2

UCHWAŁA NR XXXI/373/08
RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU

z dnia 8 września 2008 r.

w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz.558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) i art.12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1.Uchwala się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. i zmienionego uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., uchwałą Nr XLV/520/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r.

2. Zmiana dotyczy:

1) obszaru systemu przyrodniczego miasta;

2) określenia funkcji terenów, dla których zdjęto klauzulę zamkniętości;

3) obszaru ograniczonego ulicami: Wiadukt, Ciołkowskiego, Branickiego, Piastowską, torami kolejowymi w kierunku Zubek Białostockich i granicami administracyjnymi miasta sprzed 01.01.2006 r.;

4) obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - ujednolicony tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku - Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego miasta" zawierający wprowadzone zmiany oznaczone kursywą i skreśleniami;

2) załącznik Nr 2 – ujednolicony rysunek „Polityka ochronna" w skali 1:20000;

3) załącznik Nr 3 – ujednolicony rysunek „Polityka przestrzenna" w skali 1:20000;

4) załącznik Nr 4 – ujednolicony rysunek „Kierunki rozwoju komunikacji" w skali 1:20000;

5) załącznik Nr 5 – ujednolicony rysunek „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej" w skali 1:20000;

6) załącznik Nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Leszek Kusak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/373/08
Rady Miejskiej Białegostoku
z dnia 8 września 2008 r.

BIAŁYSTOK



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

KIERUNKI I POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(tekst ujednolicony)

STUDIUM SPORZĄDZIŁ ZARZĄD MIASTA BIAŁEGOSTOKU

PREZYDENT MIASTA	- RYSZARD TUR
WICEPREZYDENT MIASTA	- MAREK KOZŁOWSKI
WICEPREZYDENT MIASTA	- BOGUSŁAW DĘBSKI – nadzór nad opracowaniem ze strony Zarządu Miasta
WICEPREZYDENT MIASTA	- KRZYSZTOF TEODORUK
CZŁONEK ZARZĄDU MIASTA	- JAN DOBRZYŃSKI
CZŁONEK ZARZĄDU MIASTA	- KRZYSZTOF SAWICKI

PROJEKT STUDIUM OPRACOWANO
W INSTYTUCIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ
W WARSZAWIE

GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. Danuta Strembicka - Nr upr. urb. 472/88
Zespół projektowy:
dr inż. arch. Artur Gabryszewski
mgr inż. arch. Włodzimierz Kaczyna
dr inż. Andrzej Sakowicz
mgr Jerzy Sopoćko

przy współudziale na etapie uwarunkowań:
mgr inż. Marek Fiedoruk
mgr Ewa Małyszko
mgr inż. arch. Krzysztof Matwiejuk
mgr Piotr Mioduszewski
mgr inż. Helena Ostasiewicz
inż. Helena Przetak
mgr inż. Krzysztof Sikora
mgr inż. Ryszard Wysocki

KOORDYNATORZY OPRACOWANIA ZE STRONY URZĘDU MIASTA

mgr inż. arch. Andrzej Nowakowski – Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. arch. Eulalia Matwiejuk - Nr upr. urb. 554/88

ZMIANY STUDIUM OPRACOWANE
W MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
ORAZ W REFERACIE PLANÓW MIEJSCOWYCH
URZĘDU MIEJSKIEGO W BIAŁYMSTOKU

w 2003 r.
Zespół w składzie:
mgr inż. arch. Elżbieta Zalewska – główny projektant
Członek Okręgowej Izby Urbanistów Nr WA-239
mgr Ewa Małyszko – demografia i zagadnienia społeczne
mgr Piotr Mioduszewski – środowisko
mgr inż. Helena Ostasiewicz – komunikacja
mgr inż. Marek Fiedoruk – woda, kanalizacją, gaz
mgr inż. Krzysztof Sikora – energetyka i telekomunikacja
mgr inż. arch. Jerzy Grabowski – opracowanie graficzne

w 2005 r.
Zespół w składzie:
mgr Piotr Mioduszewski - główny projektant
Członek Okręgowej Izby Urbanistów Nr WA-134.
mgr Ewa Małyszko
mgr inż. Helena Ostasiewicz
mgr inż. Marek Fiedoruk
mgr inż. arch. Jerzy Tokajuk

w 2008 r.
Zespół w składzie:
mgr inż. arch. Piotr Firsowicz – główny projektant
Członek Okręgowej Izby Urbanistów Nr WA-048
mgr inż. arch. Krzysztof Czarnomysy – struktura funkcjonalno- przestrzenna
mgr inż. arch. Katarzyna Reut – Jaworowska - struktura funkcjonalno- przestrzenna
mgr Ewa Małyszko - demografia i zagadnienia społeczne
mgr inż. Helena Ostasiewicz – komunikacja
mgr inż. Emilia Klima - komunikacja
mgr Piotr Mioduszewski – ochrona i kształtowanie środowiska
mgr inż. Marek Fiedoruk – ciepłownictwo, gazownictwo, wodociągi i kanalizacja
mgr inż. Adam Półtorzycki - ciepłownictwo, gazownictwo, wodociągi i kanalizacja
mgr inż. Krzysztof Sikora – energetyka, telekomunikacja

w 2008 r. Zespół w składzie:
mgr inż. arch. Jerzy Tokajuk – główny projektant
Nr Okręgowej Izby Urbanistów WA-212
mgr inż. arch. Elżbieta Zalewska
Nr Okręgowej Izby Urbanistów WA-239
mgr inż. arch. Barbara Kokoszkiewicz
mgr inż. arch. Monika Przestrzelska – Godlewska
mgr inż. arch. Krzysztof Czarnomysy

SPIS TREŚCI 6

CZĘŚĆ I – MIASTO BIAŁYSTOK Z WYŁĄCZENIEM ZAWAD, DOJLLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK 12

I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU 13

1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA 13

2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA 14

2.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna 14

2.2. Strefy strukturalne miasta 15

2.3. Systemy funkcjonalne miasta 17

2.4. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w strefach strukturalnych i systemach funkcjonalnych miasta 19

II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA BIAŁEGOSTOKU 22

1. WSTĘP 22

2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH 24

2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków 24

2.1.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zabytków 32

2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody 36

2.2.1. ~~Projektowane formy~~ *Tereny do objęcia prawną formą* ochrony przyrody 36

2.2.2. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony przyrody 36

2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach 37

2.3.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony lasów 37

2.4. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej 37

2.4.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych 37

2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego 38

2.5.1. Polityka przestrzenna w zakresie gospodarki złożami kopalin 38

2.6. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego 38

2.6.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zasobów wodnych 38

3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE 38

3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego 38

3.2. Zagrożenia środowiskowe 39

3.2.1. Zagrożenia środowiska przyrodniczego dolin rzek i cieków 39

3.2.2. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego i system przewietrzania miasta 39

3.2.3. Hałas 39

3.2.4. Tereny zagrożone promieniowaniem 40

3.3. Polityka przestrzenna w zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego i likwidacji zagrożeń środowiskowych 40

4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI 41

4.1. Wstęp 41

4.2. Polityka przestrzenna 41

4.2.1. W odniesieniu do całego miasta 41

4.2.2. W odniesieniu do terenów wymagających rehabilitacji zasobów i infrastruktury technicznej 42

4.2.3. W odniesieniu do terenów zdegradowanych wymagających przekształceń 42
5. OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ 43
5.1. Wstęp 43
5.2. Polityka przestrzenna 43
5.2.1. W odniesieniu do całego miasta 43
5.2.2. W odniesieniu do poszczególnych stref strukturalnych 44
6. SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA 52
6.1. Polityka przestrzenna 52
7. SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 54
7.1. Polityka przestrzenna 54
8. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI 55
8.1. Wstęp 55
8.2. Polityka przestrzenna 55
8.2.1. W odniesieniu do komunikacji drogowej 55
8.2.2. W odniesieniu do komunikacji kolejowej 58
8.2.3. W odniesieniu do komunikacji lotniczej 58
9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 58
9.1. Wodociągi 59
9.2. Kanalizacja sanitarna 60
9.3. Kanalizacja deszczowa 61
9.4. Usuwanie odpadów 61
9.5. Ciepłownictwo 62
9.6. Elektroenergetyka 63
9.7. Gazownictwo 64
9.8. Telekomunikacja 64
10. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH 65
10.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych 65
10.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania 65
10.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych 65
11. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA 66
12. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2 67
CZĘŚĆ II – ZAWADY 69
I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO OBSZARU ZAWAD 70
1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZAWAD 70
2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZAWAD 70
2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna 70
2.2. Główne kierunki zagospodarowania Zawad 71
II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA ZAWAD 72
1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH 72
1.1. Środowisko kulturowe oraz obszary i obiekty chronione na podstawi

przepisów o ochronie zabytków 72
1.2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody 72
2. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO i ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE 73
2.1. Główne elementy środowiska przyrodniczego 73
2.2. Polityka ochronna w stosunku do poszczególnych elementów środowiska 73
2.3. Zagrożenia środowiska i ludzi, polityka przestrzenna w zakresie ich minimalizacji 74
3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 75
3.1. Grunty orne i użytki zielone 75
3.2. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych 75
4. OBSZARY ZABUDOWANE Z WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI 75
4.1.Formy zabudowy i tereny ich występowania 75
4.2.Polityka przestrzenna w odniesieniu do poszczególnych rodzajów zabudowy 76
5. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ 77
5.1. Potencjalne tereny budowlane 77
5.2. Zorganizowana działalność inwestycyjna i zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych 77
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI 77
6.1. Droga ekspresowa 77
6.2.Powiązania dzielnicowe 78
6.3. Drogi lokalne i dojazdowe 78
6.4. Komunikacja miejska i ścieżki rowerowe 78
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 79
7.1. Wodociągi 79
7.2.Kanalizacja sanitarna 79
7.3. Kanalizacja deszczowa 79
7.4. Ogrzewanie budynków i doprowadzenie gazu 80
7.5. Elekroenergetyka 80
7.6. Telekomunikacja 80
7.7. Gospodarka odpadami 81
8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH 81
8.1. Obowiązek sporządzania planów na podstawie przepisów szczególnych 81
8.2. Obowiązek sporządzania planów ze względu na istniejące uwarunkowania 81
9. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI ZADAŃ I PROGRAMÓW ZAWARTYCH W STRATEGII I PLANIE WOJEWÓDZTWA 81

CZĘŚĆ III – DOJLIDY GÓRNE, HALICKIE I ZAGÓRKI 83
1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DOJLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK 84
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ DOJLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 85
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek .. 85
2.2. Nowa struktura funkcjonalno – przestrzenna 86
2.3. Kształtowanie kompozycji przestrzennej 87
2.4. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów 88

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 89
3.1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW 89
3.1.1. Miejsca centralne - ośrodki usługowe 89
3.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej - wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych 90
3.1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 91
3.1.2.2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 94
3.1.2.3. Zabudowa zagrodowa 96
3.1.3. Usługi – wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych 97
3.1.3.1. Handel detaliczny 97
3.1.3.2. Administracja, biura 99
3.1.3.3. Kultura, gastronomia, i rozrywka 99
3.1.3.4. Obsługa turystyki 100
3.1.3.5. Służba zdrowia, opieka społeczna, obiekty weterynaryjne 101
3.1.3.6. Edukacja, nauka, oświata i szkolnictwo wyższe 102
3.1.3.7. Zespoły obiektów sakralnych, usługi pogrzebowe 103
3.1.3.8. Usługi różne i inne, wytwórczość drobna 104
3.1.3.9. Bezpieczeństwo publiczne 104
3.1.3.10. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów usług 105
3.1.4. Tereny aktywności gospodarczej - wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych 106
3.1.4.1. Produkcja 106
3.1.4.2. Handel hurtowy, magazyny i składy 107
3.1.4.3. Obsługa transportu i telekomunikacji 108
3.1.4.4. Gospodarka odpadami 108
3.1.4.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów aktywności gospodarczej 109
3.1.5. Tereny sportu, zieleni oraz tereny rolnicze 111
3.1.5.1. Sport, rekreacja i wypoczynek, parki i skwery 111
3.1.5.2. Cmentarze 113
3.1.5.3. Gospodarka rolna i leśna 114
3.2. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 114
4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK 114
4.1 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW 114
4.1.1. Główne obszary, kierunki i cele ochrony środowiska i jego zasobów 114
4.1.2. Potencjalne obszary ograniczeń i zagrożeń 115
4.1.3. Ochrona środowiska wodnego, ochrona przed powodzią 116
4.1.4. Ochrona powietrza i klimatu lokalnego 117
4.1.5. Gospodarka zasobami geologicznymi, tereny górnicze 117
4.2. OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 117
4.3. OCHRONA UZDROWISK 118
5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 118
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 118

6.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI 118
6.1.1. Struktura i kompozycja układu komunikacyjnego 118
6.1.2. Powiązania zewnętrzne – ogólnomiejskie 119
6.1.3. Powiązania wewnętrzne – dzielnicowe 119
6.1.4. Powiązania wewnętrzne – osiedlowe 119
6.1.5. Komunikacja miejska 119
6.1.6. Komunikacja kolejowa 120
6.1.7. Komunikacja lotnicza 120
6.1.8. Trasy rowerowe 120
6.1.9. Ruch pieszy 120
6.1.10. Parkowanie i miejsca postojowe 120
6.2 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .. 120
6.2.1. Założenia ogólne z zakresu infrastruktury technicznej 120
6.2.2. Zaopatrzenie w wodę 121
6.2.3. Odprowadzenie ścieków 121
6.2.4. Odprowadzenie wód opadowych 122
6.2.5. Ogrzewanie 122
6.2.6. Zaopatrzenie w gaz 122
6.2.7. Elektroenergetyka 123
6.2.8. Telekomunikacja 124
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 124
8. OBSZARY, NA KTÓRYCH BĘDĄ ROZMIESZCZONE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ PROGRAMAMI RZĄDOWYMI SŁUŻĄCYMI REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM 124
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 125
9.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI 125
9.2 OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2 125
9.3 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 125
10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 126
10.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 126
10.2 PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH i LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 126

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ i LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 126
11.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 126
11.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 128
11.3. ZALESIENIA GRUNTÓW ROLNYCH 128
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI i OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 129
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 129
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY i ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI Z ZAKRESU OCHRONY TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY 129
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 129
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 129
17. OBSZARY PROBLEMOWE 129



CZĘŚĆ I

MIASTO BIAŁYSTOK

(Z WYŁĄCZENIEM ZAWAD, DOJLLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK)

KIERUNKI i POLITYKA

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO BIAŁEGOSTOKU

1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Realizacja polityki przestrzennej na obszarze gminy - miasta Białegostoku, materializować się będzie w zagospodarowaniu, na długie lata odzwierciedlającym stan gospodarki miasta jak i stopień zaangażowania władz i społeczności lokalnej w możliwość wykorzystania koniunktury na rynku inwestycyjnym a także na wrażliwość i determinację w zakresie kształtowania środowiska przyjaznego mieszkańcom miasta. Ważnym elementem polityki władz samorządowych jest to, aby umiejętnie wykorzystać i uzupełniać splot zdarzeń i skutków, które stwarzają możliwości wykorzystania szans i potencjałów, jakie posiada miasto funkcjonujące w układzie aglomeracji.

Utrzymanie wzrostu gospodarczego i aktywność miasta na rynku inwestorskim wpływać będą na wzrost popytu na różnego rodzaju działalność wytwórczą i usługową, a zatem i na wzrost popytu na tereny inwestycyjne, które poszukiwane są na terenie miasta. Białystok, leżący przy głównych szlakach komunikacji drogowej i kolejowej w kraju, będący od wielu lat głównym ośrodkiem regionu, jest właśnie terenem, gdzie od kilku lat daje się zauważyć wzrost inwestycji i znaczny wzrost ilości podmiotów gospodarczych.

Stopień realizacji inwestycji ponadlokalnych na obszarze Białegostoku, szczególnie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, przyczyni się do wzrostu konkurencyjności miasta jako miejsca lokalizacji nowych inwestycji. Decentralizacja finansów publicznych i wzrost dochodów budżetowych gmin pozwoli na zwiększenie zasobów gruntów komunalnych i przygotowanie lub rozszerzenie oferty terenowej, jaką Białystok może zaproponować inwestorom poszukującym miejsca na swoje inwestycje.

Realizacja inwestycji związana z dopływem środków do budżetu miasta stwarza możliwości realizacji zadań własnych. Stopień realizacji tych zadań wpływa niezaprzeczalnie na jakość życia mieszkańców. Tylko w takiej sytuacji można oczekiwać zwiększonej aktywności i determinacji społeczności lokalnej w zakresie zgodnego z zasadami ekologicznej równowagi i funkcjonalnej sprawności zagospodarowywania kolejnych terenów miasta. Zagospodarowania noszącego cechy estetycznej atrakcyjności i ładu przestrzennego, którego właściwe kształtowanie jest również jednym z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego.

Prawidłowe kształtowanie ogniw wyżej wymienionego łańcucha przyczynowo-skutkowego, aktywność samorządu miasta i jego mieszkańców w działaniach na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego przy jednoczesnym dążeniu do optymalnego wykorzystania istniejących możliwości rozwojowych i zagospodarowywanie obszaru miasta zgodnie z prawem i zasadami polityki określonej w niniejszym studium, pozwoli na harmonijny rozwój miasta.

Rozwój zagospodarowania przestrzennego Białegostoku to sukcesywne osiąganie przyjętych celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez rozwój procesów urbanizacyjnych, realizowanych jako różnorodne funkcje przypisywane poszczególnym terenom, z uwzględnieniem predyspozycji przestrzennych tych terenów do zabudowy.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego Białegostoku sformułowane zostały w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych przedstawionych w odrębnej części opracowania pod nazwą: „Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta", z uwzględnieniem ustaleń strategii rozwoju Białegostoku, opracowanej w 1996 roku. Podstawowym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego Białegostoku jest:

SWORZENIE PODSTAW DO WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO, POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ PODNIESIENIA STANDARDU OBSŁUGI REGIONU, W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ RÓWNOWAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI MIASTA, A TAKŻE STYMULACJI ROZWOJU BIAŁOSTOCKIEJ AGLOMERACJI MIEJSKIEJ WE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI.

Cel ten jest zbieżny z przyjętymi w strategii rozwoju miasta celami kształtowania Białegostoku jako miasta:

- harmonijnego rozwoju,
- rosnącej jakości życia mieszkańców,
- przyjaznego inicjowaniu i rozwijaniu przedsiębiorczości,
- dynamicznego ośrodka naukowego, kulturalnego i turystycznego o zasięgu ponadregionalnym,
- znaczącego miejsca współpracy międzynarodowej i wymiany handlowej,
- stymulacji rozwoju gospodarczego i społecznego w gminach Białostockiej Aglomeracji Miejskiej.

Jako jeden z celów polityki przestrzennej województwa przyjęto rozwój i promocję Białegostoku jako przyszłego miasta metropolitalnego. Stosownie do przyjętych kierunków wojewódzkiej polityki przestrzennej Białystok stanie się:

- ponadregionalnym ośrodkiem gospodarczym,
- miastem zintegrowanego rozwoju przedsiębiorczości,
- ośrodkiem szkolnictwa i nauki,
- centrum kulturalnym i turystycznym,
- ponadregionalnym centrum lecznictwa zamkniętego, specjalistycznego i sanatoryjnego,
- regionalnym węzłem komunikacyjnym i infrastrukturalnym,
- miastem o proekologicznym kierunku rozwoju.

Wymienione wyżej cele uwzględniane będą przy formułowaniu kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

Białystok jest miastem o wyraźnie zdeterminowanej warunkami naturalnymi i dotychczasowym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów, strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Założeniem niniejszego studium jest kontynuacja rozwoju tej struktury z jednoczesnym dążeniem do kształtowania nowych wartości urbanistycznych i architektonicznych oraz poprawy funkcjonowania miasta jako całości. Określenie działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta poprzedzone być musi przyjęciem ogólnej koncepcji i docelowego kształtu miasta.

Jądrem struktury przestrzennej miasta, historycznie rozwijającego się w układzie pierścieniowo-promienistym, jest najstarsza część miasta wokół której powstawały kolejne osiedla. Obszar wyznaczony ulicami: Poleska, Piastowska, Jana Klemensa Branickiego, Konstantego Ciołkowskiego, Zwierzyniecka, Mikołaja Kopernika i Bohaterów Monte Cassino, przyjmowano zawsze za centralną część miasta (śródmieście). Wymienione wyżej ulice tworzą zarazem obwodnicę śródmiejską. Dalszy centryczny rozwój miasta stał się przyczyną obecnych poszukiwań w zakresie wyznaczenia i realizacji następnej obwodnicy, która wraz z promieniście biegnącymi ulicami z centrum, obsługiwałaby rozrastające się tereny zabudowane. Ciągłe poszukiwanie nowych terenów budowlanych i ciągłe zmniejszanie się terenów

wolnych od zabudowy, (stało się przyczyną zauważenia problemu ograniczania dolin rzecznych i określenia zjawiska jako lokalnego zagrożenia środowiskowego). Najbardziej nasilony jest ten problem w części doliny rzeki Białej, przepływającej przez centralną część miasta.

W związku z tym, że prawidłowy stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, przyjmuje się jako jedno z podstawowych kryteriów, korzystnego dla mieszkańców, zrównoważonego rozwoju Białegostoku jako całości, przyjęto, że podstawą ogólnej koncepcji struktury miasta, będzie jego podział wynikający z układu dolin rzecznych i głównych terenów zieleni miejskiej stanowiących lokalne wartości środowiska przyrodniczego. Tereny te, stanowiąc czytelny system funkcjonalny, stają się naturalnymi granicami stref strukturalnych i pozwalając na prawidłowe funkcjonowanie całego miasta łączą jego poszczególne części.

Wydzielenie systemu przyrodniczego spowoduje realizację szczególnej polityki w odniesieniu do terenów wchodzących w jego skład.

Najbardziej wrażliwym i najbardziej zawężonym korytarzem systemu przyrodniczego jest dolina rzeki Białej, położona w centrum miasta. Dlatego też przyjmuje się, że centrum to, leżące w dwóch strefach strukturalnych, rozwijać się będzie ze szczególnym uwzględnieniem zachowania i odpowiedniego zagospodarowania terenów, bezpośrednio przylegających do systemu przyrodniczego. Przyjmuje się, że jednym z celów zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, będzie wykorzystanie dolin cieków wodnych do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni miejskiej, które w sposób planowy staną się ozdobą zagospodarowania przestrzennego miasta będącego kulturalnym, usługowym i administracyjnym centrum regionu.

Położone na krańcach systemu przyrodniczego miasta kompleksy leśne, będąc terenami zapewniającymi bogactwo bioróżnorodności systemu, zapewniają także możliwość wypoczynku i rekreacji mieszkańcom miasta.

Na obszarze miasta wydzielono 9 stref strukturalnych, oznaczonych cyframi od 1 do 9. W strukturze miasta wyróżniono oprócz systemu przyrodniczego, systemy: komunikacyjny, infrastruktury technicznej i miejskich przestrzeni publicznych.

Podział miasta na strefy strukturalne, na tle systemu przyrodniczego przedstawiono na rysunku Nr 1.

2.2. Strefy strukturalne miasta

Strefy strukturalne to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta obszary, będące elementami tej struktury, w odniesieniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i przydatności terenów do zabudowy, polityka przestrzenna oraz związane z nią działania wynikające z przepisów szczególnych. Polityka ta, wyrażona w niniejszym studium przez określenie funkcji, jakie mogą być realizowane lub wykluczone w poszczególnych strefach strukturalnych, jak i przez określenie zasadniczych cech i warunków zagospodarowania przestrzennego tych stref, realizowana być musi przez sukcesywne sporządzanie niezbędnych opracowań planistycznych, jak i podejmowanie pojedynczych decyzji administracyjnych związanych z gospodarką przestrzenną w poszczególnych strefach. Ważnym elementem w procesie podejmowania decyzji jest dbałość o to, aby ich realizacja prowadziła do osiągnięcia przyjętych celów rozwoju przestrzennego miasta jako całości.

Na obszarze miasta wydzielono następujące strefy strukturalne:

STREFA NR 1

Jest to jedna z dwóch centralnych stref w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Teren, którego granicami oprócz rzeki Białej są ulice: Poleska, Bohaterów Monte Cassino, M. Kopernika, Zwierzyniecka i projektowane przedłużenie ulicy Piastowskiej, stanowi część śródmieścia o wyraźnej tożsamości, z największą ilością obiektów zabytkowych i

obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym. W strefie występują także osiedla budowane po 1950 roku, jak i zabudowa wcześniejsza, przedwojenna, wymagająca rehabilitacji lub procesów przekształceń. Na terenach przykolejowych zlokalizowany jest też przemysł.

STREFA NR 2

Jest to druga z centralnych stref położona na wschód od strefy Nr 1, oddzielona od niej rzeką Białą, której dolina wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta. Do doliny przylega położona między ulicą Poleską i Piastowską, część śródmiejska. Północno-zachodnia część strefy to przemysł. Pozostała część strefy to zabudowa osiedlowa z dużą ilością obiektów użyteczności publicznej i enklawy zabudowy związane z działalnością przemysłową. Na obszarze tej strefy występują niewielkie ilości terenów niezabudowanych.

STREFA NR 3

Jest to strefa położona w północno-wschodniej części miasta, z dużą ilością terenów niezabudowanych, stanowiących rezerwę pod rozwój budownictwa mieszkaniowo-usługowego. W zachodniej części strefy występują osiedla zabudowy jednorodzinnej.

STREFA NR 4

Jest to strefa położona we wschodniej części miasta, nad rzeką Białą, obok Stawów Dojlidzkich. Na obszarze strefy występuje zabudowa wielorodzinna (w trakcie realizacji), jednorodzinna i podlegająca procesom przekształceń, zabudowa podmiejska oraz zabudowa związana ze zlokalizowanym tu przemysłem. Przy granicy miasta występuje też enklawa terenów niezabudowanych.

STREFA NR 5

Jest to strefa położona w południowo-wschodniej części miasta poprzecinana dolinami cieków wodnych. W większej części zabudowana jest ona budownictwem jednorodzinnym, z czego część stanowi stara zabudowa podmiejska. Na obrzeżach strefy występują zakłady przemysłowe. W południowej części strefy znajduje się enklawa gruntów niezabudowanych, o korzystnych warunkach do zabudowy oraz lotnisko Krywlany.

STREFA NR 6

Jest to strefa położona w południowej części miasta. Jest to przede wszystkim strefa przemysłowo-usługowa, z licznymi zakładami produkcyjnymi, bazami i hurtowniami oraz z największym w makroregionie targowiskiem przy ul. Kawaleryjskiej. We wschodniej części strefy zlokalizowano obiekty Politechniki Białostockiej oraz różnego rodzaju budownictwo mieszkaniowe. Na obszarze strefy występują również tereny niezabudowane, o korzystnych warunkach do zabudowy.

STREFA NR 7

Jest to strefa położona w południowo-zachodniej części miasta, w przeważającej części zabudowana budownictwem mieszkaniowym. Budownictwo wielorodzinne to głównie osiedla Słoneczny Stok, Zielone Wzgórza, Leśna Dolina. Zabudowa jednorodzinna to budownictwo przy ul. Klepackiej. Wzdłuż torów kolejowych zlokalizowano przemysł. Na obszarze strefy występują rezerwy terenów budowlanych.

STREFA NR 8

Jest to strefa położona w północno-zachodniej części miasta, zabudowana różnymi formami budownictwa mieszkaniowego. W południowej części strefy występuje teren wyro-

biska oraz enklawa terenów niezabudowanych. Północna część terenów niezabudowanych to korytarz głównych sieci elektroenergetycznych miasta.

STREFA NR 9

Jest to strefa położona na północno-zachodnim krańcu miasta, z osiedlem zabudowy jednorodzinnej Bacieczki oraz zakładem przemysłowym *Fasty* i miejską oczyszczalnią ścieków. Znaczna część obszaru strefy to tereny niezabudowane, predysponowane do zabudowy.

2.3. Systemy funkcjonalne miasta

Systemy funkcjonalne to różniące się funkcją podstawową układy, stanowiące podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości. Występowanie i rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta.

W Białymstoku wyróżnia się:
- system przyrodniczy,
- system komunikacji miejskiej,
- system infrastruktury technicznej,
- system miejskich przestrzeni publicznych.

SYSTEM PRZYRODNICZY

Jest to zespół wszelkich terenów biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych, a także terenów ogródków działkowych, cmentarzy i obiektów użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą.

Szczególnie silnym elementem tego systemu, wpływającym na podział miasta na strefy są doliny rzek: Białej, Bażantarki, Dolistówki oraz kompleksy leśne na północy i południu miasta, a także Puszcza Knyszyńska przy wschodniej granicy miasta.

W niniejszym studium wyznacza się granice systemu przyrodniczego, przewidując możliwość wzajemnego przenikania się funkcji na granicach tego systemu ze strefami strukturalnymi. Przenikanie funkcji może wynikać z potrzeby minimalnego poszerzenia terenów dla realizowanych w poszczególnych strefach funkcji pod warunkiem, że nie będzie to związane z budową obiektów kubaturowych *innych niż wymienionych rozdziale 6.1 pkt 4 i 4a.*.

