Położenie skorygowane względem wykazu po konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

Żuki	060117_2.0014.821	Kapliczka Św. Jana	
Żuki	060117_2.0017.176	Figura Matki Boskiej Niepokalanej	
Żuki	060117_2.0014.821	Mogiła powstańcza	
Żuki	060117_2.0017.111 060117_2.0017.145	Cmentarz epidemiczny	

Źródło: <https://wkz.lublin.pl/wyказы/>

Do gminnej ewidencji zabytków wpisano 71 zabytków nieruchomych, 19 zabytków ruchomych oraz 115 stanowisk archeologicznych.

Tab. 2. Obiekty nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków

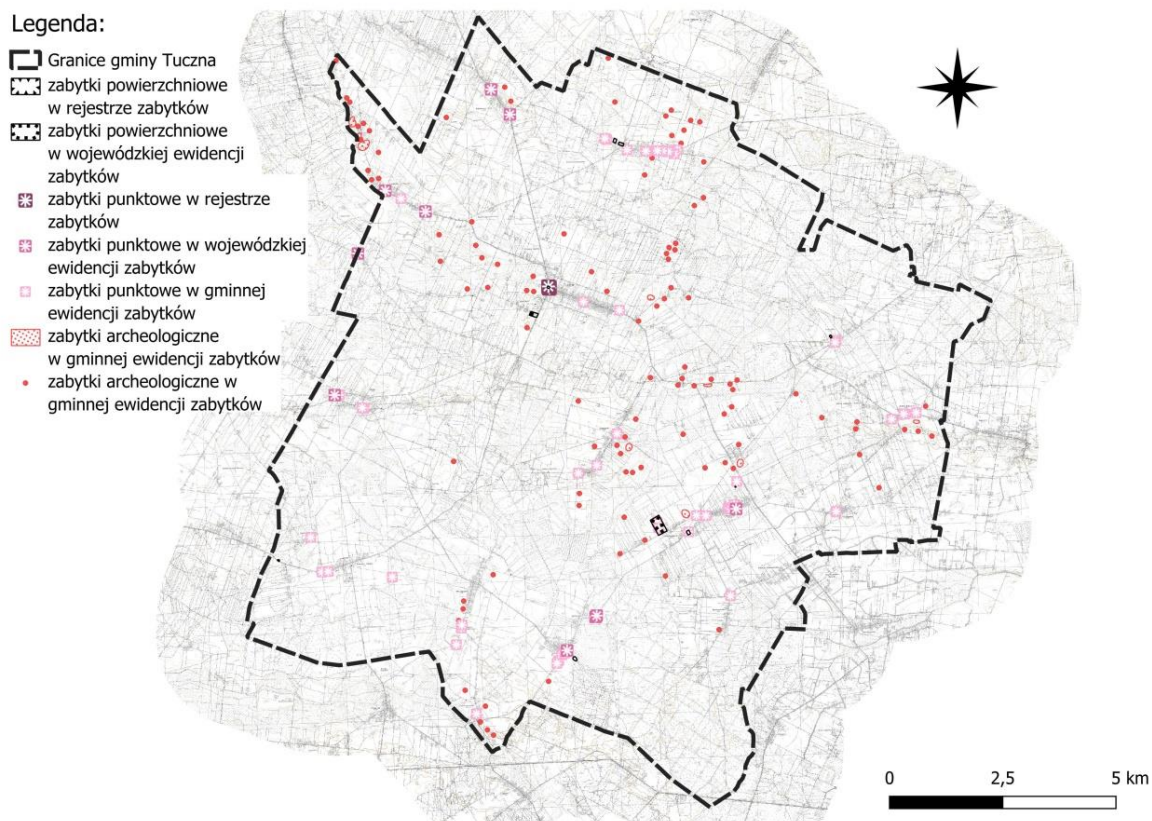
Miejscowość	Adres	Obiekt	Czas powstania	Forma ochrony
Bokinka Królewska	Bokinka Królewska 45	Dom	l. 30-te XX w.	GEZ
Bokinka Królewska	Dz. nr 395 (droga)	Kapliczka przydrożna	1 poł. XX w.	WEZ
Bokinka Królewska	Przy skrzyżowaniu drogi do Tuczn z drogą gruntową do Dąbrowicy Dużej	Kapliczka przydrożna	1 ćw. XX w.	WEZ
Bokinka Królewska	W lesie, dz. nr. 245	Kapliczka św. Jana i krzyż drewniany	Pocz. XX w.	WEZ
Bokinka Pańska	Dz. nr 153	Cmentarz rzymskokatolicko-prawosławny	Pocz. XIX w.	WEZ
Bokinka Pańska	Bokinka Pańska 42	Dom, po II wojnie św. – szkoła /do l. 70-tych XX w.	l. 30-te XX w.	GEZ
Bokinka Pańska	W polu, na granicy działek nr 198/2 i 204/1	Krzyż drewniany, postawiony przez właścicieli przedwojennego folwarku	Pocz. XX w.	GEZ
Bokinka Pańska	Np. domu nr 50, dz. nr 1178 (droga)	Krzyż dziękczynny	1 poł. XX w.	GEZ
Bokinka Pańska	Dz. nr 1306	Miejsce pamięci – upamiętnienie rozstrzelanych przez okupanta w tym miejscu mieszkańców wsi Bokinka Pańska	l. 40-te XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Dz. nr 124	Cmentarz prawosławny	2 poł. XIX w.	WEZ
Choroszczyńska	Dz. nr 793 (cz.)	Cmentarz rzymskokatolicki	1 poł. XIX w.	WEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 16	Dom	k. XIX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 4	Dom	1 poł. XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 43	Dom	1899 r.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 44	Dom	1923 r.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 5	Dom	l. 30-te XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 51	Dom	1 poł. XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 55	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 60	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 61	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Choroszczyńska	Choroszczyńska 66	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ

Choroszczyńska	Choroszczyńska 69	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Dąbrowica Duża	Przy posesji nr 44	Kapliczka	1 poł. XX w.	WEZ
Dąbrowica Duża	Przy skrzyżowaniu dróg do Tucznnej i do Choroszczyńskiej	Kapliczka przydrożna	Pocz. XX w.	WEZ
Kalichowszczyzna	Kalichowszczyzna 10	Spichlerz	1 poł. XX w.	GEZ
Leniuszki	Dz. nr 339	Cmentarz prawosławny	2 poł. XIX w.	WEZ
Leniuszki	Leniuszki 3	Dom	l. 30-te XX w.	GEZ
Leniuszki	Leniuszki 4	Dom	l. 20-te XX w.	GEZ
Matiaszówka	Przy posesji nr 40	Krzyż	1 ćw. XX w.	GEZ
Mazanówka	Przy posesji nr 7, dz. nr 386/6	Krzyż	1 ćw. XX w.	GEZ
Mazanówka	Np. posesji nr 5, dz. nr 745	Krzyż drewniany	1 poł. XX w.	GEZ
Mazanówka	Przy posesji nr 8, dz. nr 383/2	Krzyż drewniany	1940 r.	GEZ
Międzyleś	Dz. nr 161	Cmentarz epidemiczny	1879 r.	WEZ
Międzyleś	Dz. nr 132	Cmentarz prawosławny	XIX w.	WEZ
Międzyleś	Międzyleś 37	Dom	l. 20-te XX w.	GEZ
Międzyleś	Międzyleś 69	Dom	l. 30-te XX w.	GEZ
Międzyleś	Przy posesji nr 34	Krzyż pamiątkowy	1939 r.	GEZ
Międzyleś	Międzyleś 29	Szkoła	l. 30-te XX w.	WEZ
Ogrodniki	Np. posesji nr 28	Krzyż drewniany	1946 r.	GEZ
Ogrodniki	Przy posesji nr 53, dz. nr 44	Krzyż drewniany	1944 r.	GEZ
Ogrodniki	Za wsią, na rozstaju polnych dróg, dz. nr 125	Krzyż drewniany	1 poł. XX w.	GEZ
Rozbitówka	Rozbitówka 25	Dom	l. 20-te XX w.	GEZ
Tuczna	Dz. nr 260 (cz.)	Cmentarz rzymskokatolicki	XIX w.	WEZ
Tuczna	Tuczna 26	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Tuczna	Plac przed kościołem, dz. nr 3549	Figura Matki Boskiej	1946 r.	WEZ
Tuczna	Dz. nr 502/1	Kostnica w zespole kościoła pw. św. Anny	1880-1882 r.	Rejestr zabytków
Tuczna	Tuczna 18A	Kościół parafialny pw. św. Anny	1879-1882 r.	Rejestr zabytków
Tuczna	Dz. nr 368/5	Miejsce pamięci narodowej – upamiętnienie bohaterów powstania styczniowego	XIX w., 1993 r.	GEZ
Tuczna	Dz. nr 502/1	Miejsce pamięci narodowej – upamiętnienie poległych za ojczyznę mieszkańców w I i II wojnie św. Mieszkańców Tucznnej	XX w.	GEZ
Tuczna	Dz. nr 502/1	Ogrodzenie z bramą w zespole kościoła pw. św. Anny	1880-1882 r.	Rejestr zabytków
Tuczna	Tuczna 143	Wiatrak koźlak	1923 r.	GEZ
Tuczna	Dz. nr 502/1	Zespół kościoła parafialnego pw. św. Anny	2 poł. XIX w.	Rejestr zabytków
Wiski	Wiski 13	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ