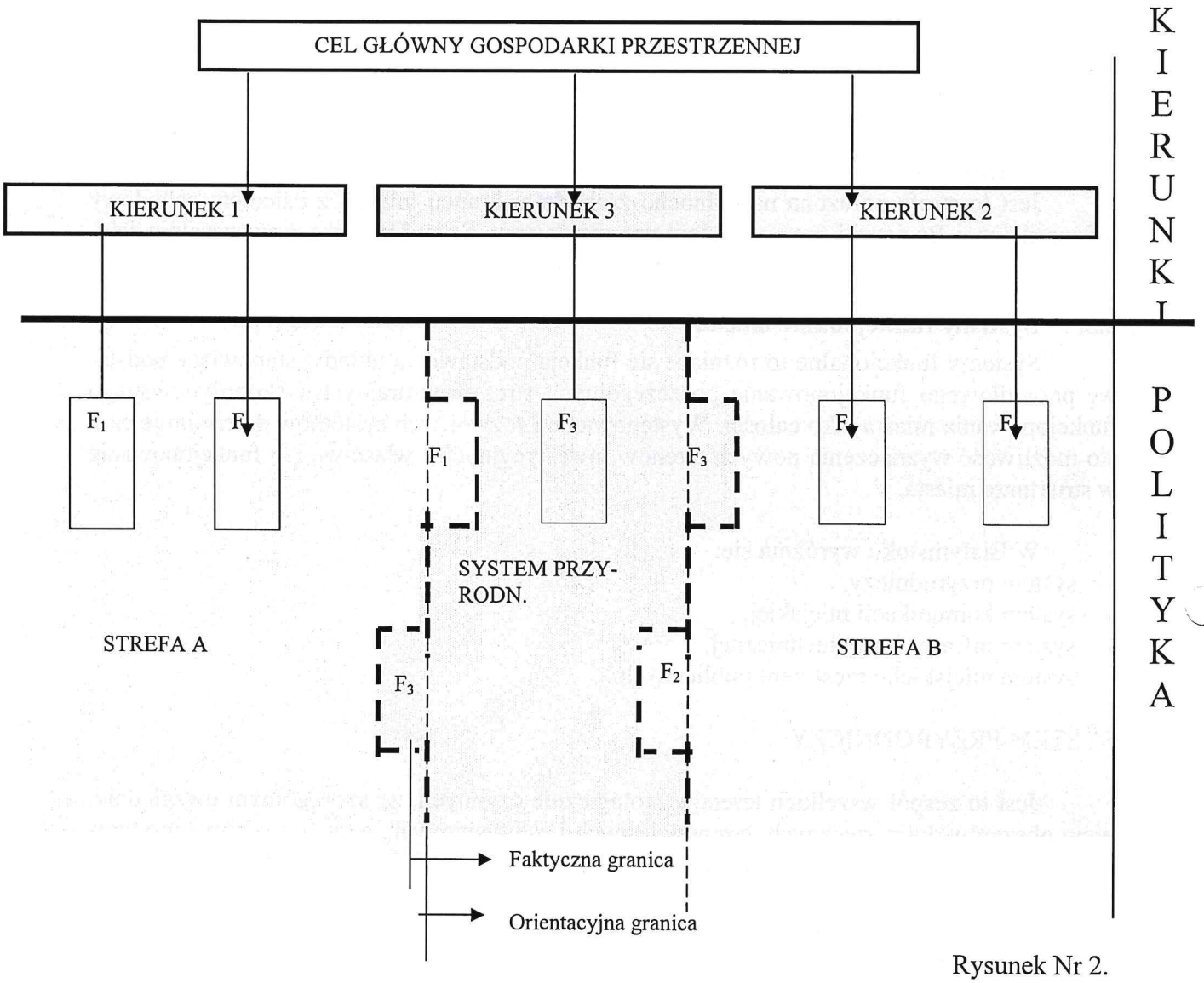
Zasady faktycznego kształtowania granic między strefami strukturalnymi i systemem przyrodniczym miasta, przedstawiono na rysunku Nr 2.

SYSTEM KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ

Jest to zbiór wszystkich szlaków komunikacji drogowej, kolejowej, pieszej oraz rowerowej, spełniających funkcję obsługi społeczności lokalnej i wszystkich użytkowników komunikacji. System ten, z jego wzajemnymi połączeniami, uzupełnia lotnisko sportowo-sanitarne.

SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Są to poszczególne systemy zaopatrzenia komunalnego miasta w warunkach wzajemnego ich uzupełniania się i rozwoju w miarę powiększania się terenów budowlanych. Spełniają one funkcję obsługi zasobów budowlanych i stworzenia odpowiednich standardów zamieszkiwania. Najwyższy standard obsługi występuje na terenach zaopatrzonych we wszystkie rodzaje mediów. Braki w tym zakresie wyznaczają priorytety planowania i realizacji infrastruktury technicznej.



Rysunek Nr 2.

SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Jest to zbiór wzajemnie połączonych, dostępnych dla ogółu mieszkańców przestrzeni oraz ciągów ulic i placów stanowiących o atrakcyjności przestrzeni miejskiej i uczytelniających jej strukturę. Kształtowanie tych przestrzeni związane jest z koniecznością ustalania najbardziej sprecyzowanych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przylegających, przez co następować powinna twórcza kontynuacja elementów układu urbanistycznego krystalizujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Uwzględniając, rozpoznane w trybie sporządzania studium, uwarunkowania historyczne, przyrodnicze, funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne, a także uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru miasta,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,

określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego, w poszczególnych strefach strukturalnych i systemach funkcjonalnych miasta.

2.4. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w strefach strukturalnych i systemach funkcjonalnych miasta

Chłonność terenów, które mogą być przeznaczone do zabudowy umożliwia powiększenie zaludnienia miasta do około 325 tys. osób. Przy stabilizowaniu się przyrostu zaludnienia, płynności podaży mieszkań i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta, przy równoczesnym wzroście zainteresowania mieszkańców Białegostoku budową domów jednorodzinnych na terenach podmiejskich, można przypuszczać, że w ciągu 15 - 20 lat Białystok stanie się ośrodkiem aglomeracji, gdzie możliwe będzie, zakładane w strategii, osiągnięcie 400 mieszkań na tysiąc mieszkańców. Jest to związane z koniecznością sukcesywnej i konsekwentnej realizacji zadań określonych w strategii, na obszarach oraz na warunkach określonych w niniejszym studium.

Za priorytetowe przyjmuje się następujące działania:

1. Uzupełnianie i kształtowanie nowoczesnego centrum usługowo administracyjnego, o znaczeniu regionalnym i krajowym.
   W tym celu niezbędne jest podjęcie działań prowadzących do przekształcenia terenów zabudowy zdegradowanej.
   Przejmowanie nieruchomości przez młode pokolenie związane jest z podejmowaniem prac modernizacyjnych i adaptacyjnych oraz uzupełnień zabudowy utrudniających kompleksowe i dostosowane do współczesnych potrzeb aglomeracji, przekształcenie zabudowy i zagospodarowania tych ważnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszarów.
2. Uzupełnianie zabudowy na terenach zurbanizowanych, co pozwoli na zwiększenie stopnia wykorzystania zrealizowanej już infrastruktury technicznej. Należy przy tym pamiętać o konieczności uzupełniania wyposażenia terenów zabudowanych w niezbędne urządzenia i obiekty oraz pozyskiwania zbywanych przez właścicieli nieruchomości do zasobu gruntów komunalnych.
3. Podejmowanie działań mających na celu zagospodarowanie wskazanych w studium obszarów strategicznych, ze szczególnym uwzględnieniem, wyprzedzającego procesy budowlane, uzbrojenia technicznego tych obszarów.

Osiągnięcie celów rozwoju zagospodarowania przestrzennego Białegostoku wiąże się z koniecznością określenia kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych strefach strukturalnych i systemach funkcjonalnych miasta. Są one następujące:

STREFA NR 1

- Ukształtowanie centralnej strefy miejskiej (śródmieścia), o ukształtowanej tożsamości oraz najwyższej jakości przestrzeni publicznych i obiektów użyteczności publicznej, z jednoczesną ochroną obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych i kulturowych.
- Przekształcenie terenów zdegradowanych, nie odpowiadających współczesnym wymaganiom przestrzeni miejskiej, z jednoczesnym podwyższeniem standardów wyposażenia tych terenów w urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej.
- Lokalizowanie obiektów administracji, usług, nauki i kultury oraz innych prestiżowych obiektów o znaczeniu krajowym i regionalnym.
- Podnoszenie standardu wyposażenia budynków i modernizacja zagospodarowania osiedli mieszkaniowych.

STREFA NR 2

- Ukształtowanie centralnej strefy miejskiej (śródmieścia), funkcjonalnie związanej ze strefą Nr 1.
- Stworzenie warunków rozwoju biznesu i usług otoczenia biznesu o znaczeniu ponadlokalnym.

- Poprawa warunków i standardów zamieszkania w osiedlach.
- Podjęcie działań mających na celu zmniejszenie uciążliwości zlokalizowanego w strefie przemysłu.

STREFA NR 3

- Stworzenie warunków do wzrostu ilości terenów budowlanych w mieście oraz warunków do powstania nowej jakości przestrzeni miejskiej.
- Funkcjonalne powiązanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z nowym zagospodarowaniem strefy i śródmieściem, systemem przestrzeni publicznych.
- Kształtowanie harmonijnego sąsiedztwa projektowanej w strefie zabudowy z Puszczą Knyszyńską i doliną Supraśli

STREFA NR 4

- Poprawa warunków i standardów zamieszkiwania w istniejących zasobach mieszkaniowych.
- ~~Zagospodarowanie terenów sportowo-rekreacyjnych w dolinie dopływu rzeki Dolistówki i w sąsiedztwie uroczyska „BAGNO".~~
- Ukształtowanie nowej zabudowy o cechach identyfikatora przestrzeni u zbiegu ulic: Nowowarszawskiej i Konstantego Ciołkowskiego.

STREFA NR 5

- Rewaloryzacja i renaturyzacja terenów wzdłuż cieków wodnych i udostępnienie ich dla celów rekreacyjnych jako ogólnie dostępnych terenów zieleni miejskiej.
- Stworzenie warunków do rozwoju zagospodarowania przestrzennego w południowej części strefy.
- Rozwój usług ponadpodstawowych, których uzupełnienie stanowić może budownictwo mieszkaniowe.

STREFA NR 6

- Stworzenie warunków do rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości.
- Poprawa jakości zagospodarowania terenów mieszkaniowych przez stosowne uzupełnienie zabudowy i wytworzenie miejskich przestrzeni publicznych.

STREFA NR 7

- Zakończenie procesu zagospodarowywania osiedli budownictwa wielorodzinnego z wytworzeniem ośrodka usług o znaczeniu dzielnicowym.
- Powiększenie terenów zabudowy jednorodzinnej i stworzenie warunków do jej realizacji, przez wyprzedzające inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

STREFA NR 8

- Modernizacja zagospodarowania terenów osiedlowych.
- Przeznaczenie terenów nie zainwestowanych na cele mieszkaniowe i rekreacyjne.
- Utworzenie ośrodka usług o znaczeniu dzielnicowym z wykorzystaniem ciekawego ukształtowania terenu przy ul. Jana Pawła II oraz uwzględnieniem punktów widokowych i miejsc eksponowanych z drogi wjazdowej do miasta.

STREFA NR 9

- Stworzenie warunków do rozwoju funkcji związanych z produkcją, rzemiosłem i usługami oraz z obsługą biznesu.
- Stworzenie warunków do przestrzennego rozwoju terenów budowlanych z centrum usłu-

gowym i przestrzeniami publicznymi.

SYSTEM PRZYRODNICZY

- Ochrona walorów przyrodniczych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przyrody, a także prawidłowe standardy zamieszkiwania w mieście.
- Oszczędne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych a także utrzymania rezerw terenowych na potrzeby cmentarnictwa.
- ~~Stworzenie warunków do powstania osiedla zabudowy jednorodzinnej i rezydencjalnej na północny – wschód od Uroczyska Bagno i istniejącego osiedla Pieczurki, które położone jest w systemie przyrodniczym.~~
- ~~Utrzymanie użytkowania stałych ogrodów działkowych oraz czasowego charakteru ogrodów przy ul. K. Ciołkowskiego w celu przeznaczenia ich w przyszłości na realizację celów publicznych.~~
- *Stworzenie warunków do realizacji spójnego systemu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na terenach przyrodniczych , a zwłaszcza w dolinie rzeki Białej i Dolistówki.*
- *Sukcesywne powiększanie zasobów zieleni publicznej poprzez pozyskiwanie na rzecz gminy prywatnych lasów i łąk w dolinach rzecznych.*

SYSTEM KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ

- Kontynuacja centryczno - promienistego systemu komunikacji drogowej przez realizację brakujących odcinków ulic tworzących ten system.
- Modernizacja stanu technicznego ulic miejskich, umożliwiająca obsługę wewnętrzną i tranzytową ruchu indywidualnego, zbiorowego i towarowego.
- Wyprzedzająca realizacja ulic w zakresie obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych osiedli budownictwa mieszkaniowego.
- Podjęcie opracowania studium komunikacji miejskiej z jednoczesną analizą możliwości realizacji dodatkowego środka komunikacji zbiorowej.
- Poprawa funkcjonowania i wzajemnego uzupełniania się komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej.
- Budowa ścieżek rowerowych wzdłuż doliny rzeki Białej oraz głównych ciągów przestrzeni publicznych.
- Utrzymanie funkcji oraz poszerzenie możliwości sanitarno-sportowego lotniska Krywlany.

SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Kontynuacja rozwoju systemu infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych.
- Poprawa stanu technicznego poszczególnych elementów systemów przez podejmowanie procesu ich modernizacji i przebudowy.
- Przygotowywanie specjalistycznych opracowań branżowych w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, stosownie do planowanych procesów inwestycyjnych.
- Realizacja uzbrojenia technicznego na terenach przygotowywanych do zabudowy.

SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- Podniesienie jakości zagospodarowania przestrzennego miasta.
- Kształtowanie tożsamości urbanistycznej miasta i jego poszczególnych stref z wykorzystaniem obiektów dziedzictwa kulturowego.
- powiązanie przestrzeni publicznych położonych w sąsiedztwie stref i systemu przyrodniczego.

II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA BIAŁEGOSTOKU

1. WSTĘP

Rozwój Białegostoku bez aktywnej i ukierunkowanej ingerencji władz miasta, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się zasadami polityki, byłby chaotyczny, a czasami wręcz niemożliwy. Rozwiązywanie problemów doraźnych bez uwzględniania występujących uwarunkowań oraz odkładanie w czasie kluczowych dla rozwoju przedsięwzięć inwestycyjnych, prowadziłoby do zaniku wiarygodności inwestycyjnej Białegostoku. Szanse rozwoju gospodarczego i przestrzennego mogłyby przejąć inne ośrodki. W związku z powyższym ogromnego znaczenia nabiera odpowiedni sposób wykorzystania szans rozwojowych miasta. Działalność samorządu miasta powinna być, zatem ukierunkowana na:

- dostosowanie zarządzania w mieście do gospodarki wolnorynkowej,
- prowadzenie aktywnej polityki promocji miasta na rynku inwestycyjnym,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- aktywizację i integrację społeczności lokalnej wokół rozwiązywania problemów harmonijnego rozwoju miasta.

Niezbędne jest także opracowanie programu inwestycji dla realizacji celów publicznych w mieście, co pozwoli na poinformowanie inwestorów, zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i budownictwa związanego z działalnością gospodarczą, o kolejności przygotowywania infrastruktury na terenach, które są przeznaczone pod procesy urbanizacyjne.

Rozwój inwestycji generuje również popyt na usługi w zakresie usług bytowych, usług związanych z ochroną i rehabilitacją zdrowia, jak również usług związanych ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem. W tym zakresie usługi realizowane być mogą wspólnie z gminami sąsiednimi. Odpowiednie wyposażenie ww. terenów w obiekty obsługi osób korzystających z tych terenów, może stanowić czynnik aktywizujący rozwój usług w ogóle.

W związku z realizacją zamierzonych celów rozwoju Białegostoku niezbędne będzie:

- określenie zasad tworzenia zasobów gruntów i umożliwienie ich dostępności dla pożądanych w mieście inwestorów,
- opracowanie programu działań mających na celu przygotowanie poszczególnych terenów pod określone działania,
- opracowanie ofert w ramach strategii marketingowej,
- przygotowanie banku danych o mieście i jego promocja wśród inwestorów krajowych i zagranicznych,
- przygotowanie opracowań planistycznych z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do planowanych procesów urbanizacyjnych,
- konsekwentna i kompleksowa realizacja ustaleń polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.

W długofalowej polityce tworzenia korzystnych warunków rozwoju zagospodarowania miasta, należy prowadzić stałą analizę następujących działań, tworzących spiralę postępu:

1. kreowanie warunków dynamicznego rozwoju,
2. czerpanie korzyści z przyjętego kierunku rozwoju (korzystne warunki dla podnoszenia poziomu życia mieszkańców),
3. analiza efektów podejmowanych działań,
4. niezbędne korekty kierunków rozwoju i przeprowadzenie restrukturyzacji działań.

Działania takie stwarzają prawidłowy klimat społeczny i przyczyniają się do kształtowania poszukiwanego przez inwestorów i oczekiwanego przez mieszkańców wizerunku miasta.

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 rok Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

1. obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
2. działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
3. zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
4. działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
5. predyspozycje terenów do zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wynikającej z konieczności zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
6. kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
7. obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
8. obszary niezbędne do realizacji polityki państwa na obszarze miasta.

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o pryncypia zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią i wzrostu standardów cywilizacyjnych oraz rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, zdominowany krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków nie powinien całkowicie zdominować innowacyjnej i czasem trudniejszej drogi uzyskania trwałej zgodności celów społecznych, ekologicznych i ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

W odniesieniu do wszystkich stref strukturalnych i systemów funkcjonalnych określa się politykę przestrzenną, która realizowana przez kolejne władze samorządowe miasta i stosowne organy wykonawcze jest wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczanych celów.

Przyjęta uchwałą Rady Miasta polityka przestrzenna, określona dla stref strukturalnych i systemów funkcjonalnych, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów miasta, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z przyjętą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w trybie rozpraw administracyjnych.

Przyjęta polityka będzie również podstawą do:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczególnych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta, wpływają na ustalenia studium i wiążą organy miasta w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami w mieście,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w mieście,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko
- ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami), obiekty, posiadające charakter zabytkowy, mogą być wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi wojewódzki konserwator zabytków lub do ewidencji dóbr kultury, którą prowadzi zarząd gminy.

W Białymstoku do rejestru zabytków wpisane są następujące obszary i obiekty:

Założenia urbanistyczne

1. Układ urbanistyczny miasta, obszar śródmieścia, którego ochronę i granice określono decyzją KL.WKZ- 5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. nr rej. 406
2. Ulica Warszawska, decyzja nr KL.WKZ-680/5/75 z dnia 15.05.1975 r., nr rej. 355

Świątynie

3. Katedra pw. Wniebowzięcia NMP, mur.1900-1905, decyzja nr KL.WKZ-5340/52/79 z dnia 28.01.1980 r., nr rej. 476
4. Kościół par. pw. Chrystusa Króla i Św. Rocha, ul. Henryka Jana Dąbrowskiego, mur., 1927-46, decyzja nr KL.WKZ-680/2/75 z dnia 12.03.1975 r., nr rej. 352
5. Kościół par. pw. Niepokalanego Serca Maryi i MB Ostrobramskiej, ul. ks. Stanisława Suchowolca, mur., 1949-55, decyzja nr WKZ-5340/29/93/94 z dnia 17.05.1994 r., nr rej. 787
6. Kościół pw. Wniebowzięcia NMP /mały, dawny par./, mur., 1617, decyzja nr Kult.V-2b/14/91/57 z dnia 28.01.1957 r., nr rej. 85
7. Kościół cmentarny pw. Chrystusa Zbawiciela na cmentarzu rzymskokatolickim, ul. Władysława Raginisa, mur., 1888, decyzja nr KL.WKZ-5340/11/87 z dnia 21.07.1987 r., nr rej. 651
8. Kościół ewangelicko-augsburski, obecnie rzymsko-katolicki pw. Św. Wojciecha. mur., 1909-1912, ul. Warszawska, decyzja nr KL.III-680/2/69 z dnia 6.12.1969 r., nr rej. 328
9. Cerkiew par. pw. Św. Mikołaja, ul. Lipowa 15, mur., 1843-46, decyzja nr Kult. V-2b/13/90/57 z dnia 28.01.1957 r., nr rej. 84
10. Cerkiew par. pw. Wszystkich Świętych na cmentarzu prawosławnym, ul. Władysława Wysockiego, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/10/87 z dnia 3.08.1987 r., nr rej. 650
11. Dawna cerkiew garnizonowa, ob. kościół rzymskokat. pw. Najświętszego Serca Jezusa, ul. Romualda Traugutta, mur., decyzja nr KL.WKZ-5340/13/88 z dnia 11.04.1988 r., nr rej. 677
12. Dawna cerkiew garnizonowa, ob. kościół rzymskokat. pw. Św. Stanisława, mur., 4 ćw. XIX w., ul. Nowa, decyzja nr KL.WKZ-5340/12/87 z dnia 21.07.1987 r., nr rej. 652
13. Synagoga, ul. Piękna 3, mur., decyzja nr KL.WKZ-5340/20/88 z dnia 27.09.1988 r., nr rej. 708

Klasztory

14. Klasztor SS. Miłosierdzia, Rynek Kościuszki 5, mur., 1768-69, spalony 1944, odbudowany 1944-49, decyzja nr Kult.V-2b-21-98-57 z dnia 28.02.1957 r., nr rej. 92

Kaplice

15. Kaplica unicka, obecnie prawosławna pw. Św. Marii Magdaleny, mur., ul. Sosnowa 37, 1758, decyzja nr KL.III-1/213/66 z dnia 20.10.1966 r., nr rej. 208

Inne budowle sakralne

16. Plebania przy kościele par. pw. Chrystusa Króla i św. Rocha, ul. Henryka Jana Dąbrowskiego 1, mur.,1928-31, decyzja nr KL.WKZ-680/3/75 z dnia 12.03.1975 r., nr rej. 353
17. Plebania przy kościele par. pw. Niepokalanego Serca Maryi i MB Ostrobramskiej, ul. ks. Stanisława Suchowolca, drewn., poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/7/81 z dnia 14.12.1981 r., nr rej. 508
18. Plebania (dawna fara ze szkołą) przy kościele par. pw. Św. Wojciecha, ul. Warszawska, mur., decyzja nr KL.WKZ-5340/13/82 z dnia 10.12.1982 r., nr rej. 525
19. Plebania przy kościele pw. Wniebowzięcia NMP, ob. Kuria Arcybiskupia, ul. Kościelna 1 mur., 1759-61, decyzja nr Kult.V-2b/20/97/57 z dnia 28.02.1957 r., nr rej. 91

Budownictwo obronne i związane z obronnością

20. Zbrojownia Branickich, obecnie archiwum, Rynek Kościuszki 4, mur., XVIII/XIX, decyzja nr Kult.V-2b-13-53 z dnia17.01.1953 r., nr rej. 15
21. Pozostałości ogrodzenia z basztą, mur., dec. Kult.V-2b/15/92/57 z dnia 28.01.1957 r., nr rej. 86
22. Brama przy pałacu Branickich, mur., ok.1758, decyzja nr KL.III-2b-146-46-58 z dnia 2.12.1958 r., nr rej. 140
23. Arsenał Branickich, obecnie Biuro Wystaw Artystycznych, ul. Adama Mickiewicza, mur., 1755, zniszczony 1939-44, odbud. po 1945, decyzja nr KL.III-2b-149-49-58 z dnia 2.12.1958 r., nr rej. 143
24. Budynek sztabu koszar 61 Kazańskiego Pułku Piechoty, obecnie Białostocki Ośrodek Taneczny, ul. Romualda Traugutta 3, mur., dec. nr WKZ-5340/1/94 z dnia 15.03.1994 r., nr rej. 785
25. Zespół zabudowań mieszkalnych, koszarowych, administracyjnych, gospodarczych i magazynowych, 22 budynki, zbudowany w latach 90-tych XIX w. jako 11 Garnizon 11 Charkowskiego Pułku Ułanów Rosyjskich, dawnego 10 Pułku Ułanów Litewskich, obecnie tereny jednostki wojskowej, w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej 70 (działka nr geod. 805/55), decyzja WKZ-5340/4/95 z dnia 25.10.95 r., nr rej. 806
26. Zespół koszar dawnego Mariampolskiego Pułku Dragonów, ul. gen. Józefa Bema 100, 15 budynków, (koszarowych, mieszkalnych, administracyjnych, gospodarczych, magazynowych), mur., dec. nr WKZ-5340/5/96 z 23.09.1996 r., nr rej. 816

Budynki użyteczności publicznej

27. Komora celna tzw. Domek Napoleona, obecnie kawiarnia "Domek Napoleona", ul. Jana Pawła II, mur., 1.50 XIX, decyzja nr Kult.V-3/34/52 z dnia 11.11.1952 r., nr rej.16
28. Loża masońska, obecnie biblioteka, ul. Jana Kilińskiego 16, mur., 1803-1806, spalona 1944, odbudowana 1952, decyzja nr Kult.V-2b-22-99-57 z dnia 11.03.1957 r., nr rej. 93
29. Studnia I przy pałacu Branickich, mur., poł. XVIII w., decyzja nr Kult. III-2b/147/47/58 z dnia 2.12.1958 r., nr rej. 141
30. Studnia II przy Pałacu Branickich, mur., poł. XVIII w., decyzja nr KL.III-2b-148-48-58 z dnia2.12.1958 r., nr rej. 142
31. Mała Pomarańczarnia przy pałacu Branickich, /zwana też oranżerią/, obecnie Akademia Medyczna, ul. Adama Mickiewicza 2b, mur., poł. XVIII w., decyzja nr KL.III-2b-150-50-58 z dnia 2.12.1958 r., nr rej. 144
32. Ratusz, ob. muzeum, Rynek Kościuszki, mur., 1745-61, decyzja nr KL.III-2-167-11-59 z dnia 18.11.1959 r., nr rej. 161
33. Pawilon włoski przy pałacu Branickich, mur., ok. poł. XVIII w., decyzja nr KL.III-1/210/66 z dnia 20.10.1966 r., nr rej. 205
34. Pawilon toskański przy pałacu Branickich, mur., ok. poł. XVIII w., decyzja nr KL.III-1/211/66 z dnia 20.10.1966 r., nr rej. 206

35. Szpital parafialny przy kościele pw. Wniebowzięcia NMP, obecnie Kino "Ton", Rynek Kościuszki 2, mur., 1762, nr decyzji KL.III-1/212/66 z dnia 20.10.1966 r., nr rej. 207
36. Teatr Dramatyczny, ul. Elektryczna 12, mur., dawny Dom Ludowy im. Józefa Piłsudskiego, 1936-38, decyzja nr KL.WKZ-5340/12/77 z dnia 14.04.1977 r., nr rej. 396
37. Gimnazjum, ob. VI LO, ul. Warszawska 8, mur., poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/20/79 z dnia 11.04.1979 r., nr rej. 444
38. Bank Gospodarstwa Krajowego, ob. NBP, ul. Warszawska 14, mur., decyzja nr KL.WKZ-5340/17/82 z dnia 15.12.1982 r., nr rej. 529
39. Dworzec kolejowy, ul. Kolejowa, mur., l. 60 XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/16/85 z dnia 28.12.1985 r., nr rej. 613
40. Szkoła powszechna żeńska, budynek własności Przedsiębiorstwa „Markbud", ul. Pałacowa 3, mur., ok.1905, decyzja nr KL.WKZ-5340/3/87/88 z dnia 26.01.1988 r. nr rej. 643
41. Hala targowa, ul. Modlińska 2/1, drewn., l. 30 XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/15/88 z dnia5.12.1988 r., nr rej. 703
42. Budynek Komitetu Wojewódzkiego PZPR, ob. Uniwersytet w Białymstoku, ul. Władysława Liniarskiego 4, mur., 1951-52, decyzja nr WKZ-5340/7/93 z dnia 29.09.1993 r., nr rej. 772
43. Obserwacyjna wieża strażacka, ul. Warszawska 3, mur., 1891, dec. Nr WKZ-5340/18/94/95 z 27.01.1995 r., nr rej. 793
44. Budynek banku z lat 1947 - 1950 położony przy ul. Rynek Kościuszki 7 (działka nr geod. 1658/2) obecnie Bank Kredytowy S.A. w Warszawie I Oddział w Białymstoku, dec. WKZ-5340/15/95/96 z dnia 19.01.96 r., nr rej. 811
45. Budynek ekspedycji kolejowej w zespole dworca PKP Białystok Centralny, pochodzący z 1890 r. położony przy ul. Kolejowej 26 (działka nr geod. 419), dec. nr WKZ-5340/16/95/96 z dnia 31.01.96 r., nr rej. 813
46. Pawilon więzienny, obecnie szkoła, ul. Henryka Sienkiewicza 57, mur., dec. nr WKZ-5340/5/97 z 23.04.1997 r., nr rej. 826

Pałace

47. Pałacyk gościnny Branickich, ob. USC, ul. Jana Kilińskiego 6, mur., 1771 decyzja nr KL.-V-2b-4-53 z dnia 14.07.1947 r., nr rej. 1
48. Pałac Kruzensternów-Lubomirskich, ul. Dojlidy Fabryczne 26, mur., wraz z parkiem, decyzja nr KS-25/115/50 z dnia 2.08.1950 r., nr rej. 3
49. Pałac Branickich, obecna Akademia Medyczna, ul. Jana Kilińskiego 1, mur., XVI-XIX, spalony 1944, odbudowany 1945-62, decyzja nr Kult. III-2b-145-45-58 z dnia 1.12.1958 r., nr rej. 139
50. Budynek zarządu (pałac), obecnie budynek biurowy fabryki "Biruna", 1902-1905, mur., decyzja nr KL.WKZ-680/12/75 z dnia 20.06.1975 r., nr rej. 362
51. Pałac fabrykanta Tryllinga z ogrodzeniem, ul. Warszawska 37, obecnie Muzeum Historyczne, mur., poł. XX w. decyzja nr KL. WKZ-5340/1/78 z dnia 8.04.1978 r., nr rej. 414
52. Pałac fabrykanta Nowika wraz z oficyną, obecnie WKU i hotel garnizonowy, mur., ul. Lipowa 35 i 35a, mur., 1900-1910 i p. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/51/79 z dnia 27.11.1979 r., nr rej. 475
53. Pałac Hasbacha. ob. siedziba Woj. Konserwatora Zabytków, mur., l.80 XIX w., ul. Dojlidy Fabryczne 23, decyzja nr KL.WKZ-5340/6/81 z dnia 8.12.1981 r., nr rej. 507