Wiski	Wiski 14	Dom	1 ćw. XX w.	GEZ
Wiski	Dz. nr 1418/2	Kapliczka przydrożna	2 poł. XIX w.	WEZ
Wiski	Na granicy działek nr 1418/3 (droga) i 1440 (droga)	Kapliczka przydrożna	Poł. XX w.	GEZ
Władysławów	Na granicy działek nr 34 i 77 (droga)	Dwa krzyże – upamiętnienie zabitych przez okupanta mieszkańców	I. 40-te XX w.	GEZ
Władysławów	Dz. nr 176	Pozostałości założenia dworsko-parkowego	XIX w.	WEZ
Władysławów	Dz. nr 176	Park w założeniu dworsko-ogrodowym	XIX w.	WEZ
Wólka Zabłocka	Wólka Zabłocka 12	Dom	I. 20-te XX w.	GEZ
Wólka Zabłocka	Wólka Zabłocka 25	Dom	I. 30-te XX w.	GEZ
Wólka Zabłocka	Wólka Zabłocka 27	Dom	I. 30-te XX w.	GEZ
Wólka Zabłocka	Dz. nr 650	Młyn parowy, ob. elektryczny	1905-1907 r.	GEZ
Żuki	Dz. nr 464 (cz.) i 659 (cz.)	Cmentarz epidemiczny	XIX w.	WEZ
Żuki	Dz. nr 176	Figura Matki Boskiej Niepokalanej	1946 r.	WEZ
Żuki	W lesie, dz. nr 821	Kapliczka św. Jana, drewniana	1 poł. XX w.	WEZ
Żuki	Dz. nr 654 (droga)	Krzyż drewniany	1 ćw. XX w.	GEZ
Żuki	Przy posesji nr 10	Krzyż drewniany	1 poł. XX w.	GEZ
Żuki	Przy posesji nr 6	Krzyż drewniany	1 poł. XX w.	GEZ
Żuki	Przy posesji nr 7	Krzyż drewniany	1 poł. XX w.	GEZ
Żuki	Np. posesji nr 4	Mogiła z II wojny światowej	II wojna św.	WEZ

Źródło: Zarządzenie nr 2/14 Wójta Gminy Tuczna z dnia 7 stycznia 2024 r. w sprawie utworzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Tuczna

Ryc. 8. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



Źródło: opracowane własne na podstawie: Rejestru zabytków, Wykazu Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków

Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Tuczn nie występują pomniki ząglady ani ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Tuczn nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Tuczn nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Tuczn nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

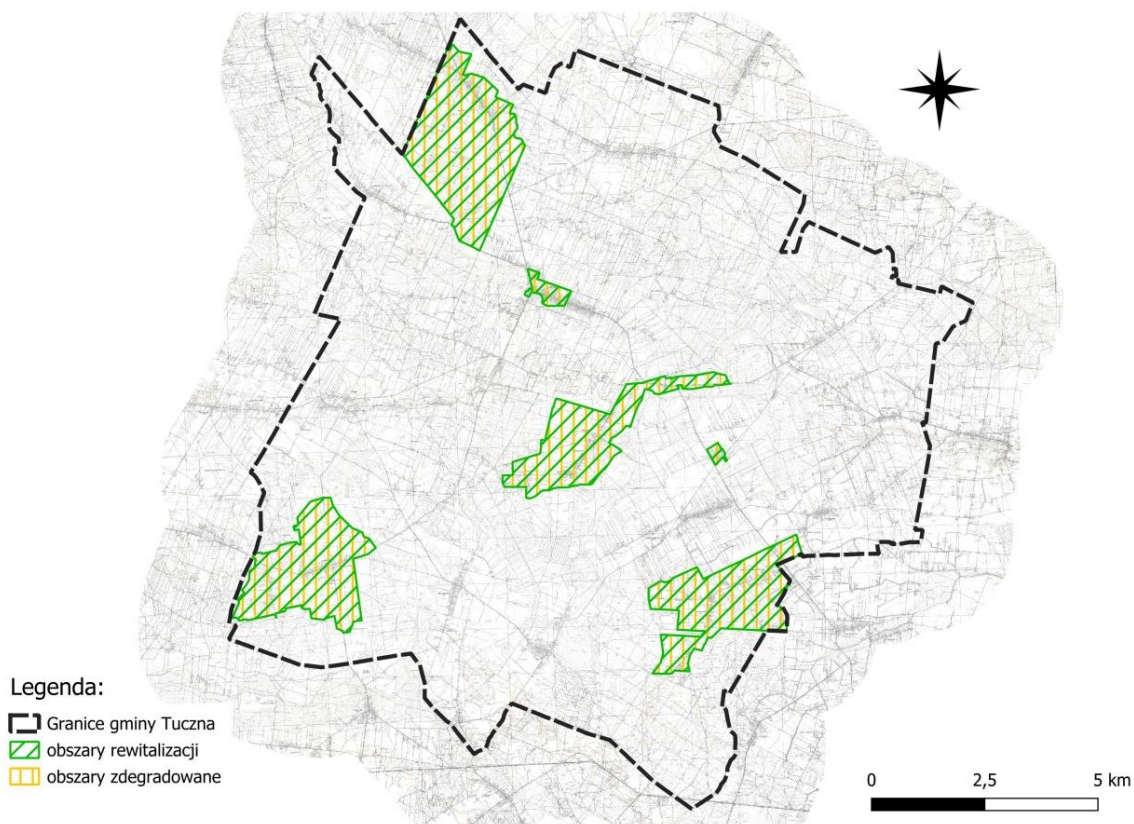
Na terenie gminy Tuczn wyznaczony został obszar zdegradowany i rewitalizacji zgodnie z Uchwałą nr XXXVIII/211/22 Rady Gminy Tuczn z dnia 28 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Tuczn.

Obszar zdegradowany i rewitalizacji podzielono na 6 pokrywających się ze sobą podobszarów:

1. Bokinka Pańska,
2. Dąbrowica Duża,
3. Matiaszkówka,
4. Międzyłes,
5. Ogrodniki,
6. Tuczn.

Sporządzony został również Gminny Program Rewitalizacji Gminy Tuczn na lata 2023-2030, który został przyjęty Uchwałą nr V/26/24 Rady Gminy Tuczn z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Tuczn na lata 2023-2030.

Ryc. 9. Obszary zdegradowane i rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Tuczn na lata 2023-2030

Podstawowym założeniem gminnych programów rewitalizacji jest wyprowadzenie wskazanego obszaru ze stanu kryzysowego i odwrócenie negatywnych zjawisk w nim zdiagnozowanych. W celu realizacji założonych działań, wyznaczono pięć celów strategicznych, na które składają się konkretne kierunki działań i przedsięwzięcia. Cele strategiczne wymienione w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Tuczn na lata 2023-2030 to:

1. Wzmacnianie aktywności społecznej, zawodowej i integracji mieszkańców z obszaru rewitalizacji,
2. Rozwój przedsiębiorczości i zwiększanie aktywności gospodarczej mieszkańców na obszarze rewitalizacji,
3. Podnoszenie jakości środowiska naturalnego na obszarze rewitalizacji,
4. Zrównoważony rozwój infrastruktury technicznej na obszarze rewitalizacji,
5. Bezpieczna, dostępna, funkcjonalna i estetyczna przestrzeń publiczna dla mieszkańców i gości obszaru rewitalizacji.³

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu bialskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Tuczn, obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

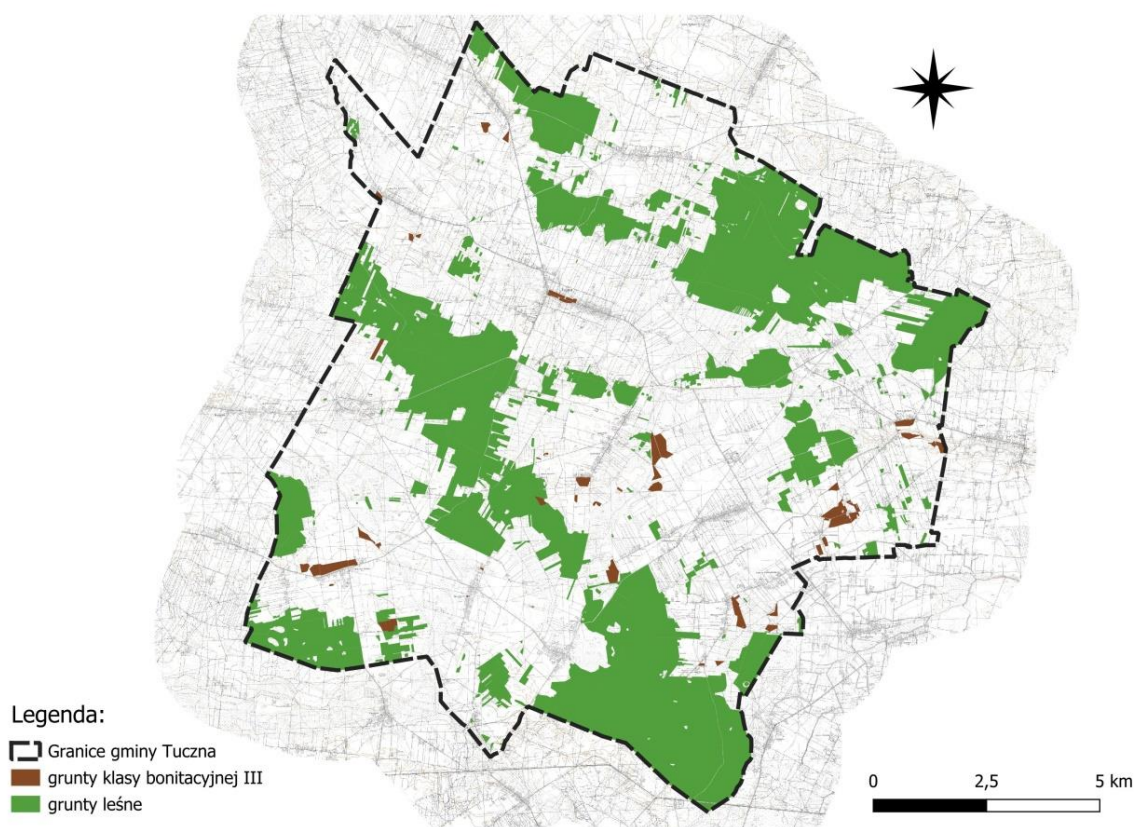
Użytki rolne pokrywają obszar gminy Tuczn w ok. 65%. Nie występują na jej terenie grunty rolne klasy bonitacyjnej I i II, natomiast grunty klasy bonitacyjnej III stanowią jedynie ok. 1% powierzchni gminy i zajmują około 152 hektary.