Dwory

54. Dwór, ul. Bukowa 4. drewn., 4 ćw. XIX, decyzja nr KL.WKZ-5340/30/87 z dnia 1.12.1987 roku, nr rej. 670

55. Dwór fabrykanta Commichau, ul. Antoniuk Fabryczny 12, drewn., 4 ćw. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/31/87 z dnia 24.11.1987 r., nr rej. 671

Budynki mieszkalne

56. Willa fabrykanta Steina, ul. Artyleryjska 9, mur., p. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/4/81z dnia 20.11.1981 r., nr rej. 505
57. Kamienica, ul. Ciepła 1, mur., dec. nr WKZ-5340/16/89/93 z 11.06.1993 r., nr rej. 732
58. Dom, ul. Tadeusza Czackiego 2, mur., 1902, decyzja nr KL.WKZ-5340/21/88 z dnia 18.11.1988 r., nr rej. 709
59. Kamienica usytuowana w zabudowie pierzejowej ul. Henryka Jana Dąbrowskiego 14, z końca XIX w. (działka nr geod. 222), decyzja nr WKZ-5340/6/97 z dnia 23.07.97 r., nr rej. 831
60. Kamienica z oficyną, ul. Henryka Jana Dąbrowskiego 22/22a, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/21/89 z dnia 22.11.1989 r., nr rej. 737
61. Dom, ul. Elektryczna 6, mur., ok. 1930, decyzja nr KL.WKZ-5340/3/85 z dnia 17.04.1985 roku, nr rej. 600
62. Kamienica, ul. Fabryczna 10, ob. Społeczne LO, mur., 1871, decyzja nr WKZ-5340/9/93 z dnia 15.06.1993 r., nr rej. 771
63. Budynek mieszkalny wolnostojący z końca XIX w. i początku XX w., położony przy ul. Grunwaldzkiej 22 (działka nr geod. 458/1), decyzja nr WKZ-5340/1/97 z dnia 05.02.97 r., nr rej. 825
64. Kamienica, ul. Jana Kilińskiego 8, mur., p. XIX, decyzja nr KL.WKZ-5340/5/79 z dnia 15.02.1979 r., nr rej. 429
65. Kamienica, ul. Jana Kilińskiego 10, mur., XIX/XX w., decyzja nr WKZ-5340/20/93 z dnia 25.10.1993 r., nr rej. 775
66. Kamienica, ul. Jana Kilińskiego 13, mur, dec. nr WKZ-5340/15/97 z dnia 17.11.1997 roku, nr rej. 836
67. Kamienica, ul. Jana Kilińskiego 15, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/3/82 z dnia 28.04.1982 roku, nr rej. 515
68. Dom, ul. Ignacego J. Kraszewskiego 15A, drewn., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/17/89 z dnia 8.09.1989 r., nr rej. 733
69. Kamienica, ul. Władysława Liniarskiego 2, ob. siedziba Arcybiskupiej Kurii Prawosławnej, mur., XIX/XX, decyzja nr KL.WKZ-5340/20/82 z dnia 22.12.1982 r., nr rej. 532
70. Kamienica, ul. Lipowa 24, mur., pocz. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/11/81 z dnia 22.12.1981 roku, nr rej. 512
71. Kamienica, ul. Lipowa 28, mur., 1900-1910, decyzja nr KL.WKZ-5340/4/82 z dnia 28.04.1982 roku, nr rej. 516
72. Kamienica, ul. Lipowa 30, mur., decyzja nr KL.WKZ-5340/7/86 z dnia 30.10.1986 r., nr rej. 621
73. Kamienica, ul. Lipowa 47, mur., 1936, decyzja nr WKZ-5340/12/94 z dnia 23.08.1994 roku, nr rej. 789
74. Willa fabrykanta Waltera, ul. Adama Mickiewicza 15, mur., XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/2/87 z dnia 13.04.1987 r. nr rej. 642
75. Dom, ul. Modlińska 2, mur., 2 poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/11/82 z dnia 22.08.1984 r., nr rej. 523
76. Dom, ul. Nowowarszawska 11, mur., 1932, decyzja nr WKZ-5340/7/91 z dnia 19.06.1991 r., nr rej. 748
77. Kamienica, ul. Nowy Świat 9, mur., ok. 1900, decyzja nr KL.WKZ-5340/5/82 z dnia 4.05.1982 r., nr rej. 517

78. Kamienica, ul. Ogrodowa 2. mur., 1930-31, decyzja nr KL.WKZ-5340/19/84 z dnia 30.11.1984 r., nr rej. 580
79. Willa Huberta Willego, ul. Parkowa 6, mur., ok. 1859, decyzja nr KL.WKZ-5340/44/79 z dnia 14.09.1979 r., nr rej. 468
80. Dom, obecnie kaplica rzymskokatolicka pw. św. Rodziny i plebania, ul. Poleska 42, drewn., dec. nr WKZ-5340/26/93/95 z dnia 1.03.1995 r., nr rej. 795
81. Zespół 2 domów, ul. Św. Rocha 2 i 2A, drewn. i mur., d k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/11/84 z dnia 30.04.1984 r., nr rej. 572
82. Zespół 2 domów, ul. Św. Rocha 4 i 4a, drewn., i mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/10/84 z dnia 30.04.1984 r., nr rej. 571
83. Kamienica, ul. Św. Rocha 5, mur., k. XIX w., decyzja nr WKZ-5340/30/93/94 z dnia 22.02.1994 r., nr rej. 783
84. Kamienica, obecnie restauracja "Astoria", ul. Henryka Sienkiewicza 2. mur., po 1753, decyzja nr Kult.V-2b-23-100-57 z dnia 11.03.57 r. nr rej. 94
85. Kamienica z oficynami, ul. Henryka Sienkiewicza 14, ob. PWST Wydz. Lalkarski, mur., ok. 1900, decyzja nr KL.WKZ-5340/6/82 z dnia 4.05.1982 r., nr rej. 518
86. Kamienica, ul. Henryka Sienkiewicza 22, mur., 1920-25, decyzja nr KL.WKZ-5340/4/87 z dnia 30.03.1987 r., nr rej. 644
87. Kamienica, ul. Henryka Sienkiewicza 40a, mur., p. XX, decyzja nr KL.WKZ-5340/6/79 z dnia 15.02.1979 roku, nr rej. 430
88. Kamienica, ul. Henryka Sienkiewicza 63a, mur., dec. nr WKZ-5340/3/98 z dnia 23.04.1998 r., nr rej. 839
89. Kamienica, ul. Henryka Sienkiewicza 77, mur., ok. 1890, decyzja nr KL.WKZ-5340/7/82 z dnia 4.05.1982 r., nr rej. 519
90. Dom, ul. Słonimska 23, drewn., 4 ćw. XIX w., decyzja nr WKZ-5340/3/92 z dnia 7.10.1992 roku, nr rej. 755
91. Dom, ul. Słonimska 31, drewn., 1934, decyzja nr KL.WKZ-5340/22/89/90 z dnia 22.05.1990 r., nr rej. 735
92. Dom, ul. Słonimska 33, drewn., l.30 XX, decyzja nr WKZ-5340/1/91 z dnia 19.03.1991 roku, nr rej. 729
93. Kamienica, ul. Jana Sobieskiego 12, mur., 4ćw. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/5/87 z dnia 13.04.1987 r., nr rej. 645
94. Kamienica, ul. Spółdzielcza 8, mur., k. XIX w., decyzja nr KL..WKZ-5340/2/79 z dnia15.02.1979 r., nr rej. 426
95. Kamienica, ul. Spółdzielcza 10, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/3/79 z dnia 15.02. 1979 r., nr rej. 427
96. Dom, ul. Stanisława Staszica 5, drewn., pocz. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/31/84 z dnia 25.03.1988 r., nr rej. 592
97. Dom, ul. Stanisława Staszica 10, mur., dec. nr WKZ-5340/15/94/95 z dnia 14.11.1995 r., nr rej. 805
98. Willa, ul. Stołeczna 4/2, mur., l.30 XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/2/90 z dnia 18.05.1990 r., nr rej. 723
99. Zespół 8 domków osady przyfabrycznej Hasbacha, ul. ks. Stanisława Suchowolca numery: 25, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, drewn., decyzja nr KL.WKZ-5340/8/87 z dnia 26.06.1987 r., nr rej. 648
100. Budynek mieszkalny dawny czworak w zespole Browaru Dojlidy z 1893 r., położony przy ul. ks. Stanisława Suchowolca 30 (działka nr geod. 781/3), decyzja nr WKZ-5340/23/95/96 z dnia 20.02.96 r., nr rej. 814

101. Dom z końca XIX w. położony przy ul. Świętojańskiej 1c (działka nr geod. 1114/1), obecnie Hospicjum „Dom Opatrzności Bożej", decyzja nr WKZ-5340/8/97 z dnia 15.07.97 r., nr rej. 830
102. Dom, ul. Świętojańska 16, mur., ok.1927, decyzja nr KL.WKZ-5340/22/84 z dnia 1.12.1984 r., nr rej. 583
103. Willa generała M. Driesena, ob. muzeum, ul. Świętojańska 17, drewn., po 1878, decyzja nr KL.WKZ-680/9/75 z dnia 14.06.1975 r., nr rej. 359
104. Dom, ul. Świętojańska 20, mur., ok.1927, decyzja nr KL.WKZ-5340/21/84 z dnia 30.11.1984 r., nr rej. 582
105. Dom, ul. Świętojańska 22, mur., ok.1904, decyzja nr KL.WKZ-5340/20/84 z dnia 30.11.1984 r., nr rej. 581
106. Kamienica, ul. Ludwika Waryńskiego 4, mur., k. XIX w. decyzja nr KL.WKZ-5340/9/78 z dnia 10.10.1978 r., nr rej. 422
107. Kamienica, ul. Ludwika Waryńskiego 7, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/1/84 z dnia 4.04.1984 r., nr rej. 562
108. Kamienica, ul. Warszawska 1, mur., obecnie Urząd Miejski, Oddz. Ewidencji Ludności, XIX, decyzja nr KL.III-2-157-1/1959 z dnia 30.06.1959 r., nr rej. 151,
109. Kamienica, ul. Warszawska 2, mur., 2 poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/9/89 z dnia 12.05.1989 r., nr rej. 725
110. Kamienica, ul. Warszawska 2a, mur., pocz. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/5/81 z dnia 8.12.1981 roku, nr rej. 506
111. Dom, ul. Warszawska 5 (dawny nr 5A), mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/10/89 z dnia 31.05.1989 r., nr rej. 726
112. Dom, ul. Warszawska 5/1, 1835, mur., dec. nr KI.WKZ-5340/2/95 r. z dnia 12.09.1995 r., nr rej. 802
113. Kamienica z oficyna, ul. Warszawska 5a, mur., dec. nr KI.WKZ-5340/14/94 z dnia 2.11.1994 r., nr rej. 790
114. Dom, ul. Warszawska 7, mur., k. XIX, decyzja nr KL.WKZ-5340/30/79 z dnia 8.08.1979 roku nr rej. 454
115. Dom, ul. Warszawska 7a, mur., pocz. XIX w., decyzja nr KL.III-2-158-2/59 z dnia 30.06.1959 r., nr rej. 152
116. Kamienica, ul. Warszawska 11, mur., ok. 1900, decyzja nr KL.WKZ-5340/10/81 z dnia 30.12.1981 r., nr rej. 511
117. Kamienica miejska mur. z ok. 1900 r. (działka geod. nr 358) przy ul. Warszawskiej 13, decyzja nr WKZ-5340/21/95/96/97 z dnia 25.07.97 r., nr rej. 832
118. Dom, ul. Warszawska 18, mur., poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/27/84 z dnia 14.11.1984 r., nr rej. 588
119. Kamienica, ul. Warszawska 20, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/4/85 z dnia 18.04.1985 r., nr rej. 601
120. Zespół 2 domów, ul. Warszawska 25 i 27, pocz. XX w., mur., dec. nr WKZ-5340/1/93 z 3.06.1993 r., nr rej. 769
121. Dom, ul. Warszawska 30, mur., przed 1841, decyzja nr KL.WKZ-5340/23/79 z dnia 16.07.1979 r., nr rej. 447
122. Dom, ul. Warszawska 31, drewn., poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/2/84 z dnia 13.04.1984 roku, nr rej. 563
123. Dom, ul. Warszawska 32, mur., poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/3/84 z dnia 14.04.1984 roku, nr rej. 564
124. Dom, ul. Warszawska 35, mur., ok. 1900, decyzja nr KL.WKZ-5340/4/84 z dnia 14.04.1984 roku, nr rej. 565, ob. nie istniejący skreślony z rejestru zabytków

125. Kamienica, ul. Warszawska 36, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/3/86 z dnia 16.09.1986 r., nr rej. 617
126. Kamienica, ul. Warszawska 38, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/4/86 z dnia 16.09.1986 r., nr rej. 618
127. Kamienica, ul. Warszawska 40, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/1/86 z dnia 16.09.1986 r., nr rej. 615
128. Kamienica, ul. Warszawska 42, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/2/86 z dnia 16.09.1986 r., nr rej. 616
129. Kamienica, ul. Warszawska 50. mur., 4 ćw. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-680/21/75 z dnia 30.12.1975 r., nr rej. 371
130. Fasada kamienicy przy ul. Warszawskiej 57, mur., lata 90 XIX w., decyzja nr WKZ-5340/13/92/93 z dnia 7.09.1993 r., nr rej. 757
131. Dom, ul. Warszawska 58, mur., 4 ćw. XIX w., decyzja nr KL.WKW-680/20/75 z dnia 30.12.1975 r., nr rej. 370
132. Kamienica, ul. Warszawska 63, mur., 2 poł. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-680/22/75 z dnia 30.12.1975 r., nr rej. 372
133. Kamienica, ul. Jerzego Waszyngtona 5, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/10/85 z dnia 30.10.1985 r., nr rej. 607
134. Kamienica, ul. Jerzego Waszyngtona 9, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/12/85 z dnia 30.10.1985 r., nr rej. 609
135. Kamienica, ul. Jerzego Waszyngtona 11, mur., XIX/XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/13/85 z dnia 30.10.1985 r., nr rej. 610
136. Kamienica, ul. Wojskowa 4, mur., 1896, decyzja nr KL.WKZ-5340/11/89 z dnia 27.12.1991 r., nr rej. 736
137. Kamienica, ul. Wojskowa 5, mur., 1895, decyzja nr KL.WKZ-5340/12/89 z dnia 9.06.1992 r., nr rej.753
138. Dom, ul. Wróbla 4, drewn., po 1930, decyzja nr WKZ-5340/2/92 z dnia 27.07.1992 r., nr rej. 751
139. Kamienica, ul. Ludwika Zamenhofa 19, mur., k. XIX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/4/79 z dnia 15.02.1979 roku, nr rej. 428
140. Willa, ul. Złota 6, mur., 1928, decyzja nr KL.WKZ-5340/4/83 z dnia 29.12.1983 r., nr rej. 537

Budynki przemysłowe

141. Budynek fabryczny, obecnie Fabryka Wyrobów Runowych "Biruna" i teren fabryki, ul. Świętojańska 15a, mur., 1895, decyzja nr KL.WKZ-680/11/75 z dnia 20.06.1975 r., nr rej. 361
142. Wieża ciśnień, ul. Władysława Wysockiego, mur., 1923-25, decyzja nr KL.WKZ-5340/6/78 z dnia 29.08.1978 r., nr rej. 419
143. Budynek zarządu dawanej fabryki włókienniczej Moesa, obecnie szpital dermatologiczny, mur., k. XIX, ul. Św. Rocha 3, decyzja nr KL.WKZ-5340/18/84 z dnia 30.12.1984 r., nr rej. 579
144. Zespół fabryki włókienniczej Marejnów (kamienica i 6 budynków fabrycznych), ul. Włókiennicza 9, mur., 1882-1920, decyzja nr KL.WKZ-5340/6/88 z dnia 11.03.1988 r., nr rej. 623
145. Zespół fabryki włókienniczej Wolfa Zilberblatta (kamienica i 5 budynków fabrycznych), ul. Włókiennicza 7, mur., 1882-1910, decyzja nr KL.WKZ-5340/7/88 z dnia 11.03.1988 r., nr rej. 624
146. Budynek dawnej fabryki Nowika, ob. szkoła włókiennicza, ul. Adama Mickiewicza 43, mur., pocz. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/29/87 z dnia 24.11.1987 r., nr rej. 669

147. Zespół fabryczny Nowika (wieża i tkalnia, ob. budynek biurowy), ul. Augustowska 6, mur., 1900-1934,decyzja nr KL.WKZ-5340/2/88/89 z dnia28.11.1989, nr rej. 693
148. Warsztaty, obecnie "Maritex" spółka z o.o., ul. Kijowska 1, mur., 1930, decyzja nr KL.WKZ-5340/1/90 z dnia 14.03.1990 r., nr rej. 734
149. Budynek I Młyna Parowego Walcowego w dawnym zespole fabrycznym I. W. Steina z końca XIX w. przebudowany w 1912 r. (obecnie sklep i magazyn) oraz Budynek II w dawnym zespole fabrycznym I. W. Steina (obecnie sklep i magazyn) wzniesiony w 1921 r. (działka nr geod. 229/2) przy ul. Poleskiej 85, decyzja nr WKZ- 5340/13/97 z dnia 15.11.97 r., nr rej. 833
150. Zespół więzienia carskiego (budynek admin., pawilon więzienny, pawilon szpitalny, pawilon gosp., mur ogrodzeniowy) ob. reszt śledczy, ul. Kopernika 21, mur., 1905-1908, decyzja nr ZN-440-11/zc/2001/2002 z dnia 29.01.2002 r.; nr rej.:A-28,
151. Kamienica Moesa, ul. Krakowska 1, mur., XIX/XX w., decyzja nr WKZ-5340/8/98 z dnia 20.11.1998 r., nr rej. A-848,
152. Dom, ul. Sobieskiego 1, drewn., 2 poł. XIX, decyzja nr Kl.WKZ-5340/15/84 z dnia 21.12.1984 r. nr rej.: 576
153. Budynek administracyjno-mieszkalny Miejskiej Straży Ogniowej, ob. budynek administracyjny KWPSP, ul. Warszawska 3, mur., k. XIX w., decyzja znak Kl.WKZ-5340/4/99 z dnia 22.09.1999 r. nr rej. 847
154. Kamienica, ul. Waszyngtona 7, mur., XIX/XX w., decyzja nr Kl.WKZ-5340/11/85 z dnia 30.10.1985 r. nr rej.:608

Tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków:

1. Park przy pałacu Kruzensternów-Lubomirskich, ul. Dojlidy Fabryczne 26, decyzja nr KS-25/115/50 z dnia 2.08.1950 r., nr rej. 3
2. Park przy pałacu Branickich, koniec XVIII w., decyzja nr Kult.III-2b-151-51-58 z dnia 2.12.1958 r., nr rej. 145
3. Park Stary, decyzja nr Kl.WKZ-5340/10/78 z dnia 15.12.1978 r., nr rej. 423
4. Park Planty, decyzja nr KL.WKZ-5340/11/78/86 z dnia 18.12.1986 r. nr rej. 424
5. Park Zwierzyniec, decyzja nr KL.WKZ-5340/8/84/86 z dnia 30.12.1986 r., nr rej. 569
6. Park przy pałacu Hasbacha, pocz. XX w., decyzja nr KL.WKZ-5340/9/84/86 z dnia 18.12.1986 r., nr rej. 570
7. Bulwary im. Z. Kościałowskiego usytuowane wzdłuż ul. Akademickiej i Legionowej, dec. nr WKZ-5340/6/98 z 16.04.1998 r., nr rej. 838

Cmentarze wpisane do rejestru zabytków:

1. Część cmentarza Farnego, ul. Władysława Raginisa, decyzja nr KL.WKZ-5340/18/87 z dnia 29.03.1988 r., nr rej. 658
2. Cmentarz prawosławny par., ul. Władysława Wysockiego, decyzja nr KL.WKZ-5340/19/87 z dnia 30.12.1987 r., nr rej. 659
3. Cmentarz wojskowy, ul. 11 Listopada, 1920, decyzja nr KL.WKZ-5340/24/86 z dnia 31.12.1986 r., nr rej. 683
4. Cmentarz żydowski, ul. Wschodnia, decyzja nr KL.WKZ-5340/14/87 z dnia 30.12.1987r. nr rej. 654

Oprócz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w Białymstoku występują również obiekty i obszary postulowane do wpisania do tego rejestru. Szczegółowy wykaz obiektów, które w 1996 roku proponowano przenieść z ewidencji do rejestru, przedstawiono w wykonanym w Pracowni Dokumentacji i Konserwacji Zabytków Barbary Tomeckiej „Studium wartości kulturowych zespołu osadniczego miasta Białegostoku", strona 90-97.

2.1.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zabytków

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości miasta. Uwzględnianie faktu ich występowania, a także harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z zabytkową, jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

Wyrazem polityki przestrzennej jest:

1. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2. Występowanie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpisanie do rejestru obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, a posiadających szczególnie cenny charakter zabytkowy i podejmowanie działań wspomagających utrzymanie takiego obiektu we właściwym stanie technicznym.
3. Zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.
4. Kontynuacja zasady sporządzania okresowych, specjalistycznych analiz stanu środowiska kulturowego Białegostoku i jego okolic, w celu stworzenia aktualnych i merytorycznych podstaw procesów planistycznych i decyzji administracyjnych dotyczących obszarów istotnych dla ochrony i kształtowania środowiska kulturowego miasta.
5. Przyjęcie zasady, że :
   1) Zamierzenia inwestycyjne dotyczące obszarów położonych w strefach ekspozycji panoramy miasta i jego dominant przestrzennych oraz w sąsiedztwie miejsc eksponowanych, wskazanych na rysunku „Polityka ochronna", powinny być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym po uwzględnieniu opracowania wymienianego w pkt. 4 i wyników badań naukowych oraz odkryć archeologicznych dokonanych po jego wykonaniu, ustalone zostaną, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków warunki ukształtowania i zagospodarowania przestrzennego tych obszarów. W szczególnych przypadkach, np. jeżeli teren poddany zabudowie lub przekształceniom zabudowy jest własnością komunalną, pożądane jest rozstrzyganie o sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie konkursu urbanistycznego i architektonicznego.
   2) Warunki zabudowy i zagospodarowania dotyczące pojedynczych terenów położonych na obszarach, o których mowa w pkt. 1) i dla których nie ma obowiązku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalane będą po przeprowadzeniu analizy ukształtowania krajobrazu miasta lub przestrzeni publicznej, uwzględniającej opracowanie dotyczące stanu środowiska kulturowego miasta jak i wyniki prac naukowych i odkryć archeologicznych dokonanych po jego wykonaniu.
6. Utrzymanie wyznaczonych w „Studium wartości kulturowych zespołu osadniczego miasta Białegostoku" stref konserwatorskich i realizacja wytycznych, dotyczących zagospodarowania przestrzennego w tych strefach. Granice poszczególnych stref i szczegółową politykę w tych strefach przedstawiono poniżej. Granice tych stref oznaczono na rysunku „Polityka ochronna".

<u>Strefa A</u> – pełnej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje ona obszary szczególnie wartościowe o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej, do bezwzględnego zachowania. W strefie tej występuje priorytet wymagań konserwatorskich. Obejmuje ona dwa obszary:

a. Zespół pałacowo-parkowy Branickich w granicach: od południa mur oddzielający park pałacowy od zespołu budynków dydaktycznych i domu studenckiego Akademii Medycznej, od zachodu ul. Akademicka, od północy ul. Legionowa, od wschodu ul. Adama Mickiewicza.
W obrębie strefy ustala się następujące rodzaje działań:
- utrzymanie rozplanowania i układu przestrzennego,
- zakaz realizacji nowych inwestycji, poza dokończeniem rekonstrukcji i rewaloryzacji parku oraz odbudową pawilonów parkowych, zgodnie przekazami z XVIII w.

b. Zespół kościoła parafialnego pw. Świętego Rocha i Chrystusa Króla, Pomnika Niepodległości Polski – w granicach działki kościelnej.
W jego obrębie ustala się zakaz wznoszenia nowych obiektów.

Strefa B – ochrony konserwatorskiej

Obejmuje ona obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji zabytkowej oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Granice obszaru wyznaczają: zachodnia i północna strona placu Niepodległości im. Romana Dmowskiego, al. marsz. Józefa Piłsudskiego, ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Ogrodowa, ul. Słonimska, ul. Piasta, ul. Skorupska, południowa granica działek położonych przy południowej pierzei ul. Koszykowej, ul. S. Staszica, ul. Św. Wojciecha, ul. Świętojańska, ul. Adama Mickiewicza, południowa granica działek „Biruny" przy ul. Świętojańskiej 17, ul. Akademicka, ciąg pieszy między Legionową a Suraską, ul. Suraska, ul. Józefa Marjańskiego, ul. Młynowa, ul. Kijowska, ul. Konstantego Kalinowskiego, ul. Krakowska.

Strefą konserwatorską B objęto również tereny:
- wzgórze św. Marii Magdaleny wraz z kaplicą,
- Park Zwierzyniec wraz z cmentarzem wojskowym,
- zespół pałacowo-fabryczny Hasbacha,
- zespół browaru,
- kościół parafialny pw. Niepokalanego Serca Maryi wraz z plebanią,
- zespół pałacowo-parkowy Lubomirskich z pałacem parkiem i trzema domami w Dojlidach Górnych przy ul. Białostockiej.

W obrębie strefy ustala się następujące rodzaje działań:
- utrzymanie rozplanowania i układu przestrzennego,
- uzupełnianie zabudowy wg indywidualnych projektów urbanistyczno – architektonicznych, uwzględniających sąsiedztwo nowoprojektowanej zabudowy z propozycją zagospodarowania przestrzeni publicznej,
- utrzymanie istniejącej linii zabudowy, przy uzupełnianiu zabudowy pierzejowej
- uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów przebudowy lub adaptacji obiektów zabytkowych, jak i projektów nowej zabudowy w ich sąsiedztwie.

Strefa ochrony krajobrazu K

Obejmuje tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym. W Białymstoku utworzono strefę K na następujących terenach:

1) teren pomiędzy ul. Św. Rocha, torami kolejowymi, ul. Henryka Jana Dąbrowskiego i zachodnią granicą działki kościoła św. Rocha, gdzie obowiązują:
- zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych,
- zachowanie drzewostanu,
- usunięcie obiektów dysharmonizujących z obiektem.

2) dolina rzeki Białej na odcinku od ul. Henryka Sienkiewicza do ul. Elektrycznej, ul. Elektryczna, ul. Adama Mickiewicza, zachodnia granica pl. Branickich, al. marsz. Józefa Piłsudskiego i ul. Henryka Sienkiewicza, gdzie obowiązuje:
   - utrzymanie istniejącego drzewostanu,
   - zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
   - konsultowanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i realizacji.
3) teren między ulicami: Henryka Sienkiewicza, Ogrodową, Słonimską, Piasta, Szczyglą i Ryską, gdzie obowiązuje:
   - Nowa zabudowa powinna nawiązywać do zabudowy historycznej wysokością, linią zabudowy i użyciem tradycyjnych materiałów,
   - maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
   - konsultowanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac projektowych i realizacji.
4) Tereny wokół następujących obiektów:
   - wzgórze św. Marii Magdaleny wraz z kaplicą,
   - Park Zwierzyniec wraz z cmentarzem wojskowym,
   - zespół pałacowo-fabryczny Hasbacha,
   - zespół browaru,
   - kościół parafialny pw. Niepokalanego Serca Maryi wraz z plebanią,
   - zespół pałacowo-parkowy Lubomirskich z pałacem parkiem i trzema domami w Dojlidach Górnych przy ul. Białostockiej.
   - Gdzie obowiązują ustalenia, jak w pkt 2).

Historyczne osie kompozycyjne

W śródmieściu Białegostoku, w obszarze ochrony konserwatorskiej, występują następujące historyczne osie kompozycyjne:
- ul. Pałacowa - Pałac Branickich - park pałacowy,
- Pałac Branickich - kościół pw. Wniebowzięcia NMP,
- Ratusz - kościół pw. Wniebowzięcia NMP,
- Kościół pw. św. Rocha - wzgórze św. Marii Magdaleny.

Zagospodarowanie przestrzenne wokół osi kompozycyjnych powinno kształtować główne, miejskie przestrzenie publiczne i powinno ono być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Strefa ochrony ekspozycji E

Strefa ekspozycji obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych z następujących punktów widokowych:
1) wzgórze Wysoki Stok, obok „Domku Napoleona" – widok na kościół św. Rocha,
2) szosa Ełcka, w okolicach kombinatu Fasty – widok na cerkiew na Antoniuku,
3) wiadukt w ul. gen Maczka, nad torami kolejowymi do Sokółki – widok na centrum z dominantami w postaci kościołów: Farnego i św. Rocha,
4) skrzyżowanie ulic Piastowskiej i Warszawskiej – widok na kościół św. Wojciecha,
5) skrzyżowanie ulic Jana Klemensa Branickiego i Konstantego Ciołkowskiego – widok na centrum z dominantami: kościół św. Rocha, kościół Farny i kościół św. Wojciecha,
6) ul. Adama Mickiewicza, na wysokości Przedsiębiorstwa Zieleni Miejskiej – widok na zespół śródmiejski,
7) szosa do Jeżewa (ul. ks. Jerzego Popiełuszki), wzgórze na wysokości kościoła pw. św. Jadwigi Królowej – widok na kościół św. Rocha i kościół pw. św. Andrzeja Boboli w Starosielcach,
8) wieża kościoła pw. św. Rocha – panorama widokowa całej aglomeracji białostockiej,

9) wzgórze św. Marii Magdaleny – widok na kościół pw. św. Rocha, zabudowę ul. Młynowej i ul. Mazowieckiej, cerkiew pw. św. Mikołaja, ratusz i kościół Farny.

W mieście powstało wiele nowych obiektów posiadających charakter dominant przestrzennych i identyfikatorów przestrzeni. Z wzniesionych, często na wzgórzach, obiektów oglądać można panoramę miasta lub widok na inne dominanty. Strefy ekspozycji panoramy i dominant, oznaczone na rysunku „Polityka ochronna", należy objąć szczególnymi opracowaniami studialnymi w których określone zostaną warunki zabudowy terenów położonych w tych strefach.

W bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów ustala się:

- zakaz nasadzeń wysokich i zwartych,
- obowiązek przeprowadzania analizy dotyczącej wysokości projektowanych obiektów,
- obowiązek konsultowania rozwiązań projektowych z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Strefa obserwacji archeologicznej OW

Na obszarze miasta zarejestrowano 16 stanowisk archeologicznych.

Nr	Opis terenu stanowiska
1.	– lewe skrzydło południowej części Pałacu Branickich – ogrody przy Pałacu Branickich
2.	– Rynek Kościuszki, okolice Archiwum Państwowego
3.	– Wysoki Stoczek, około 200 m na NW od cmentarza Św. Rocha i około 200 m na W od ul. Antoniuk Fabryczny na skraju łąk w dolinie rzeki Białej
4.	– ul. Niedźwiedzia 41, NE kraniec działki
5.	– teren ciepłowni przy ul. Piastowskiej
6.	– dolina Białej, Białostoczek
7.	– wykop przy Pałacu Brańickich
8.	– w parku przy Pałacu Branickich
9.	– w dolinie rzeki Dolistówki na SW skłonie cypla, na E od ulicy Piastowskiej
10.	– krypty grzebalne i prezbiterium kościoła Wniebowstąpienia NMP, oraz teren przy kościele
11.	– na osiedlu Piasta, około 100 m na E od drogi z lasu do nowego kościoła – na S od lasu
12.	– Pieczurki, na SW stoku wyniesienie w widłach Dolistówki, około 220 m na Z od jej lewego brzegu i około 130 m na N od bezimiennego obiektu
13.	– Bagnówka, na W stoku wyniesienia, około 120 m na NW od niewielkiego lasu sosnowego, około 500 m na W od drogi polnej prowadzącej z Bagnówki do Sowlan
14.	– ul. Warszawska 15, Wojewódzki Szpital Zespolony na tyłach budynku administracji szpitala
15.	– osiedle Dojlidy
16.	– Wyższe Seminarium Duchowne w Białymstoku, ul. Warszawska 46, około 36 m na SE od absydy kościoła

1) Na wymienionych wyżej terenach prace inwestycyjne mogą być prowadzone po ustaleniu konieczności nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego.
2) Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy lub zarząd powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowią-

zane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeśli zarządzenie nie zostało doręczone w terminie, przerwane roboty mogą być podjęte. (Art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury.)

3) Znalazca przedmiotu archeologicznego lub odkrywca wykopaliska, obowiązani są zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zarząd właściwej gminy lub powiatu bądź też muzeum lub placówkę archeologiczną, oraz zabezpieczyć znaleziony przedmiot lub odkryte znalezisko. Osobom tym przysługuje prawo do nagrody od Państwa, jeśli dopełniły ten obowiązek (art. 24 ustawy o ochronie dóbr kultury).

2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492, z późniejszymi zmianami), w Białymstoku utworzono dwa rezerwaty przyrody, zatwierdzone do ochrony zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

1. Rezerwat przyrody „Antoniuk", obejmujący fragment Lasu Antoniuk, o pow. 70,07 ha w północnej części miasta, administrowany pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora przyrody przez Nadleśnictwo Dojlidy, w ramach gospodarstwa leśnego. ~~Rezerwat nie ma opracowanego planu ochrony.~~ *Dla rezerwatu tego został opracowany plan ochrony ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Podlaskiego z dnia 23 lipca 2003 r. Zagospodarowanie i użytkowanie rezerwatu musi być zgodne z planem ochrony. Sąsiadujący z rezerwatem las zgodnie z wytycznymi planu ochrony należy utrzymać jako tereny leśne.*
2. Rezerwat przyrody „Las Zwierzyniecki" - obejmuje fragment lasu parkowego „Zwierzyniec" o pow. 33,84 ha zatwierdzony w 1996r. Utworzony dla ochrony walorów florystycznych i siedliskowych lasu grądowego. Teren rezerwatu stanowią grunty Skarbu Państwa w zarządzie Miasta Białegostoku. Rezerwat nie ma opracowanego planu ochrony.

2.2.1. ~~Projektowane formy~~ *Tereny do objęcia prawną formą* ochrony przyrody

~~Projektuje się ustanowienie następujących szczególnych form ochrony na obszarach o dużych wartościach przyrodniczych:~~

1. ~~Rezerwat przyrody~~ „Uroczysko BAGNO" ~~o pow. 30 ha~~.
2. ~~Zespół~~ *Kompleks* przyrodniczo-~~krajobrazowy~~-*rekreacyjny* „Stawy Dojlidzkie" ~~obejmujący kompleks stawów w Gminie Supraśl i staw rekreacyjny z kompleksem leśnym w Białymstoku, o łącznej powierzchni ponad 250 ha~~.
3. ~~Użytek ekologiczny lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy na obszarze łąk~~ *Łąki* w rejonie Stawów Marczukowskich. ~~Jest to miejsce występowania zespołów roślinności bagiennej.~~

2.2.2. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony przyrody

1. Działania na obszarach objętych szczególnymi formami ochrony podporządkowane być muszą ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.
2. Utrzymanie ekosystemu wodnobagiennego przy Stawach Marczukowskich. .
3. Wykluczenie z zabudowy terenów przewidywanych do ochrony i ograniczenie swobodnej penetracji terenu o największych wartościach przyrodniczych z jej ukierunkowaniem na cele dydaktyczne i naukowe.

4. Podjęcie działań mających na celu objęcie szczególnymi formami ochrony obszarów wymienionych w rozdziale 2.2.1. pkt. 2 i 3, w przypadku gdy wojewoda nie podejmie takich działań.

2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach

Występujące na terenie miasta największe kompleksy leśne jak: Zwierzyniecki, Solnicki, Pietrasze, Antoniuk i uroczysko Bagno, a także wszystkie pozostałe lasy, stosownie do przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444, z późniejszymi zmianami), są lasami ochronnymi.

2.3.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony lasów

1. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasu.
2. ~~Bezwzględne u~~ *U*trzymanie istniejących lasów *z możliwością ich przekształcenia w tereny zieleni publicznej oraz z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia na cele nieleśne związanej z realizacją niezbędnych inwestycji celu publicznego.*
3. Zakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych w korytarzach związanych z koniecznością wycinania drzew.
4. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych.
5. Powiększanie w miarę możliwości powierzchni terenów zalesionych.
6. Przeprowadzenie analizy przyrodniczej dotyczącej wrażliwości i odporności lasów państwowych i lasu komunalnego w Dojlidach oraz możliwości ich wykorzystania do celów rekreacji.
7. Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.

Pozbawienie charakteru lasu ochronnego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, zarządzić może minister ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa, a stanowiącego inną własność - wojewoda. Może to nastąpić, jeśli tereny te przestaną spełniać warunki określone w art. 15 wymienionej wyżej ustawy o lasach.

2.4. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Ustalenia dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do terenów rolnych, dotyczyły utrzymania w perspektywie funkcji rolniczych na określonych fragmentach miasta, głównie pod liniami energetycznymi. Część gruntów rolnych przeznaczono pod różne funkcje związane z urbanizacją:
- grunty orne głównie pod zabudowę i rezerwę pod budownictwo,
- użytki zielone na tereny zieleni w ciągach ekologicznych.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z późniejszymi zmianami), grunty rolne klas chronionych III i IV, oprócz niektórych fragmentów miasta, przy kolejnych edycjach planów miejscowych uzyskały stosowne zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i łącznie z gruntami kl. V i VI zostały przeznaczone na cele nierolnicze, na podstawie uchwał Rady Miasta w sprawie uchwalenia tych planów.

2.4.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych

1. Perspektywiczny rozwój rolnictwa w obrębie miasta nie powinien być brany pod uwagę.
2. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
3. Zakaz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych na obszarze miasta.

4. Opracowywanie planów miejscowych, dla obszarów, które mogą być przeznaczone do zabudowy, a nie posiadają stosownej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego

Na terenie miasta udokumentowano jedno złoże kopalin pospolitych (piasków kwarcowych). Złoże to, w części, zostało zatwierdzone do eksploatacji przez PPH „Silikaty" - Białystok i utworzony został:
- obszar górniczy obejmujący teren złoża w granicach zakładu,
- teren górniczy obejmujący obszar górniczy i teren poeksploatacyjny przeznaczony do rekultywacji.

Szacunkowy czas eksploatacji złoża wynosi 7 lat i brak jest perspektyw na uzyskanie koncesji na rozszerzenie obszaru górniczego na część złoża dotychczas nieprzeznaczonego do eksploatacji pod lasem.

Dla terenu górniczego nie ma opracowanego odrębnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatwierdzenie terenu i obszaru górniczego nastąpiło na podstawie ustaleń, obowiązującego w tym czasie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

2.5.1. Polityka przestrzenna w zakresie gospodarki złożami kopalin

1. Uwzględnienie zalegania złoża kopalin i ograniczenie zabudowy na obszarze jego występowania.
2. Wyegzekwowanie obowiązku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.
   Rekultywacja powinna być prowadzona w kierunku docelowego wykorzystania terenu pod usługi związane z rekreacją i handlem oraz funkcjami towarzyszącymi i zielenią typu leśnego i parkowego.

2.6. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego

Dla ujęć wód podziemnych na terenie miasta nie wprowadzono administracyjnie stref ochrony pośredniej. Obowiązują strefy ochrony bezpośredniej wynikające z przepisów szczególnych (8 m od otworu).

Główne ujęcia wód dla potrzeb komunalnych miasta znajdują się na terenie Gminy Wasilków i są to: ujęcie Wasilków i ujęcie Jurowce.

Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej tych ujęć nie obejmują terenów Białegostoku.

2.6.1. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zasobów wodnych

1. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby.
2. Ustalanie warunków ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
3. Monitorowanie stanu czystości wód i podejmowanie działań mających doprowadzić do podwyższenia klas czystości wszystkich zbiorników i cieków wodnych w mieście.
4. Przestrzeganie zasady zmniejszania intensywności zabudowy w północnej części miasta, przylegającej do wodonośnych terenów doliny Supraśli.

3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Białystok jest miastem bogatym w tereny przyrodniczo cenne, a jego położenie w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych puszczy Knyszyńskiej przy północno-wschodniej gra-

nicy miasta i mniejszych przy południowo-zachodniej granicy, a także w pobliżu rzek: Narwi i Supraśli, podnosi walory i standardy zamieszkiwania w mieście oraz stwarza możliwości rekreacji i wypoczynku w pobliżu miasta. Oprócz obszarów objętych szczególnymi formami ochrony (rozdz. 2.4 i 2.5) występuje wiele terenów zieleni urządzonej, bądź nieurządzonej, posiadających istotne znaczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zasoby środowiska przyrodniczego scharakteryzowano w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego Białegostoku (dział dotyczący stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego).

3.2. Zagrożenia środowiskowe

3.2.1. Zagrożenia środowiska przyrodniczego dolin rzek i cieków

Zagrożenia związane są głównie z uszczuplaniem terenów dolin pod budownictwo oraz pod infrastrukturę, głównie komunikacyjną.

Najbardziej zagrożone są doliny rzek w pobliżu terenów zabudowanych i uzbrojonych w infrastrukturę miejską, w szczególności poprzez:

- realizację obiektów budowlanych blokujących ciągłość powiązań przyrodniczych i przepływy mas powietrza;
- realizację obiektów o funkcji konfliktowej z funkcją systemu przyrodniczego, jak stacje paliw, zespoły garażowe, składy i magazyny;
- presję inwestycyjną, przejawiającą się wnioskami o zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie zmiany dotychczasowego przeznaczenia na funkcje sprzeczne z funkcjami systemu przyrodniczego.

3.2.2. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego i system przewietrzania miasta

W Białymstoku zaznacza się wyraźna sezonowość poziomu stężeń pyłu i dwutlenku siarki, powodowana wzrostem zanieczyszczeń w sezonie grzewczym. Sporadycznie występują przekroczenia norm stężeń średniodobowych ołowiu i dwutlenku azotu na stanowiskach przy ruchliwych ulicach miasta.

Wyniki pomiarów wskazują, iż główne źródła zanieczyszczeń powietrza w mieście to:

- scentralizowany system grzewczy z dużymi emitorami jak Elektrociepłownia i Ciepłownia „Zachód",
- lokalne kotłownie przydomowe,
- kotłownie zakładowe,
- komunikacja samochodowa.

Emisje z zakładów przemysłowych, nie stanowią zagrożenia dla stanu higieny atmosfery w skali ogólnomiejskiej. Powodują natomiast lokalne podwyższenie stężeń różnych związków chemicznych odczuwalnych w sąsiedztwie zakładu jako nieprzyjemne zapachy, odory i powodują obniżenie standardu zamieszkania na tych terenach. Nie stwierdzono natomiast, na żadnym z terenów, stężeń zagrażających zdrowiu lub życiu.

System przewietrzania miasta związany jest ściśle z układem terenów otwartych, głównie dolinami rzek i cieków. Poziom stężeń zanieczyszczeń wskazuje, iż obecnie system przewietrzania miasta jest sprawny i nie wymaga specjalnych modyfikacji w skali ogólnomiejskiej.

3.2.3. Hałas

Przekroczenia dopuszczalnych norm występują dość powszechnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Skala tego zjawiska uzależniona jest od nasilenia ruchu samochodowego. Zabezpieczenia przed hałasem stosowane dotychczas sprowadzają się do :

- wyznaczania minimalnej odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od ulic wg ocen oddziaływania na środowisko,
- wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej,
- stosowania ochrony biernej w budynkach (szczelne okna, wygłuszające ściany).

Wprowadzanie metod ochrony czynnej, jak ekrany akustyczne, rozpoczęto przy dawnej Szosie Północno-Obwodowej.

Strefy zagrożeń hałasem wg dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej w zależności od klasy ulic kształtują się następująco :

- miejskie drogi ekspresowe 90 - 120 m od jezdni,
- ulice główne ruchu przyspieszonego 60 - 90 m od jezdni,
- ulice główne 40 - 80 m od jezdni.

Podane wyżej wartości stanowią uogólnienie wyników badań z ocen oddziaływania na środowisko, wykonywanych do projektów budowy i przebudowy dróg i ulic na terenie Białegostoku.

Przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej występują również w sąsiedztwie dużych zakładów przemysłowych. Sytuacja w tym zakresie jest zmienna w związku z modernizacją zakładów, zmianami technologii oraz urządzeń i generalnie ulega stałej poprawie, stosownie do ustaleń przepisów szczególnych w tym zakresie.

3.2.4. Tereny zagrożone promieniowaniem

Źródła elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego na terenie miasta to: linie przesyłowe i urządzenia elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe) oraz stacje radionadawcze.

Istniejące na terenie miasta stacje radionadawcze są małej mocy i zasięg szkodliwego promieniowania emitowany przez te stacje nie przekracza kilku lub kilkunastu metrów od zainstalowanych anten.

3.3. Polityka przestrzenna w zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego i likwidacji zagrożeń środowiskowych

1. Ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, przez kształtowanie systemu przyrodniczego miasta. Polityka odnośnie systemu przyrodniczego miasta określona jest w rozdz. 6.
2. Utrzymanie i ochrona przed zmianą przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania ogólnomiejskich terenów zieleni urządzonej.
3. Ograniczenie do niezbędnego minimum zmniejszania ilości istniejącego starodrzewu przy modernizacji i przekształcaniu zabudowy, a także przy zabudowie terenów poddawanych procesom urbanizacyjnym. Usunięcie drzew może następować jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
4. Współpraca z sąsiednimi gminami w zakresie podniesienia poziomu obsługi turystyczno-wypoczynkowej regionu.
5. Ustalanie warunków: poprawy jakości wód, ochrony gleb (zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gleb) i powietrza przed zanieczyszczeniem (wysokie technologie, zakaz realizacji palenisk na paliwa stałe), a także ochrony środowiska przed hałasem (strefy zieleni izolacyjnej, ekrany akustyczne), w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
6. Napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska (art. 73 ust. 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).

7. Na obszarach występowania linii i urządzeń elektroenergetycznych należy wyznaczyć granice terenu gdzie promieniowanie przekracza natężenie dopuszczalne dla obiektów planowanych w sąsiedztwie tych linii i urządzeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 107, poz. 676 w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwych dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania). Na terenach projektowanych i realizowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą zostać określone obszary ograniczonego użytkowania (art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska). Do czasu wyznaczenia takich obszarów należy stosować wytyczne ustalone w załączniku do zarządzenia ministra górnictwa i energetyki z dnia 28 stycznia 1985r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (M.P. Nr 3 poz. 24)

   Stosownie do tych przepisów odległości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć od najbliższych części budynków powinna wynosić:
   od linii 110 kV - 14,5 m
   od linii 220 kV - 26,0 m
   od linii 400 kV - 33,0 m

   Odległości elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym powyżej 1 kV od innych linii i obiektów, należy obliczać każdorazowo, przy opracowywaniu planu zagospodarowania działki lub terenu, wg PN-75/E-05100.
8. Zamiana istniejących linii napowietrznych na kablowe na obszarach rehabilitacji i przekształceń zabudowy oraz zakaz budowy linii napowietrznych przy nowych inwestycjach w zakresie elektroenergetyki w granicach miasta.

Politykę ochronną w Białymstoku, przedstawiono na rysunku „Polityka ochronna".

4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI

4.1. Wstęp

Analiza obszarów zabudowanych dokonana została na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych, zdjęć lotniczych oraz wizji terenowych. Stan zabudowy jest zróżnicowany i zależny od okresu budowy obiektów jak i zakresu oraz częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych a także działań rehabilitacyjnych.

4.2. Polityka przestrzenna

4.2.1. W odniesieniu do całego miasta

1. Utrzymanie zasobów budowlanych miasta we właściwym stanie technicznym.
2. Podejmowanie działań inwestycyjnych na terenach zabudowanych lub częściowo zabudowanych z uwzględnieniem ustaleń przepisów szczególnych oraz polityki określonej w niniejszym studium.
3. Uzupełnianie wyposażenia osiedli w komisariaty, obiekty obsługi mieszkańców, w urządzenia przeciwpożarowe oraz urządzenia ochrony ludności przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi.
4. Poddawanie obszarów zabudowanych, szczególnie obszarów zabudowy mieszkaniowej, o najniższych standardach technicznych systematycznym procesom modernizacyjnym, polegającym na podniesieniu standardu wyposażenia budynków oraz modernizacji zagospodarowania terenów.

Przy modernizacji zagospodarowania szczególną uwagę należy zwracać na kształtowanie przestrzeni publicznych. Przy ich kształtowaniu należy projektować obiekty małej architektury, tereny zieleni ogólnie dostępnej oraz powierzchnie wodne. Modernizacja obiektów zabytkowych musi być uzgadniana z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Zmiana funkcji budynków lub uzupełnienie zabudowy może odbywać się w ramach funkcji podstawowej pozostałej zabudowy w najbliższym są sąsiedztwie, pod warunkiem, że nowa funkcja nie będzie uciążliwa dla osób trzecich i środowiska przyrodniczego.
6. Sukcesywna eliminacja działalności uciążliwej dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
7. Wymiana, modernizacja lub uzupełnienie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem likwidacji źródeł niskiej emisji oraz możliwości zamiany linii elektroenergetycznych napowietrznych na podziemne.
8. Ustalanie warunków harmonizacji nowych obiektów z charakterem, gabarytami i architekturą obiektów w sąsiedztwie.

4.2.2. W odniesieniu do terenów wymagających rehabilitacji zasobów i infrastruktury technicznej

1. Podejmowanie działań mających na celu rehabilitację zasadniczych elementów rozplanowania zabytkowej zabudowy oraz obiektów posiadających wartości kulturowe na obszarach strategicznych 2.15 i 5.2, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna".
2. Polityka przestrzenna dla wyżej wymienionych obszarów określona jest w odpowiednich strefach, w rozdziale 5.

4.2.3. W odniesieniu do terenów zdegradowanych wymagających przekształceń

1. Kontynuacja procesu przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenów zdegradowanych położonych w śródmieściu oraz na terenach które powinny być wykorzystane do lokalizacji obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, przez co staną się centrami miejskich przestrzeni publicznych.
2. Podejmowanie działań mających na celu kompleksowe przekształcanie zagospodarowania i zdegradowanej zabudowy na obszarach strategicznych 1.2, 1.3, 1.4, 1.7, 1.8, 1.9, 2.7 do 2.10~~, 5.3~~ i 6.2 oznaczonych na ~~załączniku Nr 3 do uchwały (rys. Nr 4)~~ *rysunku „Polityka Przestrzenna"*.
3. Pożądane jest pozyskiwanie gruntów leżących w wymienionych wyżej obszarach do zasobów komunalnych oraz lokalizowanie na nich inwestycji o funkcjach centrotwórczych, ogólnomiejskich (na przykład ratusz), a także inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanych jako cele publiczne. W przypadku pozyskania gruntów do zasobów wskazane jest przeprowadzenie procesu zorganizowanej działalności inwestycyjnej na tych obszarach.
4. Na obszarach poddawanych przekształceniom należy lokalizować obiekty posiadające charakter identyfikatorów przestrzeni. Wskazane jest kształtowanie przestrzeni publicznych w pobliżu takich obiektów oraz opracowanie analiz krajobrazu kształtowanej zabudowy oraz jej ekspozycji z ulic dojazdowych do tych obszarów.
5. Na obszarach przestrzeni publicznych należy kształtować zieleń urządzoną dostosowaną do środowiska miejskiego i zharmonizowaną z zabudową otaczającą przestrzeń publiczną.
6. W celu osiągnięcia zamierzonych efektów zabudowy wskazane jest stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących ustalania sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste (rozdział 7 ustawy).
7. Zagospodarowanie terenów powinno odbywać się na podstawie szczegółowych opracowań planistycznych lub konkursów urbanistycznych.

5. OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

5.1. Wstęp

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:
- niezabudowane działki w granicach istniejącej zabudowy,
- tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy w obowiązujących w 1999 roku miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta lub jego części,
- tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc predysponowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych.

Głównymi terenami inwestycyjnymi w mieście będą jednak, oprócz pojedynczych działek, obszary nie zabudowane, obszary zdegradowane do przekształceń oraz obszary do rehabilitacji, określone w niniejszym studium jako predysponowane do zabudowy obszary strategiczne. Obszary takie rozmieszczone są we wszystkich strefach strukturalnych. W związku z powyższym, określenie polityki przestrzennej w odniesieniu do terenów preferowanych do zabudowy, nastąpi po ustaleniu funkcji przypisywanych poszczególnym strefom strukturalnym.

5.2. Polityka przestrzenna

5.2.1. W odniesieniu do całego miasta

1. Obowiązkowe uwzględnianie określonych w rozdz. 5.2.2 funkcji poszczególnych stref przy podejmowaniu działań planistycznych i inwestycyjnych.
2. Kształtowanie przestrzeni publicznych przy okazji wszystkich przedsięwzięć związanych z modernizacją, rehabilitacją czy też kształtowaniem nowej zabudowy.
3. Lokalizacja w śródmieściu oraz przy głównych trasach komunikacyjnych obiektów zaplecza leczniczego, gastronomicznego, kulturalno-rozrywkowego i hotelowo-pensjonatowego, a także technicznego dla działalności sanatoryjnej, wypoczynkowej i rekreacyjnej, znajdującej się w okolicach miasta.
4. Przy kształtowaniu nowej zabudowy należy zapewnić możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą mieszkańców (między innymi komisariaty i remizy straży pożarnej), urządzeń przeciwpożarowych oraz urządzeń ochrony ludności na wypadek wojny, a także przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi.
5. Zakaz budowy lub rozbudowy w granicach administracyjnych miasta zakładów produkcyjnych albo usługowych stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi.
6. Dla terenów, na których istniejące podziały własnościowe (wąskie lub ukośnie położone względem istniejącej lub projektowanej drogi działki nieruchomości rolnych) lub inne uwarunkowania uniemożliwiają harmonijne ukształtowanie projektowanej zabudowy, muszą być ustalone:
   - inne niż rolnicze przeznaczenie gruntów,
   - zasady podziału terenu na działki budowlane,
   - przebieg drogi lub dróg publicznych, do których będą miały dostęp wydzielane działki budowlane,
   - zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
   - zasady uzbrojenia technicznego,
   - lokalne warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania,
   - tereny do realizacji celów publicznych, między innymi przestrzeni publicznych.
7. Zakaz lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów związanych z działalnością gospodarczą uciążliwą dla środowiska lub osób trzecich.

8. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach, gdzie nie mogą być zapewnione odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej standardy środowiska i ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi.
9. Możliwość realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
10. Podjęcie negocjacji z sąsiednimi gminami w sprawie poszukiwania terenów odpowiednich do lokalizacji cmentarzy, na które w granicach miasta rezerwowane są jedynie obszary ~~P.1, P.5,P,8 i P.9~~ *3.12, 3.13 i-7.7.*
11. Podjęcie negocjacji z sąsiednimi gminami w sprawie zagospodarowywania terenów sportowo-rekreacyjnych w okolicach Białegostoku.
12. Występujące na terenie przeznaczanym pod zabudowę cieki i zbiorniki wodne należy wykorzystywać do projektowania terenów ogólnie dostępnej zieleni miejskiej.
13. ~~Bezwzględne zachowanie~~ *Przystosowanie* istniejących lasów i zadrzewień *do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych.*
14. Uwzględnianie polityki przestrzennej zawartej w pozostałych rozdziałach niniejszego studium.

5.2.2. W odniesieniu do poszczególnych stref strukturalnych

Wszelkie działania w strefach mogą być podejmowane z uwzględnieniem stosownych przepisów szczególnych i polityki określonej we wszystkich rozdziałach niniejszego studium.

STREFA NR 1

FUNKCJE PODSTAWOWE:
- administracja i usługi ogólnomiejskie
- usługi centrotwórcze ponadlokalne

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:
- mieszkalnictwo z usługami
- działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło
- rekreacja i sport

FUNKCJA WYKLUCZONA:
- przemysł uciążliwy

1. Podejmowanie działań mających na celu kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia historycznych osi kompozycji.
2. Obowiązek prawidłowej ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych przez przestrzeganie odpowiednich warunków określonych w rozdz. 2.2 pkt 13.
3. Obowiązek ustalenia warunków harmonizowania charakteru projektowanej i istniejącej zabudowy.

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

1.1 – obszar do zabudowy usługowej i rzemieślniczej z możliwością budowy mieszkań właścicieli zakładów. Od strony al. Jana Pawła II reprezentacyjna zabudowa usługowa z możliwością lokalizacji usług o znaczeniu ponadlokalnym ze względu na lokalizację przy wjeździe do miasta. Przy zabudowie rzemieślniczej - ograniczenie uciążliwości działalności do granic własności oraz samodzielne zapewnienie standardu zamieszkiwania przez inwestora. Podział obszaru na działki według potrzeb inwestora, pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Zabudowa działki na minimum 50% powierzchni jej powierzchni.

1.2, 1.3, 1.7 – obszar do zabudowy usługowej związanej z kompleksem dworca PKP, obsługą komunikacji i turystyki oraz handlem. Funkcja mieszkaniowa jako uzupełniająca. Ob-

szar powinien mieć charakter jednej z ważniejszych przestrzeni publicznych miasta. Wskazana kompleksowa modernizacja z całym terenem przydworcowym i głównym dojściem pieszym z dworca do śródmieścia.

1.4 - obszary do przekształcenia zagospodarowania, predysponowane do zabudowy związanej z usługami, handlem i administracją, o znaczeniu ponadlokalnym, a także mieszkalnictwem. Polityka przestrzenna, jak w rozdz. 4.2.3.

1.5 – zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.6 – obszar do zabudowy mieszkaniowej z usługami w rejonie ulicy Hetmańskiej. Wskazane jest zmniejszenie lub likwidacja ogrodów działkowych przy ul. Marczukowskiej.

1.8 – teren ~~do zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej~~ *istniejącej zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagający kompleksowych przekształceń istniejącej zabudowy, układu komunikacyjnego i budowy infrastruktury technicznej, predysponowany do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.* Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania tego obszaru należy zwrócić uwagę na jego szczególną ekspozycję ze wzgórza św. Marii Magdaleny oraz na rozmieszczenie obiektów posiadających cechy identyfikatorów przestrzeni.

1.9 – obszar zabudowy zdegradowanej, predysponowany do całkowitego przekształcenia i zmian uwzględniających wysoką rentę gruntową. Ukształtowanie zabudowy związanej z centralną częścią miasta związaną z inwestycjami centrotwórczymi w zakresie administracji, usług, szkolnictwa wyższego, handlu i biznesu. Obiekty lokalizowane na zamknięciach ulic powinny być kształtowane jako identyfikatory przestrzeni, harmonijnie wpisane w zagospodarowanie pozostałej części obszaru. Negatywny przykład identyfikatora przestrzeni to budynek ZUS. Ze względu na położenie obszaru na kilku osiach ekspozycji zabytków celowe jest opracowanie studium krajobrazowego jego zagospodarowania. Ważnym elementem zagospodarowania jest kształtowanie przestrzeni publicznych (z wykorzystaniem Parku Centralnego i amfiteatru) wzbogaconych o obiekty małej architektury, interesujące formy oświetlenia, powierzchnie wodne i fontanny.

1.10 – zagospodarowanie obszaru zgodnie ze sporządzonymi po 01.01.1995 roku zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.11 – obszar zdegradowany istniejącego targowiska na trenach sportowych. wymagający rehabilitacji i kompleksowego zagospodarowania. Przewidywana realizacja zespołu galerii handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – obszar II kategorii. W zagospodarowaniu terenu należy bezwzględnie przewidzieć ogólnodostępny bulwar nadrzeczy ze ścieżką rowerową, wzbogacony formami małej architektury i zieleni. Zabudowę kubaturową i jej obsługę komunikacyjną należy przewidywać od strony ul. Jurowieckiej. Od strony rzeki należy lokalizować funkcje związane z rekreacją, kulturą, gastronomią – z zielenią towarzyszącą.

STREFA NR 2

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi, handel
- produkcja, przetwórstwo i rzemiosło

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy oraz szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

2.1 – obszar do zabudowy związanej z obsługą komunikacji i usługami turystycznymi. Obsługa komunikacji od ulicy Tysiąclecia Państwa Polskiego.
2.2 – obszar do zabudowy produkcyjnej, usługowej
2.3 – zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.4 – obszar do zabudowy jednorodzinnej jako kontynuacja zabudowy przy ulicy Kornela Makuszyńskiego i Krzysztofa Baczyńskiego, z lokalizacją szkoły przy ul. Jana Krzysztofa Kluka.
2.5, 2.6 – tereny przekształceń zabudowy. Decyzje o przeznaczeniu terenów zapadną w okresie podjęcia procesu przekształcenia zabudowy z uwzględnieniem stopnia uciążliwości terenów przemysłowych zlokalizowanych w sąsiedztwie.
2.7, 2.8, 2.9, 2.10 – obszary częściowych przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych. Polityka przestrzenna jak w rozdziale 4.2.2.
2.11, 2.12, 2.13, 2.14 – obszar do zabudowy usługowej i rzemieślniczej z możliwością zabudowy mieszkaniowej związanej z jego funkcją podstawowa pod warunkiem samodzielnego zapewnienia standardu zamieszkiwania przez inwestora (np. przed hałasem i innymi uciążliwościami rzemiosła). Wielkość działek, według potrzeb inwestora. Realizacja zamierzeń po wytyczeniu przebiegu drogi, będącej przedłużeniem ulicy Piastowskiej oraz drogi krajowej na przedłużeniu ulicy Zacisze w kierunku Bobrownik. Wjazdy od ulicy 27 Lipca i projektowanej ulicy Piastowskiej.
2.15 – obszar do zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem układu przestrzennego ulic. Zabudowa zgodna z zasadami harmonijnego sąsiedztwa w zakresie gabarytów, charakteru i funkcji obiektu. Przy zagospodarowaniu obszaru należy utrzymać istniejącą linię zabudowy w ulicach Wiktorii i Koszykowa. Blaszany pawilon na Starym Rynku oraz garaże do likwidacji.
2.16 *i 2.17* – obszar przeznaczony pod tereny przemysłowe, bazy, składy i rzemiosło do sukcesywnej modernizacji, uzupełnień i przekształceń z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

STREFA NR 3

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi
- handel

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- rekreacja, turystyka i nieuciążliwa działalność gospodarcza

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:
3.1 – obszar do zabudowy związanej z obsługą turystyki.
3.2 – obszar rezerwowany pod szkołę lub inną usługę podstawową.
3.3 – obszar do zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie według sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3.4 – obszar do zabudowy jednorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy osiedla Wysockiego. Od strony ul. Jaroszówka możliwa lokalizacja usług z zachowaniem odległości obiektów od linii elektroenergetycznej, stosownie do obowiązujących przepisów szczegól-

nych w tym zakresie.

3.5 – obszar do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zagospodarowanie według sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.6 – strategiczny obszar do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zagospodarowanie obszaru według rozstrzygnięć konkursu. Przy projektowaniu zabudowy obszaru należy uwzględnić ukształtowanie południowego stoku i widok na panoramę miasta. Przy kształtowaniu przestrzeni publicznych na obszarze nowoprojektowanych osiedli uwzględnić lokalizację dominant i centrum usługowego oraz występowanie lasów i możliwość dolesień, a także możliwość wykorzystania dolin rzeczek Dolistówki i Jaroszówki do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni osiedlowej.

3.7 – obszar do zabudowy jednorodzinnej jako kontynuacja zabudowy przy ul. Pietrasze i ul. Stefana Batorego.

3.8 – obszar do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Koncentracja usług i parkingów w rejonie cerkwi. Cerkiew powinna stanowić dominantę przestrzenną. Parkingi należy projektować przede wszystkim w strefie ochronnej cmentarza. Istniejące lasy do bezwzględnego utrzymania. Dla obszaru jest sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3.9 i 3.10 – tereny strategiczne do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przestrzenie publiczne obudowane usługami oraz zieleń osiedlową, do celów której można wykorzystać istniejące w sąsiedztwie lasy i zadrzewienia.

3.11 – teren istniejącego gospodarstwa ogrodniczego z możliwością przekształceń i wprowadzenia funkcji mieszkaniowo-usługowej.

3.12, 3.13 – rezerwy terenowe na powiększenie cmentarzy.

STREFA NR 4

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi

FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:

- produkcja, przetwórstwo i rzemiosło nieuciążliwe

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy i szczególnie uciążliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

4.1 – ~~zagospodarowanie obszaru zgodnie ze sporządzonym po 1 stycznia 1995 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.~~ *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przestrzenie publiczne i tereny zieleni osiedlowej parkowej.*

4.2 – ~~obszar do lokalizacji sportu i rekreacji w dolinie dopływu Dolistówki i w sąsiedztwie uroczyska „Bagno". Jako uzupełniające funkcje mogą występować usługi i mieszkalnictwo. Dla obszaru sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.~~ *niezabudowane tereny w rejonie istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Wskazane uzupełnienie zabudową o podobnym charakterze wraz zielenią osiedlową parkową. W rejonie istniejącego kościoła pw Ducha Świętego, przy skrzyżowaniu ulic Piastowskiej i Sybiraków, należy przewidzieć plac miejski z pomnikiem jako przestrzeń publiczną.*

4.3, ~~4.5~~ – tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia ~~zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła z zachowaniem przepisu o ograniczeniu uciążliwości do granic własności. Zagospodarowanie według sporządza-~~

~~nych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.~~ *zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. W rejonie ulicy Baranowickiej istniejące obniżenie terenu z zadrzewieniem należy pozostawić jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie.*

4.4 – obszar do lokalizacji usług ponadpodstawowych ~~ewentualnie związanych z obsługą turystyki i wypoczynku~~ na eksponowanym miejscu skrzyżowania dróg. Planowane obiekty powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni publicznych. Przy projektowaniu zagospodarowania należy uwzględnić powiązanie przestrzenne ~~z pobliską dominantą architektoniczną, jaką jest kościół p.w. Chrystusa Króla oraz wykorzystać połączenie~~ z otwartą przestrzenią doliny rzeki Białej.

4.5 – tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjno- usługową.

4.6 – tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem rzemiosła i produkcji. Należy uwzględnić przestrzenie publiczne (plac w rejonie szkoły oraz przy zbiegu ulic Warmińskiej, Pomorskiej, Kujawskiej i Gospodarskiej) oraz dominanty przestrzenne(meczet, kościół baptystów).

STREFA NR 5

FUNKCJA PODSTAWOWA:

- mieszkalnictwo
- usługi

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- obsługa biznesu, turystyki
- wystawiennictwo
- produkcja, przetwórstwo i rzemiosło
- rekreacja i sport

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy i szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

5.1 – skreślony

5.2 – obszar do rehabilitacji zabudowy i zagospodarowania zabytkowego zespołu byłej fabryki Beckera, ob. „Biruna". Należy zachować zasadnicze elementy rozplanowania i zabytkowego zagospodarowania. Realizacja nowych obiektów możliwa, pod warunkiem ustalenia zasad harmonijnego uzupełnienia zabudowy w stosunku do zabudowy istniejącej.

5.3 – ~~obszar Zakładów „POLPLED" do przekształceń. Polityka, jak w rozdz. 4.2.3. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych~~ *centrum handlowo-usługowe z obiektem handlowym* o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

5.4 – obszar do zabudowy związanej z obsługą biznesu, turystyki, zdrowia, usług i szkolnictwo. Jako uzupełnienie, mieszkalnictwo.

5.5 – teren istniejących zakładów drzewnych z możliwością rozbudowy lub po całkowitym zaniechaniu produkcji do przekształcenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Istniejące obiekty zabytkowe o wartościach historycznych i kulturowych nie wpisane do rejestru zabytków (budynek fabryczny i komin zespołu dawnej fabryki Hasbacha) należy zachować i adaptować na nowe funkcje utrzymując przemysłowy charakter zabudowy. Dopuszcza się możliwość likwidacji istniejących zbiorników wodnych, pod warunkiem wykonania włączenia istniejącego cieku wodnego, będącego odbiornikiem wód opadowych, do rzeki Białej.

5.6 – tereny do zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

5.7 – tereny do zabudowy produkcyjnej i usługowej.
5.8 – obszar lotniska sportowo-sanitarnego Krywlany.
5.9 –obszar do zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego. Istniejące lasy i zadrzewienia do zagospodarowania jako zieleń parkowa towarzysząca zabudowie.
5.10- obszar do zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej. Przewidywana realizacja kampusu uniwersyteckiego. Istniejące lasy do wykorzystania jako zieleń parkowa towarzysząca zabudowie.

STREFA NR 6

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi, szkolnictwo wyższe
- rekreacja
- produkcja, przetwórstwo i rzemiosło
- bazy, składy

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy i szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

6.1 – obszar do zabudowy jednorodzinnej z usługami. Od strony ul. ks. Jerzego Popiełuszki zaleca się lokalizację obiektów usługowych posiadających cechy identyfikatorów przestrzeni.
6.2 – obszar Miejskich Spółek Komunikacyjnych do przekształceń. Obszar może być przeznaczony do zabudowy związanej z usługami, administracją, obsługą turystyki. Istniejące zakłady powinny być przeniesione w inne miejsce Polityka, jak w rozdz. 4.2.3.
6.3 – zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego po 1 stycznia 1995 roku.
6.4 – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.5 – obszar do zabudowy związanej z obsługą techniczną miasta.
6.6 – obszar do zagospodarowania jako bazy i składy.
6.7 – obszar do zabudowy mieszkaniowej do 5 kondygnacji (zabudowa pierzejowa przy ul. Transportowej) wg sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.8 – obszar do zabudowy jednorodzinnej z usługami, z możliwością lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, do 4 kondygnacji. Przy projektowaniu zagospodarowania należy uwzględnić potrzebę przedłużenia ul. Stanisława Dubois do ul. Transportowej.

STREFA NR 7

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi
- rekreacja

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- produkcja, przetwórstwo
- bazy, składy

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy i szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

7.1, 7.2 – obszary do zabudowy jednorodzinnej.

7.3 – obszar do zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji usług o znaczeniu ponadlokalnym. ~~Zagospodarowanie według uchwalonego po 1 stycznia 1995 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego~~.

7.4 – obszar do zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli zakładów od strony ul. Nowohetmańskiej.

7.5 – obszar do zabudowy związanej z obsługą techniczną miasta.

7.6 – obszar do zabudowy mieszkaniowej z usługami. W programowaniu usług należy uwzględnić potrzeby mieszkańców wsi Klepacze. Należy uwzględnić dominantę architektoniczną (istniejąca kaplica – w przyszłości kościół) przy ul. Klepackiej, przy kształtowaniu przestrzeni publicznej na tym obszarze. Od strony kolei zachować 100 m pas izolacji, który może być przeznaczony na zieleń, obiekty produkcyjno-usługowe i składy. Zaleca się wykorzystanie istniejących cieków wodnych i ich otoczenia do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni osiedlowej.

7.7 – rezerwa terenu na powiększenie istniejącego cmentarza.

STREFA NR 8

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- sport i rekreacja

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- produkcja , przetwórstwo, rzemiosło nieuciążliwe

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

8.1 – obszar pod usługi do zagospodarowania według sporządzonego po 1.01.1995 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8.2 – obszar do zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa musi być zharmonizowana z obiektem cerkwi pw. Świętego Ducha.

8.3 – obszar do zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Zabudowa musi być zharmonizowana z planowaną zabudową na obszarze oznaczonym Nr 8.4. Konieczność ukształtowania przestrzeni publicznych, ciągów pieszych. Wskazana lokalizacja usług o znaczeniu ponadlokalnym.

8.4 – obszar do zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić dominantę bryły kościoła pw. Zmartwychwstania Pańskiego. Zagospodarowanie zgodnie ze sporządzanym już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Konieczność ukształtowania przestrzeni publicznych, ciągów pieszych

8.5 – obszar do zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa musi być zharmonizowana z planowaną zabudową na obszarze oznaczonym Nr 8.3 i 8.4. Wskazana lokalizacja usług o znaczeniu ponadlokalnym.

8.6 – obszar pod budownictwo jednorodzinne. Realizacja zgodna z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

STREFA NR 9

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo – we wschodniej części strefy
- usługi
- przemysł, bazy, składy i rzemiosło - w zachodniej części strefy

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł uciążliwy i szczególnie uciążliwy dla środowiska i zdrowia ludzi

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

9.1, 9.2 – obszar do zabudowy produkcyjno-usługowej. Podział obszaru wg potrzeb inwestora pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią.

9.3 – obszar do zabudowy produkcyjno-usługowej, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie niezbędnym dla funkcji podstawowej obszaru i uzupełnień istniejącej zabudowy.

9.4, 9.8 – zabudowa zgodnie z ustaleniami uchwalonego po 1 stycznia 1995 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.5 – obszar do zabudowy usługowej o charakterze ogólnomiejskim. Możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy, w celu reprezentacyjnego zagospodarowania terenów położonych przy wjeździe do miasta. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego należy szczególnie zwrócić uwagę na bezkolizyjne rozwiązanie komunikacyjne.

9.6 – obszar do zabudowy usługowej wg sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.7 – obszar do zabudowy usługowo-rzemieślniczej, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie niezbędnym dla funkcji podstawowej obszaru i uzupełnień istniejącej zabudowy, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości działalności do granic własności oraz samodzielnego zapewnienia standardu zamieszkiwania przez inwestora. Wielkość działek, według potrzeb inwestora. Podział obszaru wg potrzeb inwestora pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią.

9.9 – obszar do zabudowy rzemieślniczej, usługowej i mieszkaniowej. Od strony al. Jana Pawła II, teren predysponowany pod usługi o znaczeniu ponadlokalnym, o reprezentacyjnej zabudowie i zagospodarowaniu terenu ze względu na lokalizację przy wjeździe do miasta. Przy zabudowie rzemieślniczej - ograniczenie uciążliwości działalności do granic własności oraz samodzielne zapewnienie standardu zamieszkiwania przez inwestora. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego należy szczególnie zwrócić uwagę na bezkolizyjne rozwiązanie komunikacji kolejowej i drogowej.

9.10 – obszar do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami. Przy projektowaniu zagospodarowania należy uwzględnić rezerwy terenu na realizację podstawowego układu komunikacyjnego osiedla, koncentrację usług w rejonie skrzyżowania ulic, kształtowanie pierzei i ciągów przestrzeni publicznych, a także lokalizację dominant przestrzennych. Zabudowa na obrzeżu obszaru – jednorodzinna.

9.11 – obszar do zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności.

9.12 – obszar do zabudowy usługowej i rzemieślniczej z możliwością budowy mieszkań właścicieli zakładów. Od strony al. Jana Pawła II reprezentacyjna zabudowa usługowa ze względu na lokalizację przy wjeździe do miasta. Przy zabudowie rzemieślniczej - ograniczenie uciążliwości działalności do granic własności oraz samodzielne zapewnienie standardu zamieszkiwania przez inwestora. Podział obszaru według potrzeb inwestora na działkach pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Na obszarze tym należy zabezpieczyć rezerwę terenu przy zbiegu ulic Jana Pawła II i Elewatorskiej na stację elektroenergetyczną 110/15 kV (RPZ-6). Obsługa komunikacyjna tego obszaru wyłącznie od strony ul. Elewatorskiej.

9.13 – obszar do zabudowy produkcyjno-usługowej, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie niezbędnym dla funkcji podstawowej obszaru i uzupełnień istniejącej zabudowy. Podział obszaru według potrzeb inwestora pod warunkiem oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Zabudowa działki nie mniej niż 40% jej powierzchni.

9.14 – obszar do zabudowy produkcyjno-usługowej, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie niezbędnym dla funkcji podstawowej obszaru i uzupełnień istniejącej zabudowy.

6. SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

System przyrodniczy Białegostoku tworzą przede wszystkim tereny zieleni i obszary niezabudowane: lasy i zadrzewienia, cmentarze, ogrody działkowe, zieleń miejska urządzona, grunty rolne ~~i lotnisko. Do systemu przyrodniczego włączono również ekstensywną zabudowę osiedla Pieczurki, które wraz z projektowanymi, na północ od niego, osiedlami zabudowy jednorodzinnej i rezydencjonalnej stanowić będzie łagodne przejście od intensywnej zabudowy miasta, w stronę lasów Puszczy Knyszyńskiej~~. Znaczenie dla kształtowania systemu przyrodniczego mają głównie tereny o wysokim potencjale biotycznym, wyłączone z procesów urbanizacyjnych na podstawie unormowań prawnych i ograniczeń wynikających z ich małej przydatności do celów budowlanych.

Tereny systemu przyrodniczego uzupełnione są terenami zieleni towarzyszącej terenom zurbanizowanym.

Podstawą kształtowania systemu przyrodniczego Białegostoku jest, projektowany w kolejnych edycjach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, układ ciągów ekologicznych. Głównymi jego elementami jest dolina rzeki Białej oraz doliny jej dopływów Dolistówki i Bażantarki, a także duże kompleksy leśne w południowej, północnej części miasta, a także w sąsiedztwie wschodniej granicy miasta.

Opis poszczególnych elementów systemu przyrodniczego zawarto w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego Białegostoku.

6.1. Polityka przestrzenna

1. Utrzymanie systemu przyrodniczego i jego poszczególnych elementów w kształcie przedstawionym na rysunku „Polityka ochronna" oraz systematyczna poprawa jego funkcjonowania przez wzbogacanie form przestrzennych zagospodarowania terenów..
2. Bezwzględne utrzymanie prawidłowości funkcjonowania systemu przyrodniczego jako systemu przewietrzania miasta oraz systemu korytarzy ekologicznych w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
3. Podejmowanie działań związanych z utrzymaniem aktywności biologicznej i bioróżnorodności na terenach systemu przyrodniczego, między innymi przez zakaz ~~jakiejkolwiek~~ zabudowy ~~w pasie 50 m od brzegów rzeki Białej, Bażantarki i Dolistówki oraz zakaz likwidacji zadrzewień~~ *za wyjątkiem dopuszczeń, o których mowa w pkt.4.*
4. Możliwość realizacji obiektów usługowych, *w obszarze oznaczonym na rysunku „Polityka Przestrzenna" jako system przyrodniczy miasta,* związanych z ~~terenami sportowo-rekreacyjnymi (hotele, handel, gastronomia)~~ *obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych takich jak: obiekty małej gastronomii, pawilony wystawiennicze, zaplecza administracyjno-socjalne, terenowe obiekty sportowe itp.* pod warunkiem lokalizacji obiektów *kubaturowych* w odległości minimum 100 m od rzeki Białej i *50 m do Dolistówki i Bażantarki* ~~i wykonaniem analizy przewietrzania doliny i opracowania studium krajobrazowego~~.

4a Ustalenia punktów 3 i 4 nie dotyczą dolin rzecznych w obszarze śródmiejskim tj.: rzeki Białej na odcinku od ul. Ciołkowskiego do torów kolejowych za ul. Sokólską i rzeki Dolistówki na odcinku od ul. Branickiego do ul. Towarowej oraz terenów w dolinie rzeki Białej – rejon Auchan (pomiędzy ul. Produkcyjną i Gen. Maczka). Dla odcinków śródmiejskich oraz terenów w dolinie rzeki Białej – rejon Auchan (pomiędzy ul. Produkcyjną i Gen. Maczka) ochrona korytarzy przyrodniczych dolin rzecznych powinna być ustalana *w planach miejscowych* w zależności od lokalnych uwarunkowań ~~na podstawie opracowania ekofizjograficznego~~ *ekofizjograficznych.*

5. Zakaz lokalizacji budynków *nie związanych z funkcją sportu i rekreacji* na obszarach zadrzewionych i w parkach.
6. Uzupełnianie małej architektury w istniejących parkach miejskich
7. ~~Realizacja parków w dolinie rzeki Białej na odcinkach:~~
   ~~– od ul. Świętojańskiej do ul. Konstantego Ciołkowskiego,~~
   ~~– od al. marsz. Józefa Piłsudskiego i ul. Fabrycznej do ul. Poleskiej,~~
   ~~- między ul. Długą i rzeką Białą, od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniuk Fabryczny.~~
   Udostępnienie doliny rzeki Białej mieszkańcom miasta na całej jej długości poprzez realizację ogólnodostępnych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych jako elementów spajających przestrzeń i poprawiających dostępność terenów wypoczynkowych oraz realizacja:
   - *śródmiejskiego bulwaru nad rzeką Białą (odcinek od ul. Konstantego Ciołkowskiego do ul. Radzymińskiej,*
   - *parku miejskiego Leśna Dolina,*
   - *parków osiedlowych w rejonie osiedli Bacieczki, Wysoki Stoczek , Dziesięciny,*
   - *parku ekologiczno-dydaktycznego „Stawy Marczukowskie",*
   - *kompleksu przyrodniczo – rekreacyjnego Stawy Dojlidzkie.*
   - ~~Założenie ogrodu botanicznego w lesie komunalnym przy ul. Świerkowej.~~
8. ~~Przeniesienie ogrodu zoologicznego w rejon ulicy Letniska lub terenu P.7.~~
9. Przystosowanie lasów: Antoniuk, Solnicki, Pietrasze, Bacieczki oraz Komunalnego w Dojlidach do potrzeb rekreacji masowej.
10. Uzupełnianie nasadzeń roślinami odpowiednimi do warunków siedliskowych systemu przyrodniczego miasta.
11. Ograniczenie możliwości przeznaczania terenów leżących w systemie przyrodniczym miasta na cele nie związane z obsługą tych terenów.
12. Dostosowanie elementów systemu przyrodniczego miasta do letniej i zimowej, codziennej rekreacji mieszkańców przez lokalizację obiektów i urządzeń sportowych w zieleni, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych. Z lokalizacji takich obiektów wyłączone być muszą tereny zabagnione lub zmeliorowane.
13. Wykonanie oceny możliwości małej retencji na rzekach Białej i Bażantarce.
14. ~~Terenami położonymi w systemie przyrodniczym, które mogą być przeznaczone pod zabudowę lub zagospodarowanie są:~~
    ~~P.1, P.5, P.8 i P.9 – tereny predysponowane do powiększenia cmentarzy.~~
    ~~P.2, P.4 – teren do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach minimum 800 m^2 z obowiązkiem zachowania istniejącego na terenie zadrzewienia. Zabudowa działki nie powinna przekraczać 25% jej powierzchni. Zagospodarowanie terenu może następować etapami obejmującymi około ¼ terenu, według jednolitej koncepcji dla całego obszaru osiedla i pozostawieniu rezerw pod drogi i place publiczne, a także pod lokalizację szkoły podstawowej. Należy zachować strefę ochrony sanitarnej od cmentarza oraz stosowne odległości od linii wysokiego napięcia. Przy projektowaniu osiedla, należy kształtować przestrzenie publiczne i lokalizować obiekty posiadające charakter identyfikatorów przestrzeni.~~
    ~~P.3 – teren do zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa zgodnie z ustaleniami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.~~
    ~~P.6 – obszar, który może być przeznaczony pod zabudowę związaną z realizacją celów publicznych (np. szkolnictwem wyższym). Obowiązek utrzymania tymczasowej lokalizacji ogrodów działkowych znajdujących się na tym obszarze do czasu wystąpienia możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z predyspozycją.~~
    ~~P.7 Na załączniku graficznym oznacza się jako teren zamknięty.~~
    ~~P.10 – obszar do lokalizowania urządzeń sportu i rekreacji. Spełnia warunki do realizacji~~

~~dużej przestrzeni publicznej, niezbędnej w tej wielkości mieście.~~

7. SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Podstawowe przestrzenie publiczne ukształtowane w historycznym rozwoju miasta, świadczą o jego tożsamości, a reprezentacyjne obiekty realizowane w pierzejach tych przestrzeni stają się często identyfikatorami przestrzennymi. Jednym z najbardziej znanych identyfikatorów w Białymstoku jest kościół pw. św. Rocha.

We współczesnym kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta potrzeba tworzenia nowych, reprezentacyjnych, estetycznych, czytelnych i przyjaznych człowiekowi przestrzeni publicznych staje się potrzebą i modą. Świadczy o nadejściu takiego etapu rozwoju miasta, gdzie nie ilość budowanych obiektów, a jakość tworzonej przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia. Celem takiego podejścia do rozbudowy miasta jest potrzeba tworzenia nowych wartości w przestrzeni miejskiej. Takich wartości, które obok znakomitych zabytków przeszłości, chciałyby chronić następne pokolenia.

7.1. Polityka przestrzenna

1. Projektowanie i realizowanie we wszystkich nowozabudowywanych terenach terenów publicznych odpowiednich do potrzeb i wielkości przedsięwzięć.
2. Wykorzystywanie zrealizowanych już na obszarze miasta dominant przestrzennych, które oznaczono na rysunku „Polityka przestrzenna", do kształtowania przestrzeni publicznych.
3. Kształtowanie nowego centrum usługowo-administracyjnego miasta na obszarach poddawanych przekształceniom w rejonie Śródmieścia.
4. Tworzenie nowych wartości w zakresie przestrzeni publicznych wzdłuż historycznie ukształtowanych ulic: Żytniej, Czystej, Ciepłej i Częstochowskiej.
5. Projektowanie obiektów stanowiących identyfikatory przestrzeni w następujących obszarach:
   - tereny przy ul. Jana Pawła II (obszary 1.1, 8.4, 8.5, 9.9, 9.12)
   - skrzyżowanie ul. Jurowieckiej i ul. Włókienniczej z ul. Poleską (obszar 1.5),
   - między ulicami: Ogrodową, Ciepłą, Jurowiecką i Henryka Sienkiewicza (obszar 2.7),
   - między ulicami: Mazowiecką, Legionową, Marii Skłodowskiej-Curie, Konstantego Kalinowskiego, Krakowską, Stołeczną, kardynała Stanisława Wyszyńskiego (obszar 1.9)
   - w rejonie ulic Mikołaja Kopernika, Młynowej, Angielskiej i Mazowieckiej (obszar 1.8).
6. Kształtowanie przestrzeni przydworcowej jako jednej z ważniejszych wizytówek miasta (obszary 1.2 i 1.3).
7. Kształtowanie ośrodka usług ponadpodstawowych w zabudowie mieszkaniowej:
   - Wysoki Stoczek z dominantą kościoła pw. Zmartwychwstania Pańskiego (obszary 8.3 i 8.5),
   - Zielone Wzgórza, Słoneczny Stok (obszar 7.3),
   - teren centrum w nowopowstającym osiedlu Wyżyny-Bagnówka (obszar 3.6),
8. Kształtowanie nowych parków jako specjalistycznych przestrzeni publicznych, stanowiących łączniki między pozostałymi przestrzeniami publicznymi.
9. Kształtowanie nowych przestrzeni publicznych na terenach które mogą być przeznaczone pod zabudowę związaną z realizacją celów publicznych, na przykład ze szkolnictwem wyższym (obszar 5.11).

Polityka przestrzenna, przedstawiona jest na rysunku „Polityka przestrzenna".

8. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

8.1. Wstęp

System komunikacyjny, poza swymi podstawowymi funkcjami, to jest zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanych kierunkach, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania. Cele i zadania w tym zakresie realizowane są przez:

- kształtowanie systemu komunikacji miejskiej,
- organizację ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome),
- kształtowanie geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań,
- utrzymywanie właściwego stanu technicznego nawierzchni dróg.

Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się, w każdym przypadku, z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście.

Należy zwrócić uwagę, że decyzje planistyczne i realizacyjne w zakresie komunikacji mają ogromne znaczenie w kształtowaniu struktury miasta. Raz wytyczona ulica, choć modernizowana i adaptowana do zmieniających się potrzeb, na długie lata, a często na zawsze, przesądza o sposobie zagospodarowania terenów przyległych.

Układ dróg ma decydujące znaczenie dla czytelności struktury miasta i jak żaden z innych elementów zagospodarowania przesądza o możliwości sprawnego funkcjonowania miasta. Usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji w mieście ma również znaczenie dla poprawy obronności miasta na wypadek wojny.

W Białymstoku problemem komunikacyjnym jest obciążenie ulic miasta przez tranzytowy ruch ciężki. Sytuację tę może zmienić jedynie budowa projektowanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa południowej obwodnicy miasta.