Grunty leśne występujące na terenie gminy stanowią około 5183,84 ha, co z kolei stanowi około 30,6% powierzchni gminy. Lasy są rozproszone na całym terenie gminy i tworzą trzy większe kompleksy leśne – Las Bór i Czerwona Dębina zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy, Las Dąbrowa położony w zachodnio-centralnej części oraz Las Buława położony w południowo-wschodniej części gminy Tuczn.

3

https://ugtuczn.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/uchwala_nr_v.26.24_z_dn._24.07.2024_r_w_sprawie_przyjecia_gminnego_programu_rewitalizacji_gminy_tuczn_na_lata_2023-2030.pdf

Ryc. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Tuczn nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Tuczn nie wyznaczono obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Tuczn znajduje się jedna szkoła podstawowa, w której zlokalizowane jest również przedszkole:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Tuczn.

W pobliżu szkoły zlokalizowane są boiska a także sala gimnastyczna.

Dodatkowo, na terenie gminy Tuczn zlokalizowane są obiekty kulturalno-społeczne, w skład których wchodzi między innymi: Gminna Biblioteka Publiczna, Gminny Ośrodek Kultury i Sportu w Tuczn, Środowiskowy Dom Samopomocy w Międzyzlesiu, Klub seniora w Tuczn, świetlice wiejskie oraz koła gospodyń wiejskich.

Wśród obiektów społecznych znajduje się również Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (NZOZ) w Tuczn oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Za bezpieczeństwo w gminie odpowiada policja (najbliższe komendy znajdują się w gminie Sławatycze i w Wisznicach), Komenda Państwowej Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej oraz pięć jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (w Tuczn, Choroszczyńce, Matiaszówce, Dąbrowicy Dużej i Bokince Królewskiej), które angażują się również w działania społeczne na terenie gminy.

Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: krajowe, powiatowe, gminne, wewnętrzne oraz dojazdowe. Sieć drogową stanowi ważny system komunikacyjny i szansę dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego. Najwyższą rangą drogą, przebiegającą przez gminę, jest znajdująca się w południowej części gminy droga krajowa nr 63 biegnąca od granicy kraju w Sławatyczach, przez Wisznice, Radzyń Podlaski, Łuków, Siedlce i Łomżę. Przecina cztery województwa (lubelskie, mazowieckie, podlaskie i warmińsko-mazurskie) aż do granicy z Rosją. Droga ma bezpośrednie połączenie z gminną siecią drogową jedynie poprzez drogę gminną nr

101159L. Na terenie gminy Tuczn nie jest planowana żadna inwestycja w zakresie nowych dróg krajowych (stan na 3 kwietnia 2026 r.⁴).

Tab. 3. Drogi krajowe na terenie gminy Tuczn

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Klasa drogi
1	DK63	Granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Pisz – Kolno – Kisielnica – Łomża /Węzeł „Łomża Południe”/ – Stare Modzele – Zambrów – Cerańów – Sokołów Podlaski – Siedlce – Łuków – Radzyń Podlaski – Wisznice – Sławatycze – granica państwa	Klasa drogi główna ruchu przyspieszonego (GP)

Źródło: Zarządzenie nr 6 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 1 kwietnia 2025 r. w sprawie nadania numerów drogom krajowym

Innymi ważnymi połączeniami jest 13 dróg powiatowych, przebiegających przez gminę Tuczn klasy zbiorczej i lokalnej. Drogi powiatowe, tworzą główną sieć powiązań oraz stwarzają kierunki rozwoju dla gminy.

Poniższa tabela zestawia drogi powiatowe na terenie gminy Tuczn:

Tab. 4. Drogi powiatowe na terenie gminy Tuczn

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Klasa drogi
1	1051L	Zalesie – Chotyłów – Piszczac – Tuczn – Sławatycze	Klasa drogi zbiorcza (Z)
2	1056L	Kodeń – Tuczn – Bokinka Pańska – Stasiówka – Łomazy	Klasa drogi zbiorcza (Z)
3	1057L	Dąbrowica Duża – Choroszczyńska	Klasa drogi zbiorcza (Z)
4	1060L	Kolonia Tuczn – Szostaki	Klasa drogi lokalna (L)
5	1061L	Międzyleś – Zabłocie	Klasa drogi dojazdowa (D)
6	1074L	Kościeniewicz – Wyczółki – Dąbrowica	Klasa drogi lokalna (L)
7	1076L	Puhary – Tuczn	Klasa drogi dojazdowa (D)
8	1078L	dr. pow. 1056L – Huszcza – Zaścianek	Klasa drogi lokalna (L)
9	1085L	dr. pow. 1056L – Przechód – Aleksandrów – Sosnówka – Dębów	Klasa drogi zbiorcza (Z)
10	1086L	dr. pow. 1056L – Mazanówka – Wygnanka – Romanów	Klasa drogi lokalna (L)
11	1087L	Międzyleś – Żuki – Mazanówka	Klasa drogi lokalna (L)
12	1088L	Kolonia Tuczn – Międzyłes	Klasa drogi dojazdowa (D)
13	1089L	Żuki – Matiaszkówka – dr. pow. 1051L	Klasa drogi dojazdowa (D)

Źródło: <https://www.powiatbialski.eu/wykaz-drog-powiatowych/>

⁴ <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf>

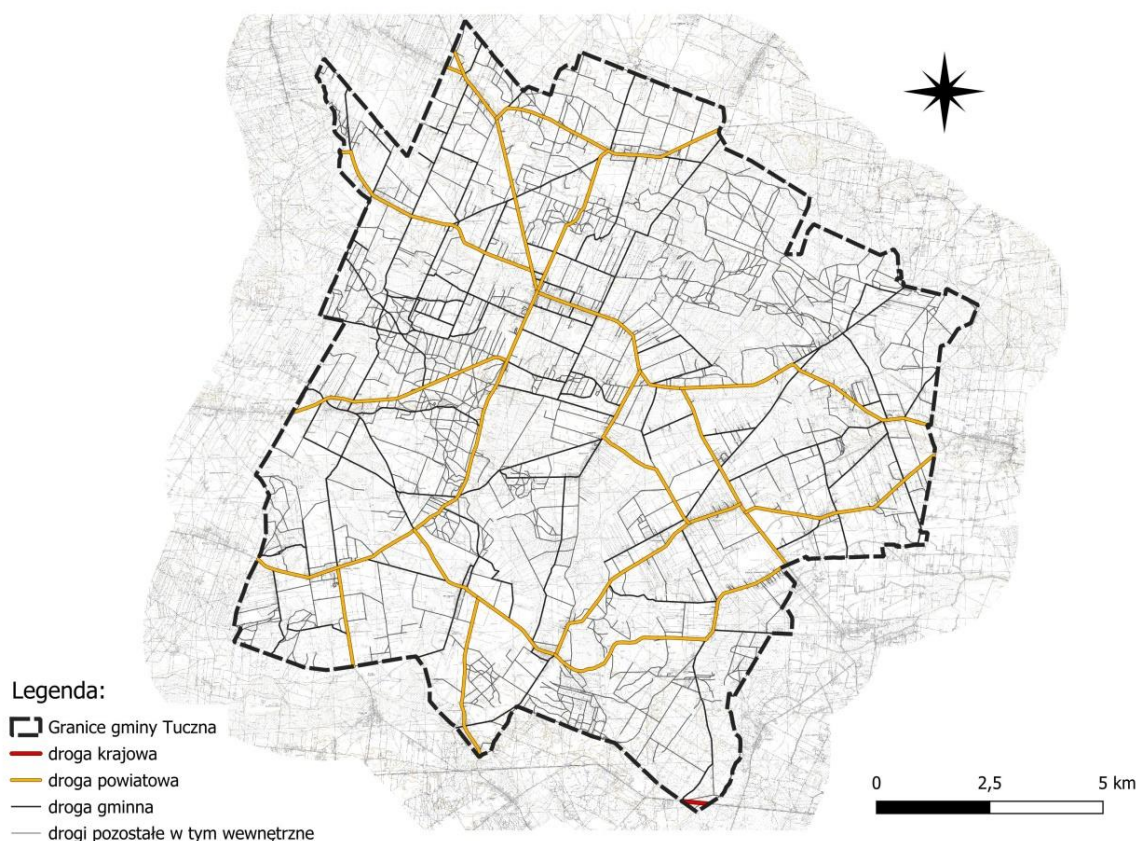
Na terenie gminy Tuczn nie ma linii kolejowych, ani nie są planowane nowe poczenia przebiegające przez omawianą gmin (stan na 3 kwietnia 2026 r.)⁵.

Przy planowaniu stref planistycznych i obszar zabudowy wyznacza się, w przypadku drogi krajowej nr 63, odlego co najmniej 25 metr lub co najmniej 10 metr od zewnętrznej krawędzi jezdni, w zależności od tego czy droga przebiega w terenie zabudowy lub poza nim. W przypadku odcinka znajdującego się w granicach gminy, przebiega on poza obszarem zabudowy, zatem wyznacza się stref 10 metr od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny, dla działek pasów drogowych dróg klasy gwnej ruchu przyspieszonego, wyznacza stref komunikacji.