Przy modernizacji ulic i projektowaniu nowych tras komunikacyjnych nie można zapomnieć o ekologicznych wartościach obszarów, będących w zasięgu oddziaływania systemu transportowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 52) drogi krajowe są zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, dlatego też istnieje wymóg opracowywania oceny oddziaływania projektowanej drogi na środowisko (na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

8.2. Polityka przestrzenna

8.2.1. W odniesieniu do komunikacji drogowej

1. Podejmowanie działań w sprawie budowy południowej obwodnicy Białegostoku, która spowoduje zmniejszenie obciążenia ulic miejskich ruchem tranzytowym.
2. W celu ustalenia specjalistycznych rozwiązań w zakresie rozwoju komunikacji w Białymstoku niezbędne jest, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, sporządzenie studium rozwoju komunikacji w mieście.
3. Na podstawie przyjętych w studium, o którym mowa w pkt 2, rozwiązań, zarząd miasta, będący zarządcą wszystkich dróg publicznych (art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych), podejmie działania mające na celu pozyskania gruntów leżących w pasach projektowanych dróg do zasobów komunalnych (art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

4. Po opracowaniu projektu planu rozwoju sieci drogowej (art. 20 pkt 1 ustawy o drogach publicznych) oraz sporządzeniu stosownych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), na podstawie których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, może następować wywłaszczenie terenów niezbędnych do realizacji dróg i ulic (art. 116 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Rezerwacja terenu pod przyszłą budowę lub modernizację dróg, realizuje się także przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych w pasie terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem (art. 35 ustawy o drogach publicznych), wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
6. Przy projektowaniu tras komunikacyjnych i wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów dróg i ulic należy ustalić warunki zapewnienia, bądź utrzymania standardów zamieszkania na terenach przyległych do tras komunikacyjnych, które powinien zabezpieczyć inwestor przedsięwzięcia. Przy budowie tras komunikacyjnych na terenach niezabudowanych, wojewoda może ustalić w rozporządzeniu obszar ograniczonego użytkowania, na którym zostaną określone możliwe sposoby zabudowy i zagospodarowania wzdłuż tej trasy.
7. Gospodarka na gruntach przeznaczonych na pasy drogowe musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.
8. W przypadku sporządzania planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, należy wyznaczyć przebieg i parametry dróg publicznych obsługujących te tereny, z zachowaniem zasady bezpośredniego dostępu wszystkich projektowanych działek budowlanych do dróg publicznych.
9. Niezbędna jest konsekwentna modernizacja i realizacja brakujących elementów systemu komunikacji, a mianowicie:
   1) budowa drugiej jezdni ul. Mazowieckiej (na odcinku od ul. Cieszyńskiej do ul. Mikołaja Kopernika),
   2) zakończenie budowy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego (od ul. gen. Józefa Bema do ul. Mazowieckiej),
   3) budowa Trasy Kopernikowskiej (od ul. Zwierzynieckiej do ul. Piastowskiej),
   4) budowa ul. Świętokrzyskiej (przedłużenie obecnej do ul. Gen. Maczka),
   5) budowa II jezdni ul. Boh. Monte Cassino,
   6) budowa ul. Konstantego Kalinowskiego,
   7) budowa II jezdni ul. Wiejskiej,
   8) budowa tunelu pod torami kolejowymi na przedłużeniu ul. ks. Jerzego Popiełuszki,
   9) budowa ul. Hugo Kołłątaja (przedłużenie obecnej ulicy do ul. Gen. Kleeberga),
   10) modernizacja nawierzchni ul. Konstantego Ciołkowskiego wraz z poszerzeniem jej przekroju dla potrzeb kompleksu koszarowego przy ul. Kawaleryjskiej, do ośrodka ćwiczeń „Zielona",
   11) budowa przedłużenia ul. Piastowskiej do ul. 27 Lipca,
   12) budowa wiaduktu nad torami jako elementu Trasy Kopernikowskiej,
   13) budowa przedłużenia ul. 27 Lipca i ul. Zacisze w kierunku na Bobrowniki,
   14) przebudowa skrzyżowania ulic: Marii Skłodowskiej-Curie, Władysława Liniarskiego, Suraskiej i Konstantego Kalinowskiego (przy Parku Centralnym),
   15) budowa ul. ks. Stanisława Suchowolca w nowym przebiegu,
   16) budowa ul. Grochowej do al. marsz. Józefa Piłsudskiego, a następnie do ul. Poleskiej,
   17) rozbudowa węzła na skrzyżowaniu ulic Henryka Jana Dąbrowskiego i Poleskiej,
   18) budowa II jezdni ulic gen. Władysława Sikorskiego, Konstytucji 3 Maja, Wrocławskiej,

19) budowa przedłużenia ul. Hetmańskiej,
20) budowa II jezdni ul. ks. Jerzego Popiełuszki od ul. gen. Władysława Sikorskiego do al. Niepodległości,
21) budowa drogi od ul. 27 Lipca do ul. Władysława Wysockiego,
22) poszerzenie wjazdu do miasta od strony gminy Choroszcz (ul. Jana Pawła II) na drogę czteropasmową,
23) realizacja Alei Niepodległości (zachodnia obwodnica śródmiejska),
24) poszerzenie drogi wojewódzkiej przebiegającej w kierunku Wysokiego Mazowieckiego o teren gruntów leśnych miasta Białegostoku.

10. Zmiana przebiegu historycznych ulic w strefach konserwatorskich musi być uzgadniana z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
11. Parametry techniczne ulic, zasady rozwiązywania węzłów i skrzyżowań, szczegółowy przebieg tras komunikacji miejskiej oraz głównych ciągów rowerowych, podawane będą w specjalistycznych projektach branżowych, stosownie do przepisów szczególnych obowiązujących w czasie ich sporządzania. Obecnie obowiązują przepisy warunków technicznych, jakimi ma odpowiadać projektowanie dróg i ulic (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430).
12. Liczbę i sposób urządzania miejsc postojowych lub budowy garaży należy ustalać w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem potrzebnej liczbie miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne, przy zachowaniu warunków określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przyjmuje się wskaźniki programowe miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, podane w poniższej tabeli.

Rodzaj obiektu	Jednostka odniesienia	Strefa A (centrum)	Strefa B (zewnętrzna)
Budynki wielorodzinne	1 mieszkanie 1000 MK	1,0 330	1,2 400
Biura	1000 m^2 p.u.	24 - 27	29 - 32
Handel, usługi	1000 m^2 p.u.	20 - 22	30 – 35
Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	20 - 22	24 - 28
Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	22 – 24	30 – 36
Kino, teatr	100 miejsc widowiskowych	27 - 30	33 – 37
Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	14 - 16	22 – 24
Szpitale	100 łóżek	3 - 4	4 – 5
Przychodnie zdrowia	1000 m^2 p. u.	24 - 27	27 - 30
Kluby, domy kultury	100 użytkowników jednocześnie	14 - 16	22 - 24
Pracownicze ogródki działkowe	100 działek	18 - 20	27 – 34
Stacje obsługi samochodów	1 stanowisko naprawcze	4 – 6	5 – 7

13. Realizacja wszystkich dróg publicznych, dla których nie sporządzono planu zagospodarowania przestrzennego po 01.01.1995 roku, poprzedzona być musi sporządzeniem stosownych planów zagospodarowania przestrzennego.
14. W opracowaniach planistycznych i pracach modernizacyjnych należy szczegółowo, zgodnie z przepisami, rozwiązywać problemy włączania ruchu lokalnego do tras przelotowych przez węzły lub skrzyżowania.
15. Planuje się połączenie ścieżkami rowerowymi ośrodków usługowych większych osiedli z centrum miasta wzdłuż cieków wodnych i kształtowanych ciągów komercyjnych i przestrzeni publicznych, oraz realizację dwukierunkowej drogi rowerowej wzdłuż rzeki Białej. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie należy realizować zgodnie z „Koncepcją dróg rowerowych" wykonaną do projektu planu ogólnego Białegostoku w 1993 r. uzupełnioną o propozycje przedstawioną na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji".

8.2.2. W odniesieniu do komunikacji kolejowej

1. W komunikacji kolejowej następować będą zmiany w zakresie podniesienia standardu obsługi podróżnych i zwiększenia szybkości jazdy pociągów bez konieczności przeznaczania nowych terenów pod budowę linii kolejowych.
2. W związku ze wzrostem ilości samochodów i obniżaniem się standardu podróżowania samochodem po mieście, oprócz realizacji inwestycji wymienionych w pkt 9, należy podjąć badania dotyczące możliwości wykorzystania komunikacji kolejowej do obsługi transportu zbiorowego w Białymstoku.
3. Pod lokalizację węzłów integracyjnych mogły by być przeznaczone dotychczasowe przystanki kolei podmiejskiej.

8.2.3. W odniesieniu do komunikacji lotniczej

1. Przewiduje się możliwość rozbudowy i modernizacji obecnego lotniska sanitarno – sportowego „Krywlany" do standardów lotniska komunikacyjnego, które może funkcjonować na tym terenie do czasu budowy regionalnego portu lotniczego zlokalizowanego poza granicami miasta.
2. Przewiduje się możliwość zmiany funkcji i przeznaczenia na cele nieleśne części lasów otaczających lotnisko, w zakresie niezbędnym do funkcjonowania lotniska i bezpieczeństwa lotów.
3. Przewiduje się możliwość wykorzystania części terenów zajmowanych przez obecne lotnisko i zbędnych do jego rozbudowy, na funkcje produkcyjno – usługowe".

10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Analiza wyposażenia obszarów miasta w sieci infrastruktury technicznej wskazuje, że:

1) większość odbiorców na terenie miasta zaopatrywana jest we wszystkie rodzaje mediów.
2) na obszarze miasta występują jeszcze tereny nie uzbrojone w sieci określonych mediów, ale wynika to często z ograniczonego zapotrzebowania związanego z wiekiem jak i rodzajem zabudowy.

   Uzupełnienie wyposażenia, w przypadku wystąpienia potrzeb na takich terenach, na ogół może być realizowane w liniach rozgraniczających istniejących dróg. Realizacje nie są związane z potrzebą sporządzania planów miejscowych, a jedynie z koniecznością opracowania stosownej dokumentacji technicznej.

3) część zasobów budowlanych znajduje się na terenach już uzbrojonych wymagających jednak modernizacji istniejących sieci. Modernizacja prowadzona jest na dotychczasowych miejscach lokalizacji sieci. Dotyczy to osiedli z lat pięćdziesiątych i sześćdziesią-

tych. Są nimi osiedla: „Centrum I", „Sienkiewicza", „Tysiąclecia" i „Piasta" lub obszary strategiczne wymagające przekształceń zdegradowanej zabudowy i zagospodarowania w szerokim zakresie. Na tych obszarach prace związane z uzbrojeniem technicznym terenu mogą polegać na wymianie starego uzbrojenia i uzupełnieniu uzbrojenia w brakujące media, jednak może to dotyczyć nowej lokalizacji sieci przystosowanej do zmienianego zagospodarowania. Dla jednego z takich terenów (1.9) wykonywany jest już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym określone zostaną: przewidywana ilość mieszkańców i układ sieci drogowej, w pasach której zabezpieczy się tereny do umieszczenia sieci infrastruktury technicznej.

4) wyznacznikiem kierunków rozwoju sieci infrastruktury technicznej będzie zagospodarowywanie nowych obszarów, określonych w niniejszym studium jako obszary strategiczne.
5) na terenach wskazanych jako strategiczne, dla których sporządzono już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub plany takie są w trakcie sporządzania, wykonywane są już często sieci infrastruktury technicznej, na przykład osiedla Skorupy i Bacieczki.
6) pozostała część obszarów strategicznych to obszary jeszcze niezabudowane, wymagające wyprzedzających realizacji w zakresie uzbrojenia technicznego. Jednak i w takich przypadkach często polegać to będzie na rozwoju sieci uzbrojenia podłączanych do istniejących sieci magistralnych lub kolektorów. Wyrazem polityki w tym zakresie będzie wyposażenie nowozabudowywanych terenów we wszystkie rodzaje systemu infrastruktury technicznej. Na rysunku „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej" przedstawiono rozmieszczenie obszarów strategicznych. Orientacyjną ilość mieszkańców na tych terenach przyjęto jak w polityce mieszkaniowej Białegostoku. Generalnie przyjmuje się, że do roku 2020 w Białymstoku mieszkać będzie 325 000 osób.

9.1. Wodociągi

W sieć wodociągową wyposażono większość jednostek urbanistycznych i potencjalnych odbiorców wody na terenie Białegostoku (wyjątek stanowią rozproszone na terenach rolnych pojedyncze siedliska). Istniejący system wodociągów białostockich w zakresie eksploatacji ujęć i eksploatacji sieci nie powoduje istotnych konfliktów.

Do ważnych działań w zakresie poprawy funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę należą:

- modernizacja stacji uzdatniania wody,
- modernizacja sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych, zrealizowanych przed 1980 r.,
- wymiana istniejących odcinków rur azbestowo - cementowych oraz przyłączy wodociągowych wykonanych z rur stalowych na rury wykonane z materiałów bezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Potrzeby w zakresie wyposażenia w sieć wodociągową wynikają głównie z planowanego rozwoju miasta.

Warunkiem objęcia powiększającej się ilości odbiorców w urządzenia sieci wodociągowej jest wyprzedzająca procesy zabudowy terenów działalność inwestycyjna w zakresie rozbudowy lub modernizacji wszystkich elementów układu:

- źródeł i magistrali wodociągowych,
- stacji uzdatniania wody,
- sieci wodociągowej.

Uwarunkowania fizjograficzno-przestrzenne nie stanowią barier w dowolnym rozwoju sieci wodociągowej. Część inwestycji związanych z przygotowaniem wyposażenia w wodę projektowanej zabudowy będzie wymagała podłączenia do istniejących magistrali wodocią-

gowych i rozprowadzeniu wody siecią do odbiorców. Zaopatrzenie w wodę pozostałej części odbiorców związane będzie z koniecznością budowy magistrali wodociągowych.

Kolejność realizacji uzbrojenia technicznego terenów musi być skorelowana z planami miasta w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego. Polityka mieszkaniowa Białegostoku przyjęta została przez Zarząd Miasta w 1997 roku. W dokumencie tym określono:

- warianty rozwoju budownictwa zależne od uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych,
- dostępność gruntów,
- lokalizację terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Biorąc za podstawę dane z tego opracowania, jak również wykonane badania i pomiary aktualnego stanu zaopatrzenia i poboru wody, ustalono kierunki rozwiązania problemu zaopatrzenia w wodę w specjalistycznym opracowaniu branżowym „Program ogólny sieci wodociągowej miasta Białegostoku".

W roku 1997 dokonano weryfikacji sieci z Programu Ogólnego (opracowanie Politechniki Warszawskiej) i uzyskano dane pozwalające na zmniejszenie średnic magistrali przy zachowaniu projektowanej wcześniej typologii układu. Jak stwierdzono w tym opracowaniu zapotrzebowanie na wodę w Białymstoku w roku 2020 Q_{dmax} wynosić będzie 118 266 m^3/d, a wydajność obu źródeł (Wasilków i Jurowce) wynosi 114 200 m^3/d. W związku z przewidywanym deficytem wody po roku 2010 proponuje się rozważenie:

- zwiększenia wydajności ujęć na potrzeby roku 2020,
- zwiększenie przepustowości stacji uzdatniania wody dla potrzeb 2010 i 2020 roku.

Ostateczne rozwiązania w zakresie dostawy wody i optymalizacji średnic przewodów wymagają przeprowadzenia dalszych, bardziej szczegółowych studiów i badań.

Ze względu na przewidywany rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenach sąsiadujących z miastem, istnieje potrzeba rozwijania współpracy między gminami graniczącymi z Białymstokiem, w celu ustalenia wspólnej polityki w zakresie rozwoju sieci wodociągowej, obejmującej swoim zasięgiem również tereny poza granicami miasta, i określenie zasad partycypacji w jej budowie i eksploatacji. Przykładem współpracy w tym zakresie jest wykonywanie sieci wodociągowej w mieście w taki sposób, że istnieje możliwość podłączenia do niej części terenów gminy sąsiedniej (np. Wasilków).

Szczegółowe działania realizacyjne podejmowane będą na podstawie wyżej wymienionych opracowań branżowych i odpowiednich projektów technicznych.

W celu umożliwienia sprawnego zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach ekstremalnych należy w mieście realizować studnie awaryjne, które zapewnią wodę w ilości 7,5 litra na osobę na dobę. Odległość studni od budynków nie może przekraczać 800 metrów.

9.2. Kanalizacja sanitarna

Stopień wyposażenia osiedli mieszkaniowych w kanalizację sanitarną w Białymstoku zmienił się w ostatnich latach na korzyść.

W 1997 roku ilość mieszkańców korzystających z kanalizacji sanitarnej wzrosła z 86% na początku roku do 87,1% na koniec roku.

Do obliczeń i wymiarowania rozwijanej sieci kanalizacji sanitarnej posługiwano się danymi z następujących opracowań:

- Polityka mieszkaniowa Białegostoku z 1997 r.
- Założenia rozwoju ilościowego miasta zawarte w Strategii rozwoju miasta wykonanej w 1996 r.
- Studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa białostockiego.

W obowiązującym w 1990 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego chłonności terenów miasta określano na 320 000 mieszkańców. W związku z tym, że na osiedlu Bagnówka przyjmowano jedynie zabudowę zagrodową i jednorodzinną oraz z tym, że obecnie pojawiają się szanse przekształceń wybranych terenów zabudowy baz i składów w tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, można obecnie założyć, że chłonność terenów miasta wynosi 325 tys. mieszkańców.

W celu rozbudowy sieci kanalizacyjnej w kierunku wschodnim (osiedle Bagnówka) projektuje się kanał na przedłużeniu ul. Piastowskiej, Zacisze oraz w ul. Kluka. Projektuje się również kanał na przedłużeniu ulicy Piastowskiej do Raginisa. Planuje się przedsięwzięcia mające na celu udrożnienie systemu kanalizacji w południowo-wschodniej części miasta. Proponowany kanał w ul. A. Mickiewicza (od ul. K. Ciołkowskiego) zabezpieczy potrzeby terenów przeznaczonych na usługi lecznictwa. Południowa część miasta posiada rozbudowany system kanalizacji, zabezpieczający potrzeby tej części miasta. W celu umożliwienia rozbudowy sieci kanalizacji w kierunku zachodnim projektuje się przedłużenie istniejących kanałów w liniach rozgraniczających ul. Kleeberga do wylotu na szosę warszawską. Odgałęzienie kanału w Szosie Ełckiej, przejściem pod torami PKP i ul. Elewatorską umożliwi odprowadzenie ścieków z terenów przemysłowych przy ul. Elewatorskiej.

Szczegółowe rozwiązanie w zakresie budowy kanałów drugorzędnych, lokalnych przepompowni, miejsc włączeń kanalizacji z gmin sąsiednich do systemu kanalizacji miejskiej zawarto w specjalistycznym opracowaniu branżowym wykonanym w 1997 r. przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Białymstoku. W opracowaniu tym zaproponowano również kolejność realizacji projektowanych w tym zakresie inwestycji.

9.3. Kanalizacja deszczowa

Aktualnie wszystkie odpływy z kanalizacji deszczowej oddziaływują niekorzystnie na stan czystości wód powierzchniowych w poszczególnych odbiornikach. W szczególności dotyczy to cieku Jaroszówka. W związku z powyższym wprowadza się obowiązek ustalania, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych, zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rzek i cieków wodnych.

W celu poprawy stanu kanalizacji deszczowej niezbędna jest:

- Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej celem odwodnienia zainwestowanych terenów z zachowaniem optymalnych spływów powierzchniowych w górnych odcinkach ulic z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
- Renowacja rzek i rowów odwadniających w celu uzyskania właściwych parametrów technicznych.
- Budowa urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) celem uzyskania wymaganych redukcji zanieczyszczeń, z rezerwacją niezbędnych terenów przy poszczególnych wylotach kanałów deszczowych.

Powiązania z sąsiednimi gminami są wytworzone naturalnym systemem hydrologicznym, z którego w zakresie odprowadzania wód opadowych korzysta głównie Białystok. Utrzymanie ustalonych klas czystości wód powierzchniowych (rzeki miejskie III klasy czystości, ciek Jaroszówka I klasy czystości) jest podstawowym wymogiem ekologicznym, służącym zachowaniu możliwości korzystania z tych wód przez użytkowników w sąsiednich gminach.

9.4. Usuwanie odpadów

Problem gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów wymaga w Białymstoku przygotowania specjalistycznego opracowania branżowego i podjęcia szerokiego zakresu działań, które zapewnią właściwe rozwiązania spełniające normy ochrony środowiska.

Dotyczy to szczególnie:

- oddzielania i odrębnych metod utylizacji odpadów komunalnych i toksycznych,
- selekcji odpadów w miejscach ich wytwarzania,
- unieszkodliwiania i recyklingu odpadów.

Wiąże się to z koniecznością kontynuacji następujących działań inwestycyjnych:

- budowa nowoczesnego zakładu utylizacji odpadów komunalnych,
- rozbudowa pola składowego IB na wysypisku w Hryniewiczach,
- budowa sortowni odpadów,
- budowa kompostowni odpadów organicznych,
- rekultywacja pola składowego IA.

Realizację tych zadań zaplanowano w przyjętej w 1997 r. strategii rozwoju Białegostoku.

9.5. Ciepłownictwo

Potencjalnymi terenami zabudowanymi do objęcia scentralizowanym systemem zaopatrzenia w ciepło są Zespół Produkcyjno-Usługowy „Elewatorska", Starosielce - Zachód w części obejmującej osiedle mieszkaniowe i kotłownię KZKS, ewentualnie „Fasty" - Zespół Produkcyjno-Usługowy oraz część obszaru Przemysłowa i Dojlidy poprzez rozszerzenie zasięgu działania sieci parowej.

Realizacja sieci do wyżej wymienionych terenów pozwoli na zlikwidowanie znacznej części niskosprawnych, wyeksploatowanych i uciążliwych kotłowni węglowych. Zakłada się, że udział węgla jako źródło ciepła w tych kotłowniach zmniejszy się z 19% w roku 1998 do 2% w roku 2010

Pozostałe tereny zabudowane, w szczególności zabudowa jednorodzinna, nie są przewidywane do objęcia systemem scentralizowanym. Podstawowym rozwiązaniem potrzeb cieplnych tych terenów jest i będzie system gazowniczy.

Istniejący system ciepłowniczy, obsługujący przede wszystkim zabudowę wielorodzinną, zarówno na etapie inwestycyjnym jak i eksploatacyjnym, dotychczas nie powodował większych konfliktów. Funkcjonuje on w granicach administracyjnych miasta oraz w Kleosinie. Elementem powiązań zewnętrznych jest zlokalizowane w Sowlanach wysypisko popiołu z Elektrociepłowni Białystok.

Po wyczerpaniu możliwej do uzyskania maksymalnej mocy istniejących źródeł, może być konieczna budowa nowego źródła systemowego, według opracowanego stosownie do przepisów prawa energetycznego (Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348) „Projektu założeń do planu zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe".

Objęcie systemem scentralizowanym nowych terenów budownictwa wielorodzinnego wymaga kontynuacji budowy sieci cieplnych do os. Bacieczki, Nowe Miasto II i os. Skorupy oraz budowy sieci do osiedla Wyżyny Bagnówka.

Warunki terenowe oraz stosowana technologia rur preizolowanych pozwalają na możliwość bezkolizyjnego zrealizowania tych sieci w ramach rezerw terenowych głównie w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych.

Warunkiem prawidłowego funkcjonowania rozwijającego się układu sieciowego jest budowa magistrali łączącej rejon ul. 27 Lipca z rejonem Nowego Miasta.

Wymogi ochrony środowiska wskazują na potrzebę dalszego prowadzenia prac modernizacyjnych zmierzających do zmniejszenia uciążliwości obu źródeł centralnych.

Należy także podkreślić, że w każdym rejonie miasta istnieją możliwości dostawy gazu do celów ogrzewniczych. Zgodnie z tendencjami w innych krajach należy też zakładać, że coraz częściej do ogrzewania mieszkań używana będzie energia elektryczna.

9.6. Elektroenergetyka

Sieć wysokiego napięcia miasta pod względem bezawaryjnej pracy jest rozbudowana w sposób dostateczny. Istniejące główne punkty zasilania zapewniają prawidłową pracę układu i umożliwiają dostarczenie wystarczającej ilości mocy i energii w przyszłości.

Ze względu na istniejące obszary niezabudowane, a przewidywane do zabudowy, np. os. Bacieczki i Wyżyny-Bagnówka, przewidzieć należy lokalizację stacji transformatorowych – RPZ na tych terenach, a także odpowiednią ilość linii 15 kV.

Również poprawa warunków zasilania Śródmieścia wiąże się z modernizacją sieci WN. Dlatego też należy rozważyć możliwość realizacji stacji transformatorowych oraz kablowych linii zasilających 110 kV.

Zakład Energetyczny Białystok S.A. przewiduje realizację następujących urządzeń:

a) stacja 110/SN:
   - stacja 110/15 kV RPZ3 „Stawy" w budynku EC1 na terenie posesji ZEB S.A. przy ul. Elektrycznej,
   - stacja 110/15 kV RPZ6 w rejonie ulicy Elewatorskiej,
   - stacja 110/15 kV „Wyżyny",
b) linii 110 kV:
   - linia 110 kV, zasilająca RPZ3 – wprowadzenie linii 110 kV pierścienia miejskiego 110 kV, RPZ9 – stacja „Narew",
   - rozdzielenie na dwa ciągi 110 kV stacji RPZ5 i RPZ8 i Fasty (dokończenie budowy wyjść 110 kV ze stacji „Narew", wymagające dowieszenia drugiego toru na istniejącej linii pierścienia miejskiego i dobudowanie nowych odcinków linii),
   - linia 110 kV do zasilania stacji RPZ6 – wprowadzenie linii 110 kV, stacja „Narew" – GPZ1,
   - linia 110 kV do zasilania stacji „Wyżyny" – wprowadzenie linii 110 kV, EC Białystok – Wasilków,
c) rozdzielni sieciowej „Zielone Wzgórza" wraz z innymi liniami zasilającymi 15 kV ze stacji RPZ5 i RPZ8,
d) linii 15 kV, stanowiących wyjścia liniowe z istniejących i projektowanych stacji 110/15 kV i rozdzielni sieciowych 15 kV, zasilających tereny Białegostoku i tereny przyległe, których ostateczna ilość wyniknie z potrzeb opracowywanych terenów,
e) linii 15 kV, zasilających stacje transformatorowe, wynikające z potrzeb odbiorców miasta, stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć NN. Ostateczna ilość wyżej wymienionych urządzeń wyniknie z potrzeb opracowywanego terenu i warunków przyłączenia poszczególnych obiektów,
f) stacji 110/15 kV RPZ „Przemysłowy" zlokalizowanej poza granicami miasta do zasilania Białegostoku i terenów przyległych, związanych z nim funkcjonalnie. Zasilanie wyżej wymienionej stacji przewiduje się poprzez przelotowe wprowadzenie napowietrznej linii 110 kV, stacja „Narew" – RPZ5.

W polityce przestrzennej miasta w zakresie elektroenergetyki należy stosować ustalenia zawarte w rozdz. 3.3. pkt. 6, 7 i 8.

W związku z powyższym ustala się obowiązek:

- ograniczania prowadzenia linii napowietrznych na terenie miasta
- zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych w odniesieniu do poniżej wymienionych obszarów:

- systemu przyrodniczego, na odcinkach projektowanych parków,
- terenów zieleni leżących w strefach konserwatorskich,
- obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

9.7. Gazownictwo

Obecnie większość odbiorców ma możliwość korzystania z paliwa gazowego. Ocenia się, że miasto jest zgazyfikowane w 90% i dalszy rozwój gazyfikacji winien następować w oparciu o już istniejący system sieci przesyłowych i dystrybucyjnych, posiadających duże rezerwy przepustowości gazu.
Obecna możliwość dostawy gazu wynosi około 35 tys. Nm^3, a w roku 1997 szczytowe pobory godzinowe wynosiły 18 tys. Nm^3.

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na rozwój gazownictwa są :
- niepewność co do gwarancji importu gazu z terenów Rosji i Białorusi,
- niepewność co do możliwości realizacji niezbędnych zamierzeń inwestycyjnych, szczególnie w zakresie budowy gazociągów wysokiego ciśnienia, wobec braku unormowań prawnych – w zakresie prawa energetycznego i sposobów finansowania budowy gazociągów,
- konieczność zapewnienia współpracy Białegostoku z sąsiednimi gminami w celu koordynacji budowy sieci gazowych wysokiego i średniego ciśnienia oraz budowy stacji redukcyjnych pierwszego stopnia.

Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania na obszarach leżących w strefie oddziaływania istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 mm relacji Białoruś – Białystok, należy zachować strefę bezpieczeństwa zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z 1995 r. poz. 686).

Po wyjaśnieniu problemu możliwości zwiększenia ilości dostarczanego do miasta gazu lub dodatkowego dostawcy gazu należy opracować program rozwoju sieci gazowej w Białymstoku.

Przy projektowaniu rozwoju sieci gazowej należy dążyć do lokalizacji magistrali wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych pierwszego stopnia poza terenami miasta, na gruntach wolnych od zabudowy (przeniesienie stacji z ul. Zacisze). Projektowana, w opracowaniu dotyczącym zaopatrzenia w ciepło, linia gazociągu DN 1400 mm, przebiega po wschodniej stronie Juchnowca Kościelnego i wpada do stacji redukcyjnej I stopnia zlokalizowanej w sąsiedztwie południowej granicy miasta.

Sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia projektowana w mieście powinna być lokalizowana w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku konieczności przeprowadzenia sieci przez nieruchomości prywatne wystąpi potrzeba zawierania z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi tych nieruchomości umów gwarantujących dostęp do sieci w przypadku awarii lub konieczności przebudowy.

9.8. Telekomunikacja

W związku z oddanym do użytku, w 1994 roku, Białostockim Węzłem Komunikacyjnym, który zabezpiecza obecne potrzeby obsługi mieszkańców, rozwój uzbrojenia terenów w urządzenia w zakresie telekomunikacji związany będzie z dostosowywaniem systemu do wzrastających potrzeb. Niezbędna będzie rozbudowa sieci abonenckich na obszarach, które

mogą być przeznaczone pod zabudowę oraz budowa linii światłowodowej Białystok – Zabłudów.

Kierunki rozwoju infrastruktury, przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju infrastruktury"

10. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

10.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych

Na terenie Białegostoku obszary takie nie występują.

10.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania

Obowiązkiem sporządzenia planu obejmuje się obszary predysponowane do zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, na których należy wyznaczyć przebieg dróg publicznych, zasady obsługi terenu w urządzenia infrastruktury, a także zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady ich zabudowy. Tylko poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla takich terenów, można zagospodarować je w sposób kompleksowy i zgodny z zasadami kształtowania urbanistycznego.

Do obszarów tych zalicza się: 1.3, 2.1, 2.2, 2.11, 3.6, 5.4, 6.8, 7.4, 8.3, 8.5, i 9.9.

10.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych

1. Stosownie do przepisu art. 53 ustawy z dnia 7 lutego 1994 roku prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późniejszymi zmianami), dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który powinien zapewnić integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:
   - wykonania uprawnień określanych w koncesji,
   - zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
   - ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

   Koszty sporządzenia projektu planu ponosi przedsiębiorca.

   Na terenie miasta jedno złoże kopalin pospolitych posiada wyznaczony obszar i teren górniczy (PPH „SILIKATY" – Białystok). Wyznaczenie obszarów nastąpiło zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wydobywania kopalin po utracie mocy wiążącej obecnego planu, przedsiębiorca powinien się zgłosić do organu wydającego koncesję z prośbą o zwolnienie go z obowiązku wykonywania nowego planu miejscowego dla terenu górniczego.

2. Stosownie do artykułu 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy:
   - przepisy szczególne tak stanowią,
   - na obszarze gminy przygotowywana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze,

- przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego.

W związku z powyższym plany związane z realizacją celów publicznych sporządzane będą po:

- wystąpieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,
- sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego,
- zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego, szczególnie w przypadku konieczności wywłaszczania nieruchomości. Najczęściej będzie to dotyczyć realizacji dróg publicznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.

3. Stosownie do przepisów art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenu. W związku z zamierzeniami inwestorów dotyczącymi zabudowy terenów, na których wystąpi konieczność wyznaczenia przebiegu dróg publicznych i ustalenia podziału na działki budowlane, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego.
4. Dla terenów predysponowanych pod zabudowę jednorodzinną należy określić:

- przebieg dróg publicznych, obsługujących nowozagospodarowywany teren i ich połączenie z drogami istniejącymi,
- zasady podziału terenu na działki budowlane,
- zasady zabudowy i zagospodarowywania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych do wyznaczonych przestrzeni publicznych,
- zasady uzbrojenia technicznego,
- szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ponieważ podziały nieruchomości rolnych nie dają się wprost wykorzystać do kształtowania zabudowy tych terenów, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i urbanistycznego, zagospodarowanie tych terenów może nastąpić jedynie poprzez procedurę scalenia nieruchomości i ponownego podziału terenu na działki budowlane (rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Szczegółowe warunki scalenia i podziału określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym dla przedmiotowych terenów, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego. Po pierwsze z powodu konieczności określenia innego niż rolnicze ich przeznaczenia, po drugie z powodu konieczności określenia zasad scalenia i podziału. Ponieważ scalenia i podziału można dokonać wtedy, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczyści posiadający ponad 50% powierzchni predysponowanej do scalenia i podziału, to plan miejscowy powinien być sporządzony właśnie w takiej chwili, kiedy wiadomo, że są już chętni na przeprowadzenie tej procedury i że będą oni uczestniczyć w procedurze sporządzania planu dla terenów, których zabudowa ich interesuje oraz będą uczestnikami w sprawie scalenia i podziału (art. 103 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Do obszarów tych zalicza się: 1.6, 2.4, 3.4, 3.7, 6.1, 7.1, 7.2 i 9.11.

11. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu

przestrzennym, uchwala sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizacje zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru.

Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa i związanymi z tym zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań, będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto.

Brak strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta. Realizacja tych celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Miasta w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu sporządzanego po uchwaleniu studium zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w tym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględniać politykę przestrzenną miasta, na obszarze którego zadania te będą realizowane.

12. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m^2:

Na terenie miasta Białegostoku przewiduje się możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 na obszarach kategorii I i II określonych na załączniku graficznym „Polityka przestrzenna".

Obszary te wyznaczone zostały na następujących terenach funkcjonalnych miasta:

- terenach przemysłowych, składowych, usługowych i rzemiosła przeznaczonych w studium do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,
- terenach usługowych z istniejącymi obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub powierzchni sprzedaży zbliżonej do 2000 m^2,
- terenach przeznaczonych w studium do przekształceń w kierunku kształtowania funkcji usługowej i produkcyjno usługowej,
- terenach przeznaczonych w studium do przekształceń w kierunku kształtowania funkcji usługowej.

Wyklucza się możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 na następujących terenach:,

- terenach systemu przyrodniczego miasta ~~wytypowanych w opracowaniu ekofizjograficznym jako tereny wyłączone z przeznaczania pod zabudowę i tereny ograniczonego zainwestowania budowlanego,~~ nie dotyczy terenów w dolinie rzeki Białej –rejon Auchan (pomiędzy ul. Produkcyjną i Gen. Maczka)
- ~~terenach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych i obszarach zabytkowych, nie dotyczy terenu Biruny przy ul. Świętojańskiej,~~

- terenach przemysłowych ze strategicznymi dla miasta obiektami jak elektrociepłownia , oczyszczalnia ścieków itp..
- terenach ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej.

Na określonych obszarach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2- - ograniczenia w zakresie formy, branży, typu i rodzaju obiektów, powinny wynikać z lokalnych uwarunkowań.

Przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów należy w szczególności:

- dokonać analiz komunikacyjnych uwzględniających symulację ruchu kołowego generowanego przez obiekty handlowe,
- - uwzględnić uwarunkowania lokalizacyjne dla określonych obszarów, które należy odnieść do następujących kategorii:

Kategoria I – to obszary, na których możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 bez ograniczeń ich rodzaju, struktury organizacyjno-funkcjonalnej, branży i formy.

Kategoria II – to obszary, na których możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, które będą pełniły rolę centrotwórczą i będą charakteryzowały się:
- indywidualną formą o szczególnych walorach architektonicznych,
- złożoną strukturą funkcjonalno – przestrzenną.

Do tego typu obiektów zaliczane są m.in. wielofunkcyjne centra handlowo – usługowe, domy towarowe i handlowe, galerie handlowe, hale targowe.
Wyklucza się na obszarach tej kategorii lokalizację „hipermarketów".



CZĘŚĆ II - ZAWADY

KIERUNKI I POLITYKA

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZAWAD

1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZAWAD

Opracowany aneks do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku jest uzupełnieniem dokumentu stanowiącego zasady realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta Białegostoku o przyłączone Zawady. Polityka przestrzenna obszaru Zawad musi być spójna z polityką przestrzenną Białegostoku, a główne funkcje tego obszaru powinny wynikać z potrzeb całego miasta.

Obszar Zawad pełnić będzie następujące funkcje:

- mieszkaniowe – jako tereny istniejącej i w przyszłości projektowanej zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej,
- produkcyjno-usługowe – na bazie istniejącej zabudowy zlokalizowanej głównie przy drodze krajowej,
- wypoczynkowe – w oparciu o istniejące walory środowiska naturalnego,
- rolniczo-produkcyjne – na bazie istniejącej zabudowy siedliskowej, ogrodniczej, ferm hodowlanych.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru Zawad wynikają z polityki przestrzennej miasta. Rozwój zagospodarowania przestrzennego Białegostoku to sukcesywny rozwój procesów urbanizacyjnych, realizowanych jako różnorodne funkcje przypisywane poszczególnym terenom, z uwzględnieniem predyspozycji przestrzennych tych terenów do zabudowy.

Podstawowym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego Białegostoku jest:

SWORZENIE PODSTAW DO WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO, POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ PODNIESIENIA STANDARDU OBSŁUGI REGIONU, W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ RÓWNOWAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI MIASTA, A TAKŻE STYMULACJI ROZWOJU BIAŁOSTOCKIEJ AGLOMERACJI MIEJSKIEJ WE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI.

W odniesieniu do obszaru Zawad cel ten pozostaje aktualny i realizowany będzie na różnych szczeblach rozwoju przestrzennego i gospodarczego

2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZAWAD

2.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

Jednym z celów zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, przyjętym w studium, jest wykorzystanie dolin cieków wodnych do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni miejskiej, które w sposób planowy staną się ozdobą zagospodarowania przestrzennego miasta będącego kulturalnym, usługowym i administracyjnym centrum regionu.

Położone na krańcach systemu przyrodniczego miasta kompleksy leśne, będąc terenami zapewniającymi bogactwo bioróżnorodności systemu, zapewniają także możliwość wypoczynku i rekreacji mieszkańcom miasta.

Z uwagi na system przyrodniczy na obszarze miasta wydzielono 9 stref strukturalnych, oznaczonych cyframi od 1 do 9.

Zawady z jednej strony opasane doliną rzeki Białej, z drugiej kompleksem leśnym Lasu Antoniuk będą uzupełniały strefę 8 łącznie z Wysokim Stoczkiem i Dziesięcinami. Tereny położone w dolinie rzeki Białej i Supraśli powiększą obszar systemu przyrodniczego miasta. W strukturze przestrzennej miasta oprócz systemu przyrodniczego wyróżniono również systemy: komunikacyjny, infrastruktury technicznej i miejskich przestrzeni publicznych.

2.2. Główne kierunki zagospodarowania Zawad

Zagospodarowanie Zawad z jednej strony uzależnione będzie od stanu zagospodarowania przestrzeni w obrębie tego obszaru wchodzących w skład strefy strukturalnej nr 8, z drugiej strony zależne będzie od stanu funkcjonowania poszczególnych systemów miejskich tworzących jeden organizm.

Główne kierunki zagospodarowania w odniesieniu do strefy strukturalnej, jak i poszczególnych systemów przedstawiają się następująco:

- **Strefa strukturalna**
  - pokonanie bariery trasy szybkiego ruchu i sprawne połączenie komunikacyjne Zawad z resztą strefy z uwzględnieniem bezkolizyjnego ruchu pieszego i rowerowego,
  - uzupełnienie i modernizacja istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach przyległych do drogi krajowej,
  - modernizacja zagospodarowania terenów osiedlowych i przeznaczenie terenów nie zainwestowanych na cele mieszkaniowe i rekreacyjne.
- **System przyrodniczy**

Podstawowy system przyrodniczy powiązań przyrodniczych na terenie Zawad stanowi część systemu przyrodniczego miasta i regionu. Tworzyć go będą tereny wyłączone z urbanizacji o wysokim potencjale biotycznym w tym *jako główny element systemu* :

- dolina rzek Supraśli i Białej w swoich granicach geomorfologicznych jako główne obszary powiązań przyrodniczych miasta z systemem ekologicznym regionu,

oraz elementy uzupełniające system:

- zagajniki leśne przyległe do kompleksu leśnego Antoniuk współtworzące zwarty kompleks ekosystemów leśnych północnej części miasta,
- dolinki denudacyjne z odpływem wód opadowych do rzeki Białej jako sieć lokalnych elementów wspomagających podstawowy układ ekologiczny,
- tereny upraw rolniczych –jako tereny otwarte uzupełniające system przyrodniczy miasta.

Głównymi kierunkami ochrony walorów środowiska są:

- ochrona walorów przyrodniczych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przyrody, a także prawidłowe standardy zamieszkiwania nie tylko w Zawadach, ale i całym mieście,
- oszczędne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z preferencją dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

- **System komunikacyjny**
  - modernizacja drogi krajowej z uwzględnieniem skrzyżowań z ulicami Zawady – Gajowa i Lodowa – Oliwkowa,
  - uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez powiązanie ulicy Polowej z ulicą Produkcyjną,
  - modernizacja stanu technicznego ulic istniejących (budowa nawierzchni),
  - realizacja ulic w zakresie obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów budownictwa mieszkaniowego,
  - budowa ścieżek rekreacyjnych komunikacji pieszej i rowerowej.

- **System infrastruktury technicznej**
  - kontynuacja rozwoju systemu infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych,
  - poprawa stanu technicznego poszczególnych elementów systemów przez podejmowanie procesu ich modernizacji i przebudowy,
  - przygotowywanie specjalistycznych opracowań branżowych w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, stosownie do planowanych procesów inwestycyjnych,
  - realizacja uzbrojenia technicznego na terenach przygotowywanych do zabudowy.
- **System miejskich przestrzeni publicznych**

  Pożądane jest, aby Zawady jako oddzielne osiedle miały wydzielone centrum usługowe zlokalizowane przy placu miejskim. Jednak z uwagi na istniejące zagospodarowanie ukształtowanie takiego miejsca będzie bardzo trudne. Przy ul. Zawady znajduje się jedyna działka gminna. W powiązaniu z ciągiem komunikacyjnym przyległych ulic: Zawady, Sapiehy i Kryształowej powinna wykształcić się tu przestrzeń publiczna – plac obudowany usługami. W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić warunki zagospodarowania placu i przyległej zabudowy, aranżując przestrzeń publiczną.

II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA ZAWAD

1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

1.1. Środowisko kulturowe oraz obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków

Na terenie Zawad nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami). Znajdują się jednak budynki o wartościach kulturowych. Są to obiekty dawnej drewnianej architektury ludowej typowej dla Podlasia. Zostały one wymienione w rozdziale „Uwarunkowania". Obiekty te stanowią własność prywatną, a ich właściciele często są nieświadomi posiadania dziedzictwa kulturowego.
Aby chronić te obiekty należy:

- remonty i przebudowy tych obiektów przeprowadzać w porozumieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
- w przypadku konieczności rozbiórki uzyskać zgodę Państwowej Służby Ochrony Zbytków,
- nową zabudowę kształtować w nawiązaniu do architektury regionalnej wykorzystując rodzime tradycje materiałowe i konstrukcyjne.

1.2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody

Na terenie Zawad nie ma terenów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody i nie przewiduje się wprowadzenia szczególnych form ochrony.
System przyrodniczy i poszczególne elementy środowiska przyrodniczego chronione będą na podstawie przepisów ogólnych i w ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na podstawie prawa miejscowego.

2. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

2.1. Główne elementy środowiska przyrodniczego

Za lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego na terenie Zawad uznaje się:

- doliny rzek Supraśli i Białej z ekosystemami łąkowymi występującymi na ich terenie, włączone do systemu powiązań ekologicznych miasta i regionu,
- lasy i tereny zadrzewione,
- system hydrograficzny w tym: wody gruntowe i powierzchniowe.

Wartości te powinny być chronione w planach zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- przeznaczanie na funkcje proekologiczne,
- wyłączanie z terenów zabudowy,
- ochronę przed degradacją,
- tworzenie korytarzy i ciągów powiązań ekologicznych między poszczególnymi terenami,
- ochronę poszczególnych elementów środowiska przed zanieczyszczeniami.

2.2. Polityka ochronna w stosunku do poszczególnych elementów środowiska

- **Ochrona systemu przyrodniczego**
  - wyłączenie obszarów podstawowego systemu przyrodniczego z zainwestowania i zmiany dotychczasowych form użytkowania na funkcje kolidujące z ochroną wartości przyrodniczych,
  - tworzenie ciągów powiązań ekologicznych między obszarami systemu przyrodniczego.

- **Ochrona lasów i gruntów leśnych**
  - utrzymanie leśnego użytkowania gruntów leśnych wg zasad określonych w planie urządzania lasów oraz zgodnie z zasadami zagospodarowania i użytkowania lasów ochronnych, uznanych za ochronne ze względu na położenie w granicach miasta,
  - preferowanie dolesień na terenach przyległych do kompleksu leśnego Antoniuk i do istniejących zagajników.

- **Ochrona środowiska wodnego**

Ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem:

- utrzymanie standardów zagospodarowania i ograniczeń wg zasad przewidzianych dla obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
- wprowadzenie dla terenów zurbanizowanych scentralizowanego systemu gospodarki wodno-ściekowej,
- wprowadzenie systemów podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych i komunikacyjnych,
- eliminowanie działów produkcji rolnej wytwarzających duże ilości gnojowicy i innych odchodów zwierzęcych,
- wprowadzenie strefy ochrony pośredniej przy ujęciu wód podziemnych Fasty.

Ochrona przed powodzią:

- wyłączenie z terenów przeznaczonych do zabudowy i urbanizacji obszarów zalewowych – dolin rzek i terenów w obniżeniach oraz utrzymanie tych obszarów jako naturalne poldery przeciwpowodziowe,
- przyjęcie rzędnej 117 m n.p.m. się jako rzędnej powodziowej dla obszaru przyległego do dolinny rzeki Supraśl,

- utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracyjnego i naturalnego układu dolinek odprowadzających wody opadowe do doliny rzeki Białej i Supraśli,
- utrzymanie istniejących urządzeń podstawowych melioracji wodnych – jazu Zajma na rzece Supraśl, ogroblowania rzeki w rejonie przemysłowego ujęcia wody „Fasty" oraz rowu szczegółowego z budowlami i urządzeniami wodno- melioracyjnymi.

Ochrona zasobów wód podziemnych:

- wprowadzenie ograniczeń indywidualnego ujęcia i poboru wód podziemnych na obszarach objętych scentralizowanym systemem zaopatrzenia w wodę.

2.3. Zagrożenia środowiska i ludzi, polityka przestrzenna w zakresie ich minimalizacji

- **Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego**

W Zawadach zaznacza się wyraźna sezonowość poziomu stężeń pyłu i dwutlenku siarki, powodowana wzrostem zanieczyszczeń w sezonie grzewczym.

Główne źródła zanieczyszczeń powietrza w Zawadach to:

- lokalne kotłownie przydomowe,
- fermy drobiu i zwierząt futerkowych,
- ruch drogowy.

Fermy hodowlane nie stanowią zagrożenia dla stanu higieny atmosfery. Powodują natomiast lokalne uciążliwości odczuwalne jako nieprzyjemne zapachy, odory i obniżają standard zamieszkania w bezpośrednim sąsiedztwie.

W odniesieniu do wymienionych zagrożeń przewiduje się dwa kierunki działań:

1) ograniczenie emisji poprzez:
   - eliminację obiektów najbardziej uciążliwych, lokalnych kotłowni i ferm hodowlanych,
   - ograniczenie emisji przez wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań technicznych;
2) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed wpływem zanieczyszczeń poprzez:
   - odsunięcie zabudowy od źródeł zanieczyszczeń
   - stosowanie barier i przegród izolacyjnych między źródłami zanieczyszczeń a zabudową w postaci zieleni izolacyjnej, ekranów ochronnych.

- **Hałas**

Przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w Zawadach następuje na trenach przyległych do ul. Generała Maczka. W większości problem dotyczy istniejącej zabudowy usługowej. Istnieją tu jednak i budynki mieszkalne. Wraz ze wzrostem ruchu samochodowego na istniejącej drodze krajowej problem ten będzie coraz większy. W celu zabezpieczenia istniejącej zabudowy przed hałasem zastosowano ekrany akustyczne.

W odniesieniu do wymienionych zagrożeń przy projektowaniu zabudowy przewiduje się następujące działania:

- przyjęcie jako minimalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy 50 m – od krawężnika jezdni drogi krajowej dla nowej zabudowy usługowej i 100 m dla nowej zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzenie pasów zwartej zieleni izolacyjnej, jeśli jest to możliwe, na wszystkich działkach budowlanych,
- zastosowanie ochrony biernej w budynkach (szczelne okna, wygłuszające ściany).

- **Promieniowanie niejonizujące**

Źródła elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego na terenie Zawad to istniejące linie elekroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia. Natężenie pola elekromagnetycznego nie może przekraczać dopuszczalnych norm zawartych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11.08.1998 r. w sprawie

szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania.

Przy zagospodarowaniu trenów w rejonie pasów przebiegu linii elektroenergetycznych należy przyjąć minimalną odległość lokalizacji budynku 15 m od linii WN i 7 m od linii SN.

Zgodnie z PN-E-05100-1:98 linie napowietrzne WN i SN powinny być wykonane z następującymi stopniami obostrzenia:

- 2^{o} przy skrzyżowaniu z budynkiem mieszkalnym, podwórzem, drogą krajową i miejską,
- 1^{o} przy zbliżeniu z budynkiem mieszkalnym, podwórzem, drogą krajową i miejską.

3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

3.1. Grunty orne i użytki zielone

Główny kierunek zagospodarowania przestrzennego Zawad określa zmianę podstawowej funkcji tego obszaru z rolniczej na obszar urbanizacji. W związku z tym przewiduje się w dalszej perspektywie wyłączenie znacznej powierzchni gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową. Pod zabudowę przeznaczone zostaną głównie grunty orne o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy, w tym grunty III i IV klasy bonitacyjnej.

Docelowo jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinny pozostać użytki zielone w dolinach rzek włączone do systemu przyrodniczego i grunty gospodarstw rolnych północnej i zachodniej części obszaru, w których utrzymana zostanie produkcja rolna.

3.2 Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych.

Ochroną przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze powinny być objęte grunty położone na terenach systemu przyrodniczego i na terenach zalewowych w dolinach rzek i obniżeniach terenowych

Ponadto obowiązywać będą ogólne zasady gospodarowania gruntami rolnymi, w tym:

- ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenie ich z produkcji rolniczej,
- zakaz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych na obszarze terenów przeznaczonych w perspektywie pod zabudowę.

Politykę ochronną w Zawadach przedstawiono na rysunku „Polityka ochronna".

4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI

4.1. Formy zabudowy i tereny ich występowania

Zawady charakteryzują się zabudową typowa dla terenów peryferyjnych powstałą w wyniku przekształceń zabudowy wiejskiej. Jest to zabudowa niska, ekstensywna. Ogólnie można wyróżnić trzy rodzaje zabudowy:

- zabudowa siedliskowa (budynki mieszkalne z zabudową gospodarczą oraz do prowadzenia produkcji rolnej – hodowla i ogrodnictwo),
- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa usługowa i produkcyjno-usługowa.

Zabudowa siedliskowa to zarówno położone przy ulicy Zawady jak i rozproszone drobne gospodarstwa rolne oraz specjalistyczne towarowe gospodarstwa rolne: ogrodnicze lub hodowlane.
Zabudowa mieszkaniowa w Zawadach to tylko indywidualna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Jest to zarówno pozostałość dawnej zabudowy siedliskowej w wyniku wtórnych podziałów, głównie w rejonie ulicy Zawady, oraz nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana na wydzielonych trenach mieszkaniowych powstałych w wyniku zmiany przeznaczenia i podziału gruntów rolnych.
Zabudowa usługowa i produkcyjna występuje głównie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej. Powstała ona w wyniku przekształceń działek siedliskowych lub niezabudowanych działek rolniczych.

4.2. Polityka przestrzenna w odniesieniu do poszczególnych rodzajów zabudowy

- **zabudowa siedliskowa**

Zabudowa siedliskowa, a zwłaszcza budynki inwentarskie i inne budynki do produkcji rolnej, nie powinny towarzyszyć zabudowie typowo mieszkaniowej. Istniejące działki siedliskowe znajdujące się w sąsiedztwie tej zabudowy wymagają przekształceń w pierwszej kolejności. Przewidywana polityka przestrzenna w stosunku do tej zabudowy to:

- zmiana funkcji budynków inwentarskich i gospodarczych na funkcje usługowe nie stwarzające uciążliwości dla istniejącej i przyszłej zabudowy mieszkaniowej,
- określenie w planie miejscowym przyszłych warunków zabudowy i zagospodarowania tych obiektów i ich otoczenia.

- **zabudowa mieszkaniowa**

Istniejące budynki mieszkalne to domy jednorodzinne wolnostojące, jedno lub dwukondygnacyjne z ewentualnymi poddaszami mieszkalnymi. Zabudowa ta jest w różnym stanie technicznym. Najstarsza zabudowa występuje przy ulicy Zawady. Znajdują się tu budynki drewniane, parterowe, z dachami dwuspadowymi. Towarzyszy im drobna, ale liczna zabudowa gospodarcza (garaże, drewutnie). W uzupełnieniu tej zabudowy powstały nowsze domy murowane. Najnowsza budynki mieszkalne powstały na nowych wydzielonych terenach budowlanych.

Przewidywana polityka przestrzenna:

- dalsza poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy,
- modernizacja i dalszy rozwój sieci infrastruktury technicznej i budowa nawierzchni drogowych w rejonach istniejącej zabudowy,
- określenie w planie miejscowym warunków, na jakich dopuszczona będzie lokalizacja zabudowy gospodarczej.

- **zabudowa usługowa**

Zabudowa usługowa zlokalizowana jest głównie na działkach przyległych do ulicy Generała Maczka. Uciążliwości komunikacyjne (hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza) nie zniechęciły użytkowników tych terenów. Mimo dużego obciążenia komunikacyjnego tej ulicy wiele działek ma bezpośredni dostęp do trasy. Po przystosowaniu drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej dostępność komunikacyjna tych terenów zostanie znacznie ograniczona.

Przewidywana polityka przestrzenna:

- poszukiwanie rozwiązań minimalizujących utrudnienia komunikacyjne – sprawny węzeł komunikacyjny w rejonie ulicy Lodowej ze wszystkimi relacjami lub węzeł zespolony obejmujący dwa skrzyżowania: z ulicami Gajowa – Zawady i Oliwkowa – Lodowa; oba rozwiązania wymagają połączenia z ulicami – dublerami do obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,

- określenie w planie miejscowym warunków zabudowy i zagospodarowania tych obszarów i ustalenie minimalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej w odległości 50m od krawężnika jezdni drogi ekspresowej.

5. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

5.1. Potencjalne tereny budowlane

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

- tereny niezabudowane w granicach istniejącej zabudowy jako uzupełniająca zabudowa plombowa,
- tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy (w ewidencji gruntów sklasyfikowane jako tereny budowlane),
- tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc predysponowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych.

Pierwsze dwa przypadki wystąpią w Zawadach sporadycznie.

Głównymi terenami inwestycyjnymi będą więc obszary niezabudowane i możliwe do przeznaczenia na cele budowlane. Funkcje tych terenów to zabudowa mieszkaniowa oraz produkcyjno-usługowa.

W I etapie zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana będzie po obu stronach ulicy Zawady w kwartale ulic Dolna, Końcowa, Lodowa i Sapiehy oraz na trenach na wschód od ul. Lodowej (obszar oznaczony 8.7). W drugim etapie, po wykonaniu przepompowni ścieków kanalizacji sanitarnej, będzie można przeznaczyć do zabudowy tereny położone na północ od ulicy Końcowej.

Zabudowa usługowa i produkcyjno-usługowa to zabudowa o charakterze ogólnomiejskim. W dalszym ciągu lokalizowana będzie na wolnych terenach w sąsiedztwie drogi krajowej (obszar oznaczony 8.8). Presja inwestycyjna na te obszary jest duża. Bardzo ważną sprawą w opracowywanym planie miejscowym będzie zapewnienie właściwej dostępności komunikacyjnej tych terenów.

5.2. Zorganizowana działalność inwestycyjna i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Generalnie w Zawadach przewidywana jest zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Możliwe formy zabudowy to:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca realizowana na pojedynczych działkach przez prywatnych właścicieli,
- zabudowa jednorodzinna zorganizowana realizowana przez firmy developerskie,
- ewentualna zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności z ograniczeniem wysokości do 3 kondygnacji.

Politykę przestrzenną przedstawiono na rysunku „Polityka przestrzenna".

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

6.1 Droga ekspresowa

Połączenie Zawad z miastem, oddzielonym drogą ekspresową, jest najważniejszym zadaniem kierunków rozwoju komunikacji.

W obowiązującym do końca 2002 r. planie ogólnym zakładano, że droga krajowa Nr 8 będzie miejską drogą ekspresową. „Szerokość w liniach rozgraniczających 50 – 70 m. Liczba pasów ruchu 2x2. Skrzyżowania z innymi ulicami w różnych poziomach".

W opracowanym dla potrzeb miasta Studium Komunikacyjnym oraz w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Białegostoku przewidywano skrzyżowania z następującymi ulicami: Narodowych Sił Zbrojnych (GP), Hugo Kołłątaja (Z), Produkcyjną (G), Oliwkową (Z), Świętokrzyską (G).

Na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku (zarządcy drogi) Biuro Projektowe „DROMEX" opracowało koncepcję przystosowania drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej. W koncepcji tej uwzględniono wielopoziomowe skrzyżowania (węzły) z ulicami:

- Aleją Narodowych Sił Zbrojnych,
- Produkcyjną,
- Gajową – Oliwkową (węzeł zespolony),
- Dziesięciny – Świętokrzyską,

oraz bezkolizyjny przejazd nad drogą ekspresową - połączenie ulicy Hugo Kołłątaja z Produkcyjną

Przyjęcie zaproponowanych przez DROMEX rozwiązań technicznych spowoduje uzyskanie kolizji średnio co około 1,5 km, co pozwoli na zachowanie minimalnych odległości spełniających warunki drogi ekspresowej. Z uwagi na potrzeby miasta skrzyżowania te powinny być częstsze.

Niezależnie od przyjętych rozwiązań technicznych wprowadzenie do układu komunikacyjnego miasta drogi ekspresowej będzie zawsze bardzo uciążliwe dla jego mieszkańców szczególnie w rejonach bezpośrednio przyległych do trasy, a także utrudni, a nawet uniemożliwi im korzystanie z tej trasy, ze względu na wymagane przepisami ograniczenia dostępności.

Docelowo przebieg drogi ekspresowej powinien omijać miasto po trasie północnej obwodnicy przez Sochonie, Dobrzyniewo i Choroszcz – tak jak zakładano w projekcie Planu Województwa Podlaskiego.

Budowa obwodnicy pozamiejskiej jest realizacją odległą w czasie i przez wiele lat ruch tranzytowy będzie musiał odbywać się przez miasto, powodując uciążliwości dla mieszkańców. Dlatego inwestor drogi ekspresowej będzie musiał spełnić wszystkie wymagane przepisami warunki i zastosować rozwiązania minimalizujące te uciążliwości.

6.2. Powiązania dzielnicowe

W ogólnym układzie komunikacyjnym Zawad bardzo ważną rolę pełni ulica Lodowa i jej przedłużenie do Osowicz (ulica zbiorcza) oraz powiązanie tego kierunku z ulicą Produkcyjną. Ulice te (modernizowana i projektowane) ułatwią powiązania komunikacyjne Zawad z terenami sąsiednimi. Zwłaszcza to dodatkowe, nowe powiązanie będzie bardzo ważne wówczas, gdy dostępność komunikacyjną drogi ekspresowej zostanie po jej modernizacji ograniczona. Przebieg projektowanej ulicy przedstawiono na planszy kierunków rozwoju komunikacji.

6.3. Drogi lokalne i dojazdowe

Ulicami obsługującymi ruch lokalny i dojazdowy w Zawadach będą ulice Zawady i Końcowa, a docelowo również ulica Polna, której projektowane przedłużenie łączy się z ulicą Produkcyjną. Ulice te powinny jak najszybciej zostać przystosowane do przyjęcia ruchu samochodowego (budowa nawierzchni utwardzonej), w tym komunikacji miejskiej. Ich realizacja jest głównym zadaniem gminy w Zawadach.

Pozostałe ulice będą spełniały role dróg dojazdowych. Ich realizacja w dużej mierze uzależniona będzie od przyszłych użytkowników.