Ryc. 11. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej



Źródło: opracowanie własne na podstawie: BDOT10k

⁵ <https://www.plk-inwestycje.pl/>

Infrastruktura techniczna

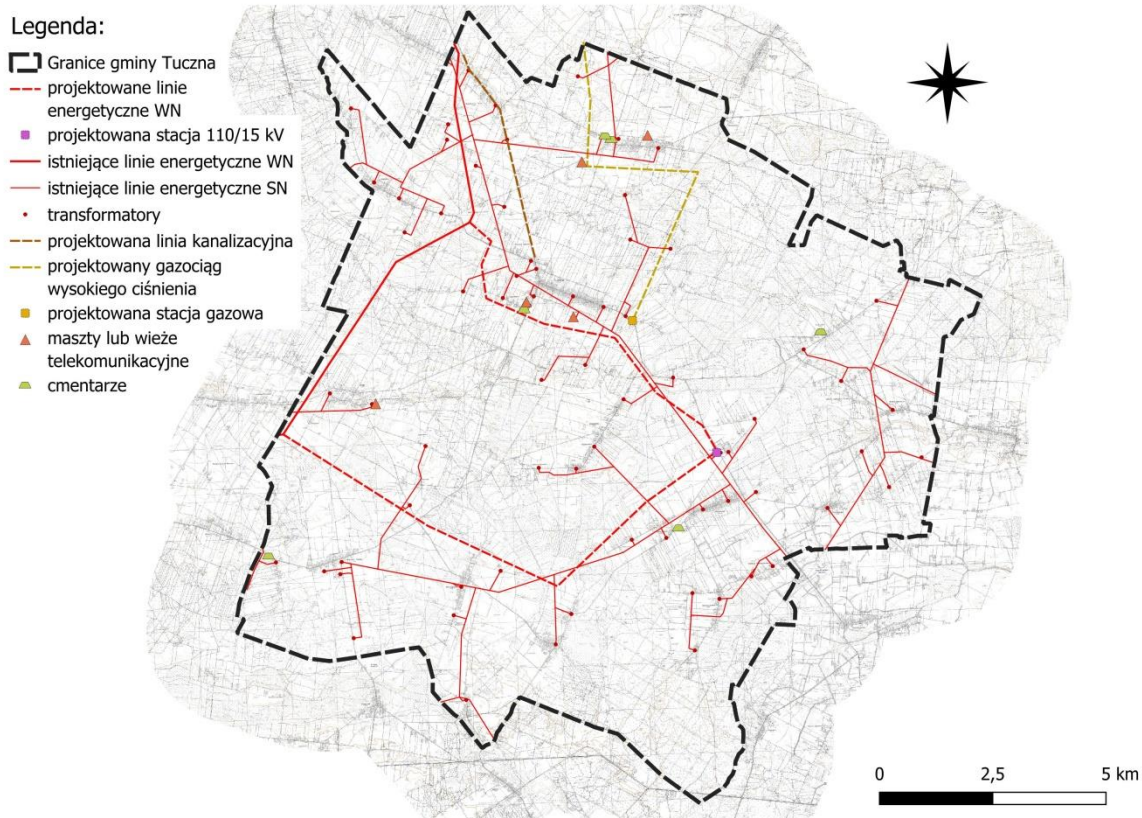
Na terenie gminy Tucza zlokalizowane są następujące obiekty i sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa,
2. Sieć kanalizacyjna,
 - a. Istniejąca sieć kanalizacyjna,
 - b. Projektowana linia kanalizacyjna
3. Sieć elektroenergetyczna
 - a. Linia wysokiego napięcia
 - i. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zakaz sadzenia drzew, budowania obiektów i składowania materiałów,
 - b. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia
 - i. Linie napowietrzne średniego napięcia
 - Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej SN 30 kV i 15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii) – zakaz sadzenia drzew, budowania obiektów i składowania materiałów,
 - ii. Linie kablowe średniego napięcia
 - Strefa wolna od zabudowy dla linii kablowej SN 30 kV i 15 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)
 - c. Sieć dystrybucyjna niskiego napięcia
 - i. Linie napowietrzne niskiego napięcia
 - ii. Linie kablowe niskiego napięcia
 - Strefa wolna od zabudowy dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)
 - d. Projektowana linia wysokiego napięcia
 - i. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zakaz sadzenia drzew, budowania obiektów i składowania materiałów,
4. Sieć gazowa
 - a. Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 600-300 relacji Białoruś – Parczew – Puławy
 - i. Strefa ochronna od gazociągu – pas 6,0 m (po 3,0 m od osi linii)
5. Ujęcia wód podziemnych i obiekty hydrogeologiczne – 12 punktów, 6 objętych strefą ochrony ujęć wód,
6. Maszty lub wieże telekomunikacyjne – 6 obiektów o wysokości od 30 do 65 metrów,

7. Czynne cmentarze

- a. Cmentarz rzymskokatolicko-prawosławny w Bokince Pańskiej (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- b. Cmentarz prawosławny w Choroszczynce (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- c. Cmentarz rzymskokatolicki w Choroszczynce (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- d. Cmentarz prawosławny w Leniuszkach (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- e. Cmentarz prawosławny w Międzyzlesiu (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- f. Cmentarz rzymskokatolicki w Tuczn (Wojewódzka Ewidencja Zabytków).

Ryc. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej, wysokich obiektów i cmentarzy



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuczn (Uchwała Nr XXXII/184/22 Rady Gminy Tuczn z dnia 28 marca 2022 r.), Zmiana Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuczn (Uchwała Nr II/11/2002 Rady Gminy Tuczn z dnia 9 grudnia 2002 r.), Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w miejscowości Wiski (Uchwała Nr IX/67/19 Rady Gminy Tuczn z dnia 27 grudnia 2019 r.) i BDOT10k

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu sporządzania niniejszego dokumentu, Audyt Krajobrazowy Województwa Lubelskiego jest w trakcie sporządzania. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Tuczn sporządzano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Sporządzenie opracowania ekofizjograficznego stanowi obowiązek wynikający z art. 72 ust. 4 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812 z późn. zm.) oraz z art. 13b ust. 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zakres merytoryczny tego opracowania został określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298).

Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Tuczn, przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem jego kluczowych komponentów oraz wzajemnych zależności. Przeprowadzone rozpoznanie oraz charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska stanowiły podstawę do sformułowania diagnozy oraz określenia predyspozycji przyrodniczych w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W niniejszym dokumencie omówiono powiązania przyrodnicze, zagrożenia środowiska przyrodniczego oraz jego odporność na degradację i zdolności do regeneracji. Omówiono także charakterystykę dotychczasowych zmian i oceniono predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wskazane zostały najistotniejsze obszary pełniące funkcje przyrodnicze w gminie:

- obszary charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi, które wykazują ekologiczne oddziaływanie na otoczenie (przede wszystkim lasy),

- korytarze ekologiczne (doliny cieków wodnych wraz z zadrzewieniami, zakrzewieniami i łąkami), stanowiące przestrzennie ciągły system przyrodniczy, odznaczający się różnorodnością gatunków fauny oraz flory.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego podstawowego wskazują, że obszar gminy jest częściowo zainwestowany i zagospodarowany. Predestynowanym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem jest przeznaczenie zgodne z dotychczasowym charakterem gminy oraz kierunkami jej rozwoju zgodnie z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie. Wskazano, że obszar gminy Tuczn charakteryzują dogodne warunki fizyczno-geograficzne dla jej przyrodniczego zagospodarowania.

Wymienione zostały wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym bioróżnorodności.

Na terenach o znaczących walorach środowiskowych, które włączono do systemu przyrodniczego gminy, należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- zabudowę mieszkaniową i zagrodową należy kształtować poza systemem przyrodniczym gminy,
- niezwykle istotne jest harmonizowanie układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną,
- zakazuje się form użytkowania terenu, które stwarzają zagrożenia dla funkcji ekologicznych,
- konieczna jest ochrona siedlisk torfowiskowych i bagiennych,
- należy zachować drożność powiązań ekologicznych,
- wskazana jest polityka prowadzenia zalesień na gruntach najślabszych,
- podczas opracowywania planu ogólnego należy zapewnić jak najwyższy możliwy udział powierzchni biologicznie czynnej, która utrzymuje zdolności retencyjne terenu. Należy w jak najwyższym możliwym stopniu ograniczyć powierzchnię terenów uszczelnionych. Im cenniejsze walory przyrodnicze na danym terenów, tym powinien być większy udział powierzchni biologicznie czynnej.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego systemu gminy należy zapewnić drożność korytarzy ekologicznych i objąć ochroną węzły ekologiczne poprzez:

Dla korytarzy ekologicznych:

- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji w obrębie dolin rzecznych w korytarzach ekologicznych,
- tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych,
- ograniczenie dopływu substancji biogenych do obszarów podmokłych,
- ograniczenie nowej zabudowy w obrębie korytarzy,
- eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. poprzez budowę odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach,
- w miarę możliwości ograniczenie tworzenia nowych barier ekologicznych w formie nasypów drogowych itp., w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy i ciągów ekologicznych.

Dla węzłów ekologicznych:

- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji,
- ochrona przed zrębami zupełnymi,
- ochrona starodrzewia,
- dążenie do przekształcenia struktury drzewostanu zgodnie z zajmowanym siedliskiem,
- tworzenie lasów wielowiekowych, wielopiętrowych i różnokierunkowych,
- ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia,
- zachowanie siedlisk zwierząt.

Dla sięgaczy ekologicznych:

- ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia,
- wzbogacanie o nowe zadrzewienia,
- ochrona przed eutrofizacją obszarów bagiennych i oczek wodnych,
- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji,
- tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych.

Wskazano również zalecenia w zakresie ochrony wód:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania zanieczyszczeń do gleby i wód,
- zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa stanu wód,
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasileniem wód, tak by utrzymać dobry stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych,

- zakaz działań rolniczych, odwadniania użytków zielonych oraz budowy i rozbudowy obiektów które pogorszyłyby stan sanitarny wód,
- odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa,
- zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek;
- zachowanie oczek wodnych.

Wskazania w zakresie ochrony gleb:

- ograniczanie (w miarę możliwości) przeznaczania gruntów klasy III na cele nierolnicze (klasy I-II nie występują na terenie gminy),
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy,
- przeznaczanie gruntów najsłabszych klas pod zalesienia,
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
- na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie,
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżen,
- stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem,
- prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną),
- promowanie rolnictwa ekologicznego.

Wskazania w zakresie ochrony litosfery:

- rygorystyczne przestrzeganie uzyskania koncesji na eksploatację wszelkich surowców mineralnych,
- ograniczenie i kontrola nielegalnego pozyskiwania surowców.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych,
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni,

- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych sąsiadujących z obszarami chronionymi akustycznie,
- należy tak kształtować zagospodarowanie wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym na terenie opracowania, aby w miarę możliwości zachować obecne ukształtowanie terenu i je wykorzystać.

Wskazania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych:

- ze względu na dominację rolniczego krajobrazu gminy objęcie ochroną obszaru przed rozpraszaniem zabudowy, lokalizacją obiektów nieharmonijnych z krajobrazem, dużych obiektów przemysłowych i handlowych,
- ochrona zabytków w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- ochrona krajobrazu kulturowo-przyrodniczego: kształtowanie terenu, zieleni (w szczególności starodrzewia), wprowadzenie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny, podporządkowanie się historycznym układom, tworzących otwarcia czy też zamknięcia widokowe.

Tab. 5. Ocena możliwości wyznaczania stref planistycznych na terenie gminy Tuczn

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Mocne strony	Ograniczenia środowiskowe	Przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	– stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; – walory krajobrazowe i przyrodnicze; – potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo, bliskość dużego ośrodka miejskiego - Biała Podlaska; – nieprzekroczone dopuszczalne wartości poziomu hałasu	– konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; – udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; – stosunkowo duży udział lasów – potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; – koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi	– istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej; – tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych.
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	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	30	– stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; – walory krajobrazowe i przyrodnicze; – potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo,	– konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; – udział gleb chronionych III klasy	– istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury

					sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego - Biała Podlaska; - nieprzekroczone dopuszczalne wartości poziomu hałasu	bonitacyjnej; - stosunkowo duży udział lasów - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	technicznej; - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych.
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	- stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; - walory krajobrazowe i przyrodnicze; - potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo, sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego - Biała Podlaska; - nieprzekroczone dopuszczalne wartości poziomu hałasu - dominujące rolnicze wykorzystanie terenu.	- konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; - stosunkowo duży udział lasów, - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	- istniejące tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)
SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren	teren składów i magazynów, teren	30	- duże zapotrzebowanie na	- konieczność koncentracji	- istniejące tereny zabudowy usługowej

		zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		usługi społeczne, publiczne, oświaty, sportu i rekreacji, turystyki, drobne usługi handlowe	zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; – udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; – stosunkowo duży udział lasów, – potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; – koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej – tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	– stosunkowo dobra dostępność komunikacyjna.	– konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; – udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; – stosunkowo duży udział lasów, – potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; – koncentracja niekorzystnych	– na terenie gminy obecnie nie występują wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – ze względu na dominujące rolnicze wykorzystanie obszaru Gminy wyznaczenie strefy handlu wielkopowierzchniowego jest niewskazane oraz nieuzasadnione

						warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	- sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego - Biała Podlaska; - dostęp do licznych dróg powiatowych i drogi krajowej.	- konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; - stosunkowo duży udział lasów, - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	- istniejące tereny zabudowy produkcyjnej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,	30	- niskie uprzemysłowienie gminy, co wiąże się z mniejszym zanieczyszczeniem wód i powietrza; - korzystne ukształtowanie terenu oraz warunki topoklimatyczne; - ukształtowany rynek	- konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej;	- istniejące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od

		technicznej	teren lasu, teren wód		zbytu; – dominujące rolnicze wykorzystanie terenu;	– stosunkowo duży udział lasów, – potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; – koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej, tj. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodnokanalizacyjną oraz urządzenia wodne	– konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; – udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; – stosunkowo duży udział lasów, – potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; – koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych, głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	– istniejące tereny infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi – tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i	50	– sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego - Biała Podlaska;	– nieuporządkowana i niezorganizowana infrastruktura	– istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z

		teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu		– gmina charakteryzuje się atrakcyjnością przyrodniczo-krajobrazową – dostęp do dróg powiatowych i drogi krajowej – szlaki turystyczne	turystyczna; – dominujące rolnicze wykorzystanie terenu;	towarzyszącymi terenami komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej, – nadbrzeża rzek – tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury techniczne	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	-	Wymagania dotyczące realizacji terenów cmentarnych określają: – ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 576); – rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315); – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i	– istniejące tereny cmentarne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej – tereny wolne od zabudowy, na których planowane jest poszerzenie istniejących cmentarzy bądź realizacja nowych, przy uwzględnieniu wymagań dotyczących realizacji terenów cmentarnych i ograniczeń środowiskowych

						inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz.U. z 2008 r. Nr 48, poz. 284); - rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie sposobu przechowywania zwłok i szczątków (Dz.U. z 2011 r. Nr 75, poz. 405); - konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; - stosunkowo duży udział lasów, - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. głównie w dolinach rzek i na obszarach pociętych rowami i kanałami odwadniającymi.	
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług	-	Brak udokumentowanego złoża w systemie	Brak zasobów przemysłowych	- W gminie nie występują udokumentowane

		ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		MIDAS		złoża mające znaczenie ponadlokalne, brak zasadności wyznaczania strefy górnictwa
SO	strefa otwarta	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 elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	- zwarte kompleksy leśne, w tym lasy własności Skarbu Państwa - walory krajobrazowe i przyrodnicze; - liczne doliny rzek i dopływów - dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; - gmina położona jest w zasięgu ponadlokalnego i lokalnych korytarzy ekologicznych	- realizacja instalacji OZE przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych	- tereny aktywne przyrodniczo wraz z towarzyszącymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej - realizacja OZE przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	- potrzeba zapewnienia obsługi komunikacyjnej gminy	- koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych;	istniejące tereny komunikacyjne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, infrastruktury technicznej oraz tereny aktywne przyrodniczo, na których planuje się poszerzenie istniejących bądź realizację nowych ciągów komunikacyjnych, przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby sporządzenia planu ogólnego dla obszaru Gminy Tuczn

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%:

Zgodnie z §3 ust. 5 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 (Dz. U. 2023 poz. 2758), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców dostępnych publicznie. Najnowsze dane pochodzą z 2024 r. W związku z tym okres prognozy obejmuje 2044 rok.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego (dane na 18.07.2024⁶), w 2044 roku liczba mieszkańców gminy Tucza będzie wynosić 2005 osób.

$$M_{20} = 2005 + 2005 \times 5\% = \mathbf{2105 \text{ os.}}$$

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (dane z 2024 roku), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Tucza wynosi 116 071 m².

⁶ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

$$PUM_0 = 116\,071\text{ m}^2$$

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z §3 ust. 3 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 (Dz. U. 2023 poz. 2758) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

Gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (dane z 2024 roku), wskazują, że:

$$P_0 = 42,89\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 37,14\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 32,21\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 3 \times 42,89 - 2 \times 37,14 = 54,39\text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 34,5 - 26,0 = 53,57\text{ m}^2/\text{os.}$$

Korzystając z korzystniejszej wartości P_{20} , wynik wynosi:

$$ZAP = 2105 - \frac{116\,071}{54,39} \approx -27,05 \text{ os.}$$

Liczba mieszkańców w gminie Tucza w 2024 roku wyniosła 2706 osób. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758), §3 ust. 9 pkt 2: w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 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.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przyjmuje się z wynikiem równym 500 osób.

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

9. Obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy

Na terenie gminy Tucza obowiązują łącznie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tucza – Uchwała Nr II/11/2002 Rady Gminy Tucza z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tucza,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wiski – Uchwała nr IX/67/19 Rady Gminy Tucza z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wiski.

Obszar objęty miejscowymi planami wyniósł w 2024 r. łącznie 545,6 ha, co przekłada się na ok. 3,2% powierzchni całej gminy (dane: GUS BDL).

Zgodnie z analizą powyższych planów miejscowych, skupiają się one na terenach zabudowanych największych obszarów osadniczych. Na terenie planów wyznaczono strefy:

MR – teren zabudowy zagrodowej,

RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

MW – teren zabudowy wielofunkcyjnej,

U – teren zabudowy usługowej,

PR – teren rozwoju przedsiębiorczości,

ZC – cmentarze

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne

R – tereny rolnicze,

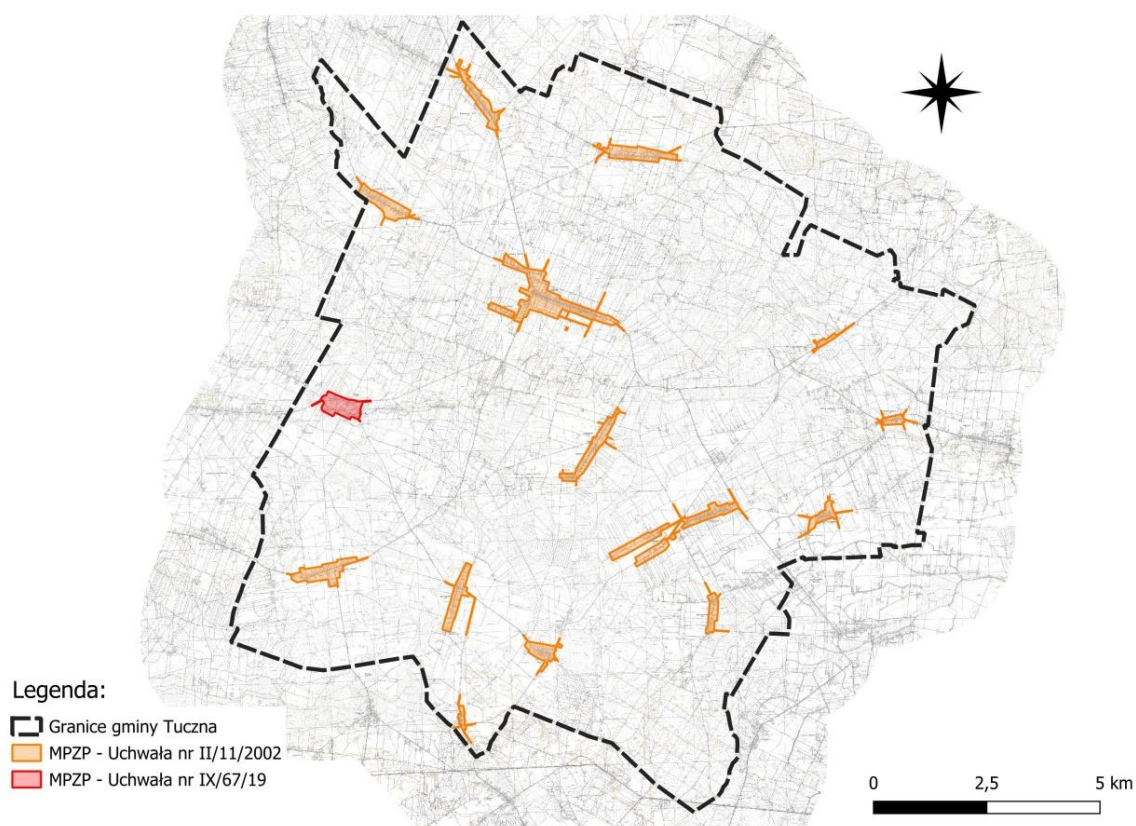
KDL/KDD – tereny dróg publicznych – droga lokalna / droga dojazdowa,

KDW – tereny dróg wewnętrznych,

KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

Plany miejscowe wskazały także elementy powierzchniowe, punktowe i liniowe niezwiązane bezpośrednio z rodzajem zagospodarowania terenu, takie jak: obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, kapliczki i krzyże przydrożne, stacje transformatorowe, linie energetyczne średniego napięcia, strefy ochrony ekspozycji, ciągi pieszo-jezdne czy ujęcia wód.

Ryc. 13. Obowiązujące Miejsce Plany Zagospodarowania Przestrzennego



Źródło: Krajowa Integracja Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (KIMP)

10. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne obejmujące profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Dla terenów niezabudowanych policzono działki budowlane o powierzchni i kształcie umożliwiającym zabudowę. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, politykę rozwoju gminy oraz brak występowania działek niezabudowanych w strefie SW, nie wyznaczano chłonności

terenów niezabudowanych w tej strefie. Strefy SJ oraz SZ są strefami wielofunkcyjnymi. Uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, przyjęto, iż funkcja mieszkaniowa na omawianych obszarach stanowić będzie 70% powierzchni.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze obowiązujących planów miejscowych wyniosła 131,63 ha, w czym 0,95 ha na obszarach SJ i 130,68 ha na obszarach SZ.

Uwzględniając powyższą proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, powierzchnia ta wyniosła kolejno:

$$0,95 \times 70\% = 0,67 \text{ ha}$$

$$130,68 \times 70\% = 91,48 \text{ ha}$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się następującym wzorem:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

Gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w liczbie mieszkańców,

I – maksymalna nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danego terenu,

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy,

P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w hektarach.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- I – przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8,
- W_{kor} – zastosowano zestawienie powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powierzchni terenów zabudowy zagrodowej na obszarze gminy Tuczn ze średnią liczbą mieszkańców tych terenów, wyliczoną w oparciu o liczbę budynków mieszkalnych w danej strefie pomnożonej przez średnią liczbę mieszkańców przypadających na 1 budynek (mieszkanie) wg danych GUS tj. 2,09 osoby,
- P_{st} – przyjęto 0,67 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 91,48 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Tab. 6. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] (P_{st})	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (I)	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha] (W_{kor})	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] ($I \cdot W_{kor} \cdot P_{st}$)
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,67	0,8	6,07	3,25
Teren zabudowy zagrodowej	91,48	0,8	4,25	311,03
Razem	-	-	-	314,28

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze obowiązujących planów miejscowych wyniosła **314,28 osoby**.

Oznacza to, że na obszarze gmin dopuszczalne jest wyznaczenie ww. stref planistycznych poza planami miejscowymi na obszarach niezabudowanych o maksymalnej chłonności **335,72 osoby** (650 – 314,28).

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy, poza planami miejscowymi wyniosła **8,86 ha**, z czego 3,70 ha dla obszarów oznaczonych symbolem SJ oraz 5,16 ha dla terenów oznaczonych symbolem SZ.

Biorąc powyższe pod uwagę, finalna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Tuczn wyniosła 6,20 ha, w tym:

- 2,59 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 3,61 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Poniżej przedstawiono obliczenia:

$$3,70 \times 70\% = 2,59 \text{ ha}$$

$$5,16 \times 70\% = 3,61 \text{ ha}$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się tym samym wzorem, co w poprzednim przypadku.

Tab. 7. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach uzupełnienia zabudowy

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] (P_{st})	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (I)	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha] (W_{kor})	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] ($I \cdot W_{kor} \cdot P_{st}$)
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,59	0,8	6,07	12,58
Teren zabudowy zagrodowej	3,61	0,8	4,25	12,27
Razem	-	-	-	24,85

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełniania zabudowy wyniosła **24,85 osoby**.

Oznacza to, że na obszarze gmin dopuszczalne jest wyznaczenie ww. stref planistycznych poza planami miejscowymi i poza obszarami uzupełnienia zabudowy na obszarach niezabudowanych o maksymalnej chłonności **310,87 osoby** ($650 - 314,28 - 24,85$).

W związku z powyższymi obliczeniami na poziomie 333,19, które nie spełniają warunków art. 13d ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zdecydowano się wyznaczyć nowe obszary zabudowy. Uwzględniając politykę rozwoju gminy, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, na zidentyfikowanych – w oparciu o politykę przestrzenną gminy – obszarach niezabudowanych, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni 15,12 ha, oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową o powierzchni 66,19 ha. Nowe strefy poza obowiązującymi planami miejscowymi, Obszarami Uzupełnienia Zabudowy i istniejącymi zabudowaniami wyznaczono w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz na terenach, na których obowiązują warunki zabudowy. Nowych stref nie wyznaczano na gruntach chronionych klasy I-III i w znacznej odległości od istniejących zabudowań bez uwzględnienia powyższych warunków.

Biorąc powyższe pod uwagę, finalna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, poza obszarami uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Tuczn wyniosła **56,91 ha**, w tym:

- 10,58 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 46,33 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Poniżej przedstawiono obliczenia:

$$15,12 \times 70\% = 10,58 \text{ ha}$$

$$66,19 \times 70\% = 46,33 \text{ ha}$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się tym samym wzorem, co w poprzednim przypadku.

Tab. 8. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych poza obszarami uzupełnienia zabudowy

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] (P _{st})	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (I)	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha] (W _{kor})	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] (I*W _{kor} *P _{st})
Teren zabudowy mieszkaniowej	10,58	0,8	6,07	51,38

jednorodzinnej				
Teren zabudowy zagrodowej	46,33	0,8	4,25	157,52
Razem	-	-	-	208,90

Źródło: opracowanie własne

Uwzględniając wszystkie powyższe obliczenia, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Tuczn wyniosła **548,03 osoby**.

11. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tuczn w perspektywie 20 lat wynosi: **ZAP = 500 osób**. Wynik ten wynika z §3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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*. Zatem chłonność terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{min} = 350 \text{ osób}$$

$$ZAP_{max} = 650 \text{ osób}$$

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Tuczn wyniosła **548,03 osoby**, co mieści się w powyższym przedziale.

Powyższe wyniki oznaczają możliwość wyznaczenia dodatkowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

CZĘŚĆ II.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY TUCZNA

1. Cel sporządzenia Planu Ogólnego

Plan ogólny jest obowiązkowym dokumentem planistycznym sporządzanym dla całego obszaru gminy, który zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika, plan ogólny ma rangę aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym jako obszar uzupełnienia zabudowy. Takie rozwiązanie zwiększy wpływ gminy na kierunki i charakter lokalnej zabudowy, ograniczając jednocześnie niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy.

Ustawodawca określił termin uchwalenia planów ogólnych do dnia 30 czerwca 2026 roku. Po tej dacie dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utracą moc. Brak uchwalonego planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie działań planistycznych na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego. Ograniczenie to obejmuje zarówno wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ), jak i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą mogły być realizowane dopiero po wcześniejszym wyznaczeniu odpowiednich obszarów w planie ogólnym.

Zasadniczym celem sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Tuczna, przyjętego do opracowania na mocy Uchwały Nr II/10/24 Rady Gminy Tuczna z dnia 28 maja 2024 r., jest określenie przeznaczenia terenów możliwych do wyznaczenia w dokumentach planistycznych niższego rzędu. Dokument ten formułuje także ramowe wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego, które muszą pozostawać w zgodności z jego ustaleniami.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w Planie Ogólnym Gminy Tuczna określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Pełny katalog stref planistycznych możliwych do wyznaczenia został określony w art. 13c ww. ustawy. Dla każdej ze stref określono ich profil funkcjonalny oraz:

- Wartość maksymalnej nadziemnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ww. ustawy,
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ww. ustawy, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13, ust. 2.

Podczas tworzenia Planu Ogólnego Gminy Tuczn oraz podziale na strefy planistyczne, wiodące znaczenie miały obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków oraz ogólnodostępne ortofotomapy pochodzące z Geoportalu Krajowego. Niewątpliwie istotnym źródłem informacji było również obowiązujące Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Tuczn (Uchwała Nr XXXII/184/22 Rady Gminy Tuczn z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuczn).

2. Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny określa dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy, z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu gminy. Wskazuje również minimalny dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zapewnienie właściwego poziomu zieleni na terenach zabudowanych i zainwestowanych.

Przestrzeganie tych ustaleń stanowi istotny warunek utrzymania ciągłości procesów biologicznych oraz funkcjonalnych powiązań przyrodniczych w granicach gminy. Rozwiązania te sprzyjają harmonijnemu powiązaniu projektowanego ładu przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich, w tym objętych ochroną prawną.

Projekt planu ogólnego odnosi się ponadto do istniejącego układu komunikacyjnego gminy, wyznaczając strefę komunikacji obejmującą drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

W Planie Ogólnym Gminy Tucza ustalono następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
4. SU – strefy usługowe
5. SP – strefy gospodarcze
6. SR – strefy produkcji rolniczej
7. SI – strefy infrastrukturalne
8. SN – strefy zieleni i rekreacji
9. SC – strefy cmentarzy
10. SO – strefy otwarte
11. SK – strefy komunikacyjne

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem otwartych i komunikacyjnych, określono minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie niższe niż wymagane zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).

Dla stref planistycznych oznaczonych numerami od 1 do 6 obligatoryjnie ustalono maksymalne wartości intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.

Ponadto, dla każdej z tych stref określono tzw. profile dodatkowe, precyzujące szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową nastąpiło na podstawie wytycznych i ograniczeń wynikających z ustawy. Plan ogólny wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach w uzupełniania zabudowy, przy ciągach głównych ulic oraz w ciągu zabudowy. Przy wyznaczaniu nowych stref uwzględniono istniejące zabudowania sąsiednie, wnioski mieszkańców i władz gminy, infrastrukturę transportową oraz zachowanie zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem środowiska przyrodniczego.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) umożliwiają rozwój istniejących oraz powstawanie nowych obiektów

służących gospodarce rolnej, w tym przetwórstwu zbóż, produkcji kasz, owoców i hodowli zwierząt gospodarskich. W tych strefach może wystąpić emisja substancji złowonnych powodujących uciążliwości odorowe dla otoczenia. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 297), budowle rolnicze uciążliwe dla otoczenia powinny być odizolowane pasem zieleni z roślinności średnio- i wysokopiennej. Natomiast Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) stanowi, że chów lub hodowla zwierząt — w zależności od liczby dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) — oraz biogazownie mogą stanowić przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko (OOS), chyba że właściwy organ uzna, iż nie jest to konieczne. Projekt planu ogólnego nie przewiduje konkretnych inwestycji powodujących emisję substancji złowonnych ani narażenia ludzi na uciążliwości odorowe. Określa jedynie katalog stref planistycznych wraz z ich profilem funkcjonalnym. Na etapie sporządzania planu ogólnego nie jest możliwe określenie potencjalnych oddziaływań przyszłych obiektów hodowlanych lub biogazowni w strefach SZ i SR z uwagi na brak danych dotyczących ich lokalizacji, rodzaju i rozwiązań technicznych.

Strefy usługowe wyznaczono przede wszystkim w centrach zabudowań oraz wśród istniejących zabudowań, przy drogach głównych oraz na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania.

Układ transportowy wyznaczyła strefa komunikacyjna, która swoim zasięgiem objęła drogę główną ruchu przyspieszonego, przebiegającą przez południową część gminy.

Strefy infrastrukturalne wyznaczone zostały na terenie istniejących stacji poboru wody, masztów telekomunikacyjnych oraz planowanych inwestycji infrastrukturalnych. Pozostała infrastruktura (lokalne transformatory lub magazyny energii) mogą być realizowane na pozostałych strefach. Elektrownie słoneczne mogą być realizowane na strefach usługowych (SU), strefach produkcji rolniczej (SR) i strefach otwartych (SO). Ze względu na obecność stref przestrzeni powietrznych: EPTR 04C i R 130, na terenie gminy nie wyznacza się elektrowni wiatrowych.

Zarówno cmentarze czynne jak i cmentarze zamknięte oraz objęte ochroną konserwatorską, oznaczone zostały strefą cmentarzy.

Największy obszar gminy stanowi strefa otwarta, która obejmuje swoim zasięgiem lasy i tereny zadrzewione, wody, łąki, pastwiska i grunty rolne, oraz strefa rolnicza, która obejmuje grunty rolne, wody, łąki i pastwiska. W wybranych miejscach, uwzględniając obszary chronione oraz

minimalny odstęp od zabudowy około 300 metrów, wyznaczono lokalizacje elektrowni słonecznych. Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 z późn. zm.), tereny leśne mogą być wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Podział na strefy przedstawiono w poniższych punktach:

a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na terenach zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej

Tab. 9. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwarunkowaniami

<i>OZNACZENIE STREF</i>	1-3SW
<i>PROFIL PODSTAWOWY</i>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
<i>PROFIL DODATKOWY</i>	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy	15
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30

Źródło: opracowanie własne

b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na obszarach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, w zasięgu OUZ oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Po weryfikacji i uwzględnieniu obliczeń chłonności

luk w zabudowie w tak wyznaczonych strefach, które pozwalały na możliwość powiększenia granic stref SJ i SZ, w dalszej kolejności uwzględniono wnioski złożone do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 10. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-3SJ, 5-31SJ, 34-42SJ, 44-46SJ, 48-53SJ, 55-59SJ, 61-85SJ
PROFIL PODSTAWOWY	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy	10
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30

Źródło: opracowanie własne

c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono na obszarach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, w zasięgu OUZ oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Po weryfikacji i uwzględnieniu obliczeń chłonności luk w zabudowie w tak wyznaczonych strefach, które pozwalały na możliwość powiększenia granic stref SJ i SZ, w dalszej kolejności uwzględniono wnioski złożone do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z

2026 r. poz. 538 z późn. zm.), których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 11. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-65SZ, 67-211SZ, 214-278SZ, 280-285SZ, 287-334SZ	212SZ, 213SZ
PROFIL PODSTAWOWY	Teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,3
Maksymalna wysokość zabudowy	15	15
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50	30
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30	60

Źródło: opracowanie własne

d) Strefa usługowa

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, w zasięgu OUZ oraz zabudowanych zabudową usługową. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi. Dla stref usługowych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%. W strefach usługowych, na których zlokalizowane są kościoły i cerkwie, wyznaczono maksymalną wysokość zabudowy do 25 metrów.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 12. Wykaz stref usługowych wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-4SU, 6-9SU, 11SU, 13SU, 14SU, 16SU, 17SU, 19SU, 24SU, 27SU, 32-35SU	15SU, 21SU, 25SU	22SU, 23SU	18SU, 26SU, 29-31SU	5SU, 10SU, 12SU, 20SU	28SU
PROFIL PODSTAWOWY	Teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
PROFIL DODATKOWY	Teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5	0,6
Maksymalna wysokość zabudowy	12	12	12	12	25	25
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50	50	50	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30	30	40	30	30	30

Źródło: opracowanie własne

e) Strefa gospodarcza

Strefy gospodarcze wyznaczono na obszarach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, zabudowanych budynkami przemysłu, składów, magazynów, produkcji oraz usług towarzyszących. Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi. Dla stref gospodarczych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 20%.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 13. Wykaz stref gospodarczych wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-5SP
PROFIL PODSTAWOWY	Teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	Teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy	12
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30

Źródło: opracowanie własne

f) Stref produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Strefy SR wyznaczone zostały w zasięgu około 200 metrów od dróg publicznych poza korytarzami ekologicznymi i Systemem Przyrodniczym Gminy (SPG). Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy, uwarunkowania infrastrukturalne i środowiskowe oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Dla stref produkcji rolniczej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 14. Wykaz stref produkcji rolniczej wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-7SR, 13-19SR, 23-57SR	8-12SR	20-22SR
PROFIL PODSTAWOWY	Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
PROFIL DODATKOWY	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5		
Maksymalna wysokość zabudowy	15		
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50		
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30		

Źródło: opracowanie własne

g) Strefa infrastrukturalna

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju powyższych funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Dla stref infrastrukturalnej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 20%.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Tab. 15. Wykaz stref infrastrukturalnych wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-6SI	7SI
PROFIL PODSTAWOWY	Teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	
PROFIL DODATKOWY	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu,	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni

	teren wód	naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20	

Źródło: opracowanie własne

h) Strefa zieleni i rekreacji

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na obszarach zagospodarowanych terenów i na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i dodatkowym. Wyznaczone zostały również jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Dla stref zieleni i rekreacji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50%.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 16. Wykaz stref zieleni i rekreacji wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1SN	2SN	3SN	4-8SN
PROFIL PODSTAWOWY	Teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
PROFIL DODATKOWY	Teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	Teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-	-

Maksymalna wysokość zabudowy	-	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	-	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50	50	50	50

Źródło: opracowanie własne

i) Strefa cmentarzy

Strefy cmentarzy wyznaczono na obszarach zagospodarowanych pod funkcję cmentarzy czynnych oraz zamkniętych, a także na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. W uzasadnionych przypadkach wyznaczono również inne funkcje w profilach dodatkowych takie jak tereny usług kultu religijnego. Dla stref cmentarzy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 1775) obowiązkowo określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30%.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 17. Wykaz stref cmentarzy wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1SC-8SC
PROFIL PODSTAWOWY	Teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	Teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-
Maksymalna wysokość zabudowy	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
Minimalny udział powierzchni	30

biologicznie czynnej	
----------------------	--

Źródło: opracowanie własne

j) Strefa otwarta

Strefy otwarte wyznaczono na terenach lasów, obszarach łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień, wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów rolniczych. Strefami objęte zostały również: System Przyrodniczy Gminy (SPG) oraz korytarze ekologiczne. Przy wyznaczeniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy. Elektrownie słoneczne wyznaczono jedynie w miejscach, poza obszarem gruntów chronionych.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 18. Wykaz stref otwartych wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1-40SO, 46-52SO, 54SO	41-45SO, 53SO
PROFIL PODSTAWOWY	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	Teren zieleni urządzonej	Teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	-	20

Źródło: opracowanie własne

k) Strefa komunikacyjna

Strefę komunikacji wyznaczono na obszarze drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei liniowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 19. Wykaz stref komunikacyjnych wraz z uwarunkowaniami

OZNACZENIE STREF	1SK
PROFIL PODSTAWOWY	Teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	Teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-
Maksymalna wysokość zabudowy	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	-

Źródło: opracowanie własne

4. Obszary uzupełnienia zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym Gminy Tucza oraz wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy, posłużono się Ewidencją Gruntów i Budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej.

Na potrzeby sporządzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, z ww. bazy danych wyłączono budynki o funkcjach ogólnych sklasyfikowanych według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) pod numerami:

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

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w ramach istniejącej zabudowy – bez przeprowadzenia weryfikacji terenowej oraz bez uwzględnienia

dopuszczalnego rozszerzenia – wynosi 134,89 ha. Wyznaczenia dokonano zgodnie z zasadami określonymi w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

Powyższe rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z zasadami wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia otrzymano obszar o powierzchni 422,60 ha.

Zgodnie z §1 ust. 5 do powyższego wzoru należy wstawić otrzymane dane, tj.:

$$P_u = 134,89 \text{ ha}$$

$$P_b = 422,60 \text{ ha}$$

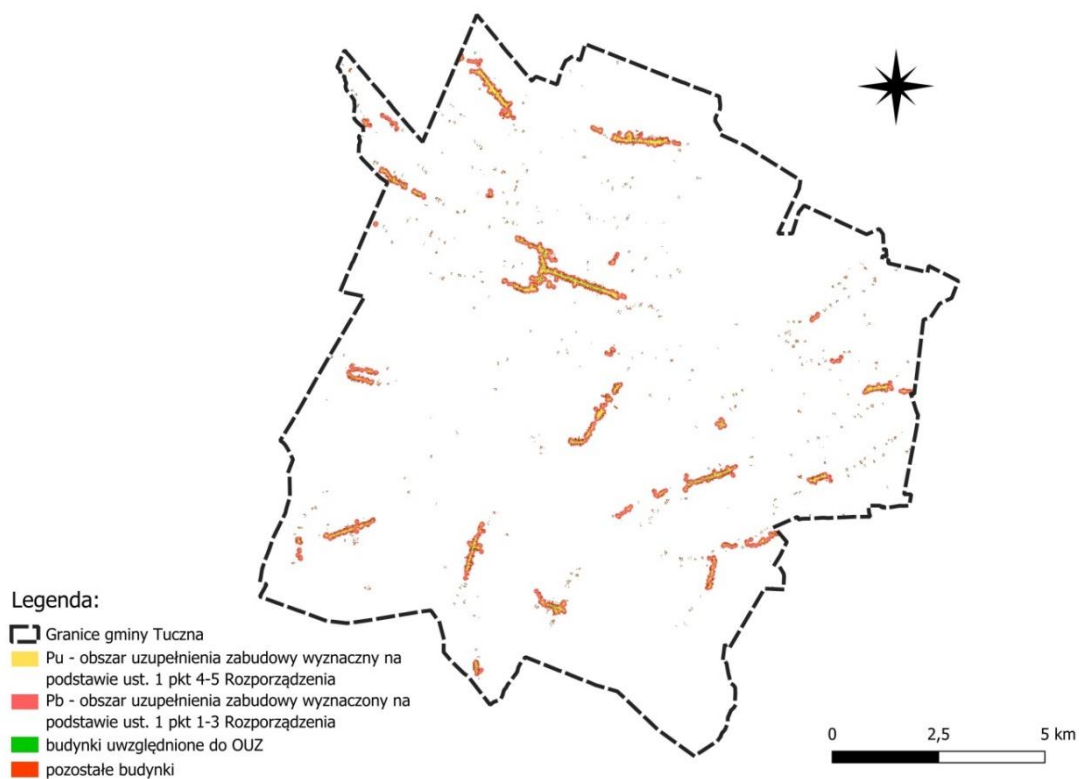
Zatem:

$$P_p = 25\% \times (422,60 - 134,89) = \mathbf{71,93 \text{ ha}}$$

W Planie Ogólnym Gminy Tuczn wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **201,65 ha**. Tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

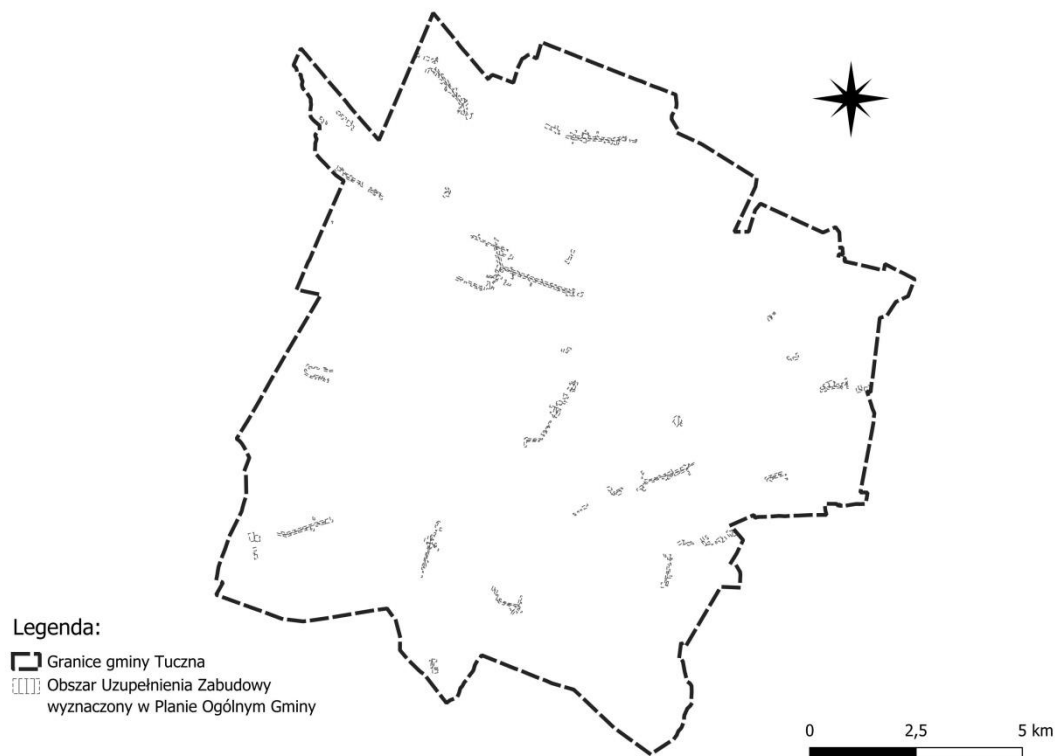
$$OUZ = 201,65 \text{ ha} < P_u + P_p = 206,82 \text{ ha}$$

Ryc. 14. Obszary uzupełnienia zabudowy bez ograniczeń przestrzennych i rozszerzeń



Źródło: opracowanie własne na podstawie: EGiB

Ryc. 15. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w Planie Ogólnym Gminy Tucza



Źródło: opracowanie własne

Spis ilustracji i tabel

Ryciny:

Ryc. 1. Lokalizacja Gminy Tuczn na tle powiatu bialskiego	7
Ryc. 2. Zasoby glebowe gminy Tuczn	11
Ryc. 3. Zasoby leśne gminy Tuczn	12
Ryc. 4. System Przyrodniczy Gminy Tuczn	13
Ryc. 5. Przebieg korytarza ekologicznego przez teren Gminy Tuczn	14
Ryc. 6. Tereny zmeliorowane w gminie Tuczn	15
Ryc. 7. Obiekty hydrogeologiczne na terenie gminy Tuczn	16
Ryc. 8. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych	21
Ryc. 9. Obszary zdegradowane i rewitalizacji	22
Ryc. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych	24
Ryc. 11. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej	27
Ryc. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej, wysokich obiektów i cmentarzy	29
Ryc. 13. Obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego	47
Ryc. 14. Obszary uzupełnienia zabudowy bez ograniczeń przestrzennych i rozszerzeń	68
Ryc. 15. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w Planie Ogólnym Gminy Tuczn	68

Tabele:

Tab. 1. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków	17
Tab. 2. Obiekty nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków	18
Tab. 3. Drogi krajowe na terenie gminy Tuczn	26
Tab. 4. Drogi powiatowe na terenie gminy Tuczn	26
Tab. 5. Ocena możliwości wyznaczania stref planistycznych na terenie gminy Tuczn	35
Tab. 6. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych	49
Tab. 7. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach uzupełnienia zabudowy	50
Tab. 8. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych poza obszarami uzupełnienia zabudowy	51
Tab. 9. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwarunkowaniami	57

Tab. 10. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z uwarunkowaniami	58
Tab. 11. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wraz z uwarunkowaniami	59
Tab. 12. Wykaz stref usługowych wraz z uwarunkowaniami	60
Tab. 13. Wykaz stref gospodarczych wraz z uwarunkowaniami	61
Tab. 14. Wykaz stref produkcji rolniczej wraz z uwarunkowaniami	62
Tab. 15. Wykaz stref infrastrukturalnych wraz z uwarunkowaniami	62
Tab. 16. Wykaz stref zieleni i rekreacji wraz z uwarunkowaniami	63
Tab. 17. Wykaz stref cmentarzy wraz z uwarunkowaniami	64
Tab. 18. Wykaz stref otwartych wraz z uwarunkowaniami	65
Tab. 19. Wykaz stref komunikacyjnych wraz z uwarunkowaniami	66