6.4 Komunikacja miejska i ścieżki rowerowe

Powiązanie komunikacyjne Zawad z miastem jest utrudnione poprzez przebieg drogi krajowej. Planowane bezkolizyjne przejazdy „górą" przez trasę: Gajowa – Zawady i Oliwko-

wą – Lodową, które łącznie z dodatkowymi powiązaniami będą tworzyły jeden węzeł zespolony, poprawią połączenie Zawad z miastem. Do obsługi komunikacją miejską należy przystosować ulice Lodową, Końcową i Zawady. Docelowo przewiduje się przeniesienie komunikacji miejskiej z ulicy Końcowej na ulicę Polną. W opracowywanym planie miejscowym należy przyjąć odpowiednie linie rozgraniczające tych ulic oraz przewidzieć możliwość lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej.

Główne trasy ścieżek rowerowych powinny być traktowane jako element wypoczynku i rekreacji. Ich kierunki powinny wynikać z systemu przyrodniczego i przebiegać dolinami rzecznymi. W Zawadach, główna trasa komunikacji rowerowej po bezkolizyjnym skrzyżowaniu z drogą krajową powinna, więc przebiegać wzdłuż rzeki Białej, a dalej jedna do Osowicz, a druga do kompleksu leśnego Antoniuk. Poza ciągami rekreacyjnymi, ścieżki rowerowe należy przewidywać w liniach rozgraniczających głównych ulic.

Kierunki rozwoju komunikacji przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji".

7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. Wodociągi

Istniejąca i projektowana sieć wodociągowa na terenie Zawad będzie zasilana z sieci miejskiej m. Białegostoku. Przewiduje się objęcie siecią wodociągową całego obszaru zabudowy mieszkaniowej i połączenie projektowanych sieci w układ pierścieniowy z siecią wodociągową w ul. Produkcyjnej i we wsiach Szelachowskie i Osowicze (na terenie gminy Wasilków). W dalszej perspektywie przewiduje się połączenie sieci wodociągowych na terenie dzielnicy Zawady z projektowaną magistralą wodociągową w ul. Gen. St. Maczka. Rozbudowa systemu sieci wodociągowych wymaga opracowania koncepcji sieci wodociągowej na terenach objętych planem miejscowym Zawad.
Lokalizację sieci wodociągowych należy przewidywać w liniach rozgraniczających pasa drogowego.

7.2. Kanalizacja sanitarna

Odbiornikiem ścieków sanitarnych z terenu Zawad będzie podobnie jak obecnie kolektor Z1 odprowadzający ścieki z terenu miasta do oczyszczalni przy ul. Produkcyjnej.
Przewiduje się:

- objęcie siecią kanalizacji sanitarnej całego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową,
- likwidację szamb i ustępów suchych na terenach objętych kanalizacją sanitarną,
- konieczność opracowania koncepcji kanalizacji sanitarnej na terenach objętych planem Zawad z uwzględnieniem istniejącej i docelowej zabudowy i ukształtowania powierzchni,
- prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających pasa drogowego.

7.3. Kanalizacja deszczowa

Przewidywana urbanizacja terenów dawnej wsi Zawady powoduje konieczność zaprojektowania systemu odprowadzenia wód opadowych.

Należy preferować rozwiązania prowadzące do zwiększenia retencji wód opadowych przez utrzymanie dużej ilości powierzchni przepuszczalnych i odprowadzenie wód deszczowych z uwzględnieniem ich separacji ze względu na stopień zanieczyszczenia. Przy projektowaniu systemu odprowadzenia wód deszczowych w rej. Zawad należy dążyć do utrzymania istniejącego układu rowów i cieków wodnych przez:

- stosowanie szczegółowych zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego osiedla obligujących właścicieli posesji do utrzymania i konserwacji istniejącego systemu odprowadzenia wód deszczowych (lub jego przywrócenia w przypadku dewastacji),
- pozyskanie terenu cieku i pasa terenu wzdłuż cieku na rzecz gminy ze względu na jego ochronę, funkcje retencyjne i przyrodnicze,
- proponowanie lokalizacji na wykupionych obszarach rekreacyjnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
- projektowanie sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z naturalnymi kierunkami spływów przy zachowaniu istniejących zlewni i wododziałów.

7.4. Ogrzewanie budynków i doprowadzenie gazu

Ogrzewanie budynków na terenie osiedla Zawady przewiduje się z wykorzystaniem kotłowni lokalnych lub osiedlowych na olej opałowy niskosiarkowy, gaz propan-butan, gaz ziemny, energię elektryczną lub inne niekonwencjonalne ekologiczne źródła ciepła np. pompy cieplne. Należy dążyć do eliminowania ogrzewania budynków trzonami węglowymi i piecami na paliwo stałe.

Źródłem gazu ziemnego na terenie objętym studium będzie gazociąg D 225 PE w ul. Gen. St. Maczka, a pośrednio istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa na terenie wsi Grabówka, zasilana z gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm.
Przewiduje się objęcie siecią gazową całego obszaru zabudowy mieszkaniowej.
W opracowywanym planie miejscowym należy opracować przebieg osiedlowej sieci gazowej, przewidując lokalizację gazociągów pod chodnikami i w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic.

7.5. Elektroenergetyka

Obecnie przez Zawady przebiegają następujące linie 110 kV:

- GPZ 1 – Jeżewo
- GPZ 1 – Fasty – RPZ 8 – RPZ 5 – Narew
- GPZ 1 – Narew

Zakład Energetyczny Białystok planuje rozdzielenie na dwa ciągi 110 kV linii zasilających stacje RPZ 5, RPZ 8 i RPZ Fasty. Będzie to ciąg dalszy budowy wyjść liniowych ze stacji 400/110 kV Narew. Wymagać to będzie budowy nowych odcinków linii 110 kV. Projektowana linia 110 kV pierścienia miejskiego nie została dotychczas wykonana z uwagi na brak zgody ze strony właścicieli gruntów, po których terenie linia ta miałaby przebiegać. Przedsięwzięcie to będzie bardzo kłopotliwe proceduralnie. Już istniejące pasy przebiegających linii są znacznym utrudnieniem przy zagospodarowaniu tego obszaru.

Zasilanie Zawad obywa się istniejącymi liniami średniego napięcia za pośrednictwem pięciu stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia wyprowadzonymi z tych stacji. W związku z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę konieczna będzie dalsza rozbudowa tych urządzeń.

7.6. Telekomunikacja

Na terenie Zawad konieczna jest rozbudowa sieci rozdzielczej wzdłuż większości ulic, które obecnie jeszcze nie są utwardzone. Rozbudowa ta umożliwi świadczenie usług (w szczególności ISDN i SDI) dla obecnych i przyszłych abonentów oraz stworzy możliwości przyłączenia istniejących abonentów pracujących po PCM i SRDA na ONU.

Przy opracowywaniu planu miejscowego należy przewidzieć w liniach rozgraniczających projektowanych ulic konieczność rezerwy niezbędnego pasa terenu pod urządzenia teletechniczne, co umożliwi w przyszłości bezkolizyjną budowę sieci telekomunikacyjnych.

7.7. Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z terenu Zawad unieszkodliwiane będą w ramach miejskiego systemu unieszkodliwiania odpadów stałych, w ramach, którego wyspecjalizowane firmy prowadzić będą odbiór gromadzonych czasowo w pojemnikach odpadów, wywóz, sortowanie, recykling i unieszkodliwianie w Zakładzie Utylizacji Odpadów Komunalnych w Hryniewiczach.
Docelowo w ramach powadzonego systemu gospodarki odpadami przewiduje się segregację odpadów u ich wytwórcy.
Na terenie Zawad nie przewiduje się lokalizacji składowisk odpadów i zakładów ich unieszkodliwiania.

Kierunki rozwoju infrastruktury przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej".

8. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

8.1. Obowiązek sporządzania planów na podstawie przepisów szczególnych

Na terenie Zawad nie występują tereny objęte obowiązkiem sporządzania planów miejscowych na podstawie przepisów szczególnych, gdyż nie występują obszary i obiekty chronione, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody, w prawie górniczym i geologicznym i w ustawie o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

8.2. Obowiązek sporządzania planów ze względu na istniejące uwarunkowania

Z uwagi na występujące uwarunkowania – konieczność uporządkowania istniejącej zabudowy i przygotowanie terenów pod przyszłą zabudowę – wskazane jest opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Zawad. Mając powyższe na względzie, dnia 25 marca 2002 r. Rada Miejska Białegostoku podjęła uchwałę Nr LI/665/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części os. Dziesięciny. W planie tym zostaną uwzględnione potrzeby terenowe na przystosowane drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej. Ustalenie przebiegu tej drogi i zasad obsługi komunikacyjnej terenów przyległych jest kluczowym zadaniem planu. Modernizacja drogi jest ponadlokalnym celem publicznym i z uwagi na zabezpieczenie terenu niezbędnego na poszerzenie tej drogi opracowanie planu jest konieczne.

Oprócz tego w planie wyznaczone zostaną obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, usługowo - mieszkaniową oraz usługową i produkcją, przebieg dróg publicznych, zasady obsługi terenu w urządzenia infrastruktury, a także zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady ich zabudowy. Tylko poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można będzie ten obszar zagospodarować w sposób kompleksowy i zgodny z zasadami kształtowania urbanistycznego.

9. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI ZADAŃ I PROGRAMÓW ZAWARTYCH W STRATEGII I PLANIE WOJEWÓDZTWA

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w strategii i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizacje zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru. Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art.

61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Rejestr taki nie przewiduje żadnych zadań na terenie Zawad.

Jednak ponadlokalne elementy struktury przestrzennej występujące w Zawadach, zostały określone w strategii rozwoju województwa i w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego. Są to:

- droga krajowa ekspresowa Nr S 8 Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko zwana „Via Baltica" w I Paneuropejskim Korytarzu Transportowym z ograniczoną dostępnością oraz potrzebą budowy drugiej jezdni,
- linie elektroenergetyczne WN 110 kV : GPZ 1 Białystok – RPZ Knyszyn, GPZ 1 Białystok – RPZ Jeżewo, GPZ 1 Białystok – RPZ Fasty, RPZ 1 Fasty Białystok – GPZ Narew i RPZ 8 Białystok.



CZĘŚĆ III

DOJLIDY GÓRNE, HALICKIE I ZAGÓRKI

KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DOJLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK

Celem opracowania jest określenie zasad realizacji polityki przestrzennej miasta Białegostoku na obszarze terenów włączonych z dniem 01. 01. 2006 r. w granice administracyjne miasta tj. Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek.

Określona polityka przestrzenna dla obszarów Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek jest zgodna z polityką przestrzenną Białegostoku, a główne funkcje obszaru objętego opracowaniem ustalono po rozpoznaniu i uwzględnieniu potrzeb całego miasta.

Podstawowym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku jest:

STWORZENIE PODSTAW DO WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO, POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ PODNIESIENIA STANDARDU OBSŁUGI REGIONU, W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ RÓWNO-WAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI MIASTA, A TAKŻE STYMULACJI ROZWOJU BIAŁOSTOCKIEJ AGLOMERACJI MIEJSKIEJ WE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI.

W odniesieniu do obszarów Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek w/w cel pozostaje nadal aktualny i realizowany będzie na różnych szczeblach rozwoju przestrzennego i gospodarczego poprzez przypisanie różnorodnych funkcji poszczególnym terenom, z uwzględnieniem ich predyspozycji fizjograficznych, przestrzennych i możliwości zabudowy.

Jako indywidualne dla obszaru objętego opracowaniem i uzupełniające w/w cel podstawowy, ustala się następujące cele rozwoju:

1) przekształcenie, rozwój i zmiana wizerunku architektoniczno – urbanistycznego południowo - wschodniej części miasta Białegostoku o charakterze peryferyjno - podmiejsko - rolniczym w miejski – zurbanizowany;

2) wykreowanie miejskiego stylu życia i zamieszkiwania;

3) rozwój sieci usług;

4) doprowadzenie do powstania harmonijnych osiedli zabudowy mieszkaniowej z włączeniem układów urbanistycznych wiejskich form zabudowy miejscowości włączonych do Białegostoku, w tym integracja istniejących rozproszonych zgrupowań zabudowy w całości urbanistyczne;

5) rozwój i podniesienie jakości systemu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych nawiązujących w ukształtowaniu do układów urbanistycznych dawnych wsi, jako łącznika wiążącego ze sobą poszczególne elementy struktury funkcjonalno – przestrzennej;

6) zachowanie i podwyższenie jakości istniejących oraz doprowadzenie do powstania nowych miejsc integracji lokalnych społeczności w ramach systemów przestrzeni publicznych;

7) powiązanie zabudowy mieszkaniowej z zielenią i obiektami sportowo – rekreacyjnymi realizowanymi w ramach systemów przestrzeni publicznych;

8) wyeksponowanie i wzbogacenie lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych w zespołach urbanistycznych.

Planuje się, że w/w cele będą realizowane sukcesywnie wraz z rozwojem układu urbanistycznego i jego powiązań,/ w szczególności drogowych i infrastruktury technicznej/ ze strukturą przestrzenną miasta Białegostoku.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ DOJLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ DOJLID GÓRNYCH, HALICKICH I ZAGÓREK

W nawiązaniu do podziału obszaru miasta, w CZĘŚCI I STUDIUM, na 9 stref strukturalnych ustala się, że teren Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek będzie stanowił strefę strukturalną nr 10.

Teren objęty opracowaniem przylega do południowej części strefy strukturalnej Nr 5 i za jej pośrednictwem zostanie powiązany z pozostałą częścią miasta Białegostoku.

W nawiązaniu do wyróżnionych w strukturze miasta Białegostoku, w CZĘŚCI I STUDIUM, systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i miejskich przestrzeni publicznych ustala się, że zostaną one wyróżnione również na terenie objętym opracowaniem z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i powiązane z ich odpowiednikami położonymi w pozostałej części miasta Białegostoku.

Biorąc pod uwagę analizę lokalnych uwarunkowań, oraz stan zmieniającej się rzeczywistości, uznaje się za uzasadnione uwzględnienie lokalnej odmienności i tożsamości obszaru, jako nadrzędnego priorytetu w kształtowaniu jego zagospodarowania przestrzennego.

Planuje się, następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek:

1) sukcesywne przekształcanie charakteru obszaru z peryferyjno – podmiejsko - rolniczego w miejski – zurbanizowany o charakterze mieszkaniowo – usługowym z wydzielonymi strefami aktywności gospodarczej w tym również rolniczej - jako funkcji gasnącej;

2) pojawienie się nowych osiedli i nowych form zabudowy mieszkaniowej realizowanej jako zabudowa bliźniacza, szeregowa lub niska zabudowa wielorodzinna wyłącznie w formie tzw. willi miejskich;

3) intensyfikację gęstości zabudowy mieszkaniowej w miejscach już zainwestowanych /wtórne podziały nieruchomości, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy w tym np. budynków gospodarczych na mieszkalne/ oraz zabudowa terenów dotychczas użytkowanych rolniczo;

4) pojawienie się nowych formy zabudowy i nowych funkcji w postaci:

a) obiektów usług użyteczności publicznej,

b) budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 z rozbudowanymi programami funkcjonalnymi, które umożliwią przejęcie przez te obiekty funkcji osiedlowego ośrodka usługowego - jako miejsc sprzyjających integracji społeczności lokalnej, dobrze powiązanych z układem komunikacyjnym i innymi elementami struktury funkcjonalno – przestrzennej,

5) intensyfikację rozwoju działalności gospodarczej i związanej z nią zabudowy produkcyjno - usługowej – na bazie istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy drodze krajowej Nr 19 /ul. Zabłudowska/ oraz powstanie nowych terenów produkcyjno – usługowych w sąsiedztwie terenów o analogicznej funkcji położonych w południowo - wschodniej części miasta Białegostoku, na których planowana jest lokalizacja filii Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;

6) wyeksponowanie głównych ciągów systemu przyrodniczego związanych z lokalnymi ciekami wodnymi oraz zalesień śródpolnych planowanych do pozostawienia jako tereny niezabudowane i włączenie ich do systemu przestrzeni publicznych.

2.2. NOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Zakłada się, że najważniejszymi elementami w zmieniającej się strukturze funkcjonalno - przestrzennej będą:

1) osiedla zabudowy jednorodzinnej, w tym reprezentacyjnej willowej;
2) osiedlowy i lokalne ośrodki usługowe;
3) usługi publiczne;
4) tereny obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
5) układ ulic i placów publicznych;
6) obszary lokalnych dolin cieków wodnych;
7) system ciągów pieszych i tras rowerowych;
8) obszary i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Uzupełniającymi elementami w zmieniającej się strukturze funkcjonalno - przestrzennej będą:

1) zespoły zabudowy wielorodzinnej /wille miejskie/;
2) obiekty i zespoły obiektów usługowych poza ośrodkami usługowymi;
3) obiekty i zespoły obiektów produkcyjno – usługowych;
4) zgrupowania zabudowy zagrodowej;
5) zespoły obiektów sakralnych;
6) parki i skwery;
7) zbiorniki i urządzenia wodne;
8) tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych;
9) uprawy rolne i zielone;
10) cmentarze.

W kształtowaniu nowej, zmieniającej się struktury funkcjonalno – przestrzennej na etapie sporządzania planów miejscowych należy dążyć do:

1) podnoszenia standardów istniejących elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej wymienionych w akapitach 1 i 2 poprzez poprawę i uzupełnianie obiektami wysokiej jakości oraz usunięcie lub przekształcenie /nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, zmianę wystroju zewnętrznego, zmianę sposobu użytkowania/ obiektów dysharmonizujących przestrzeń;

2) doprowadzenia do powstania osiedlowego ośrodka usługowego dla obszaru opracowania jako miejsca sprzyjającego integracji społeczności lokalnej, dobrze powiązanego z układem, komunikacyjnym i innymi elementami struktury funkcjonalno – przestrzennej;

3) tworzenia w miarę możliwości i potrzeb:

a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, w których nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza zabudowa mieszkaniową;

b) zespołów zabudowy mieszkaniowej z możliwością ich zamknięcia i ochrony w formie tzw. kondominiów;

c) zespołów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

4) tworzenia i urządzania ogólnodostępnych skwerów, parków i innych form zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami rekreacyjnymi, wiążąc je ciągami pieszymi z innymi elementami struktury funkcjonalno – przestrzennej w tym szczególnie zespołami zabudowy mieszkaniowej;

5) wykorzystania, do tworzenia ogólnodostępnych skwerów i parków, obszarów obecnych pastwisk, zadrzewień oraz zalesień śródpolnych;

6) niezależnie od postanowień pkt 4 tworzenia w zespołach mieszkaniowych wydzielonych terenów zieleni;

7) wzajemnego sytuowania względem siebie poszczególnych elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej w sposób umożliwiający minimalizację negatywnego oddziaływania, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;

8) tworzenia i urządzania w zespołach zabudowy usługowej i produkcyjnej w sąsiedztwie zespołów mieszkaniowych stref wielostopniowej zieleni izolacyjnej, a w tym zimozielonej oraz lokalizowania innych obiektów minimalizujących negatywne oddziaływanie;

9) tworzenia wysokiej jakości obudowy przestrzeni publicznej /ulic i placów/ i lokalizowania wokół nich reprezentacyjnej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ulicy układu podstawowego – projektowanego połączenia ul. Zabłudowkiej z ul. Halicką, ważniejszych ulic lokalnych, obiektów sakralnych oraz innych ważnych obiektów użyteczności publicznej;

10) modernizacji, rozbudowy i budowy układu przestrzeni publicznych /ulic, placów i ciągów pieszych oraz skwerów i parków/ wiążąc ze sobą poszczególne elementy struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem systemu przystanków komunikacji zbiorowej.

2.3. KSZTAŁTOWANIE KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

W kształtowaniu kompozycji przestrzennej na etapie sporządzania planów miejscowych należy dążyć do:

1) ukształtowania ładu przestrzennego, rozumianego jako doprowadzenie do wykształcenia kompletnych i wysokiej jakości jednostek kompozycyjnych, obiektów kompozycyjnych oraz elementów wiążących poszczególne jednostki i obiekty kompozycyjne między sobą;

2) likwidacji obszarów chaosu w przypadkach, gdy występują one w wykształconych jednostkach kompozycyjnych i obiektach kompozycyjnych;

3) uzyskania ciągłości tkanki miejskiej, poprzez łączenie poszczególnych elementów struktury przestrzennej, a w szczególności do wzmocnienia wzajemnych powiązań obszarów rozproszonej zabudowy Halickich i Zagórek z obszarem Dojlid Górnych oraz z pozostałą częścią miasta.

4) uformowania czytelnego układu obszarów hierarchicznie ważnych w oparciu o:

a) zróżnicowanie szerokości ulic i ciągów pieszych,

b) stosowanie regularnych placów, skwerów, poszerzeń ulic i innych elementów wyróżniających miejsce w układzie przestrzennym,

c) lokalizowanie obiektów istotnych przy lub na obszarach hierarchicznie ważnych oraz akcentowania tych obiektów i przestrzeni np. dominantami lub znakami szczególnymi,

d) występowanie obiektów o wysokich walorach estetycznych,

e) ukształtowanie osi widokowych lub panoram,

f) komponowania układów urbanistycznych w sposób wskazujący na usytuowanie obiektów hierarchicznie ważnych np.: ośrodka usługowego, usług publicznych, obiektów sakralnych lub innych ważnych dla społeczności lokalnej,

5) kontynuacji i uzupełniania układów geometrycznych posiadających wysokie walory oraz usunięcia z nich lub z ich otoczenia elementów zaburzających kompozycję;

6) doprowadzenia do czystości i spójności układów geometrycznych;

7) kształtowania nowych, oryginalnych układów geometrycznych jednostek kompozycyjnych, które stanowić będą o ich atrakcyjności;

8) zróżnicowanie poszczególnych zespołów zabudowy w ramach jednostek kompozycyjnych poprzez stosowanie różnicowania ich wystroju zewnętrznego;

9) wykorzystanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów oraz ich konfiguracji /dolin cieków wodnych, płaszczyzn, stoków, wzniesień, zadrzewień i zalesień do kształtowania przestrzennego poszczególnych jednostek kompozycyjnych, a w nich zespołów zabudowy.

Za wyjątkowo ważne w kształtowaniu kompozycji przestrzennej uznaje się przestrzenie publiczne, jako elementy wiążące sąsiednie jednostki kompozycyjne oraz poszczególne zespoły zabudowy.

W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć do:

1) wzajemnego powiązania przestrzeni publicznych z ważnymi obiektami, ośrodkami usługowymi i ze sobą;

2) wkomponowania cieków wodnych, zadrzewień i zalesień w układy zieleni wchodzącej w skład ogólnodostępnych przestrzeni publicznych i powiązania ich w szczególności z zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami rekreacji;

3) podkreślania miejsc hierarchicznie ważnych;

Za szczególnie istotne wśród przestrzeni publicznych uznaje się ulice i place, stanowiące przestrzenie hierarchicznie ważne, które zaleca się kształtować w oparciu o następujące zasady:

1) staranne wyeksponowanie i zapewnienie estetyki zabudowy od strony ulic i placów poprzez stosowanie określonych linii zabudowy;

2) zharmonizowanie zabudowy oraz zieleni jej towarzyszącej w sposób, umożliwiający ich łączny odbiór jako ścian otaczających ulice lub place;

3) wprowadzenie nasadzeń drzew i lokalizacji pasów zieleni wzdłuż ulic układu podstawowego i ważniejszych ulic układu uzupełniającego przedstawionych na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji".

Istotne jest stosowanie wysokiej jakości zagospodarowania, urządzenia i wyposażenia przestrzeni publicznych, a w tym w szczególności miejsc hierarchicznie ważnych poprzez: kształtowanie posadzek, komponowanie zieleni, stosowanie odpowiednich obiektów małej architektury, miejsc rekreacji i wypoczynku, sytuowanie elementów informacyjnych, plastycznych i oświetlenia.

2.4. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Planuje się kształtowanie zmian przeznaczenia terenów na etapie sporządzania planów miejscowych w następujących kierunkach:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) jako tereny zabudowy istniejącej przewidzianej do modernizacji i uzupełnień tj. nadbudowy, odbudowy, przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania np. budynków gospodarczych na funkcje mieszkaniowe, z możliwością uzupełnień nową zabudową, a w tym formami intensywnymi wg określonych zasad,

b) jako tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, atrialnej, bliźniaczej, szeregowej oraz wielorodzinnej /wille miejskie/;

2) tereny zabudowy usługowej:

a) jako tereny ważnych obiektów użyteczności publicznej służących integracji społeczności lokalnej, w tym m.in. obiekty oświaty i kultu religijnego,

b) jako tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 o rozbudowanym programie funkcjonalnym, umożliwiającym przejęcie przez te obiekty funkcji osiedlowego ośrodka usługowego,

c) jako pozostałe tereny obiektów usług i drobnej wytwórczości;

3) tereny zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą:

a) jako tereny zabudowy produkcyjnej,

b) jako tereny zabudowy magazynowo – składowej i handlu hurtowego,

c) jako tereny zabudowy obsługi transportu oraz obiektów i urządzeń telekomunikacji,

d) jako tereny zabudowy związanej z gospodarką i utylizacją odpadów;

4) tereny obiektów sportu, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny zieleni parkowej – tj. tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych służących integracji społeczności lokalnej realizowane w oparciu o istniejące walory środowiska naturalnego w formie boisk i placów zabaw, skwerów i parków;

5) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych i realizowanych stosownie do założeń programowych w sposób umożliwiający obsługę poszczególnych zespołów zabudowy.

6) tereny rolnicze – związane z prowadzeniem rolniczej działalności gospodarczej – jako funkcji gasnącej związanej z istniejącą zabudową siedliskową, zagrodową oraz obiektami produkcji rolniczej;

W wyniku przyjętych wyżej kierunków zmian w przeznaczeniu terenów w granicach terenu objętego opracowaniem dopuszcza się następujące kategorie /funkcje/ przeznaczenia terenu:

1) kategoria dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) kategorie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa, w tym:
      - budynki wielorodzinne /wille miejskie/ oraz zamieszkania zbiorowego,
      - zabudowa zagrodowa,
   b) usługi, w tym:
      - handel detaliczny,
      - administracja, biura,
      - kultura, gastronomia, rozrywka,
      - obsługa turystyki,
      - służba zdrowia, opieka społeczna, obiekty weterynaryjne,
      - edukacja, nauka, oświata i szkolnictwo wyższe,
      - zespoły obiektów sakralnych, usługi pogrzebowe,
      - usługi różne i inne, wytwórczość drobna,
      - bezpieczeństwo publiczne,
   c) obszary aktywności gospodarczej, w tym:
      - produkcja,
      - handel hurtowy, magazyny i składy,
      - obsługa transportu i telekomunikacji,
      - gospodarka odpadami,
   d) tereny zieleni, w tym:
      - tereny sportowo – rekreacyjne, parki i skwery,
      - cmentarze,
   e) gospodarka rolna i leśna.

W planach miejscowych należy wyznaczać lokalizacje poszczególnych kategorii /funkcji/ stosownie do przyjętych założeń programowych z uwzględnieniem wytycznych zawartych w postanowieniach Rozdziału 3.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

3.1.1. Miejsca centralne - ośrodki usługowe

Planuje się, na terenie objętym opracowaniem, miejsca centralne, realizowane jako ośrodki usługowe – osiedlowy i lokalne - w nawiązaniu do ogólnomiejskiego układu istniejących i projektowanych ośrodków usługowych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego ośrodka osiedlowego, który powinien:

1) być ukształtowany w sposób umożliwiający obsługę mieszkańców całego terenu objętego opracowaniem jak również ludności pobliskich miejscowości położonych poza granicami administracyjnymi Białegostoku;

2) być miejscem sprzyjających integracji społeczności lokalnej, dobrze powiązanym z układem komunikacyjnym i innymi elementami struktury funkcjonalno – przestrzennej, w tym w szczególności sprzyjać poruszaniu się pieszo;

3) integrować tereny objęte opracowaniem i rozdzielone ul. Zabłudowską – drogą klasy GP;

4) charakteryzować się indywidualną formą architektoniczną dostosowaną do skali zabudowy otaczającej, przez co należy rozumieć obowiązek odejścia od zabudowy z formy „blaszanej hali" otoczonej parkingiem w kierunku zespołu brył w zieleni np.: o różnych funkcjach powiązanych pasażami komunikacji pieszej, co dodatkowo umożliwi również etapowanie realizacji w czasie;

5) posiadać dużą różnorodność usług;

6) być ukształtowany w sposób umożliwiający uniknięcie kolizji ruchu pieszego od kołowego oraz klientów od dostawczego;

7) powinien posiadać starannie urządzone przestrzenie publiczne, w tym strefę wejściową oraz zieleń dekoracyjną.

Ośrodek osiedlowy planuje się zlokalizować w rejonie projektowanego skrzyżowania ul. Zabłudowkiej /ulica klasy GP/ z projektowanymi ulicami klasy Z i L – odpowiednio przedłużeniem ul. Skowronkowej i ul. Jachtowej na terenach oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna", jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 kat. II - wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów z kategorii marketów lub innych zrealizowanych jako otoczonych parkingiem, których działalność będzie sprowadzała się do wyłącznie do handlu wielkopowierzchniowego.

W odniesieniu do ośrodków lokalnych ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1) zaleca się kształtowanie obiektów ośrodka w sposób nawiązujący do charakteru zabudowy zespołu, w którym się znajduje;

2) za lokalne ośrodki uznaje się również usługi w parterach zabudowy;

3) zaleca się różnicowanie usług;

4) należy stosować rozwiązania przestrzenne sprzyjające poruszaniu się pieszo oraz zaplanować i urządzić przestrzenie publiczne wyposażone w zieleń dekoracyjną;

5) zaleca się planować ośrodki w rejonach hierarchicznie ważnych tj.:

a) placów w rejonach skrzyżowań ważniejszych ulic,

b) w sąsiedztwie zespołów obiektów sakralnych,

c) w sąsiedztwie innych ważnych obiektów użyteczności publicznej.

Ośrodki lokalne planuje się lokalizować na etapie sporządzania planów miejscowych w zakresie niezbędnym do przewidywanych potrzeb w oparciu o w/w wytyczne.

Nie dopuszcza się lokalizowania lokalnych ośrodków usługowych na terenach oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna", jako obszary systemu przyrodniczego miasta oraz obszary terenów leśnych, natomiast wszelkie inne lokalizacje uznaje się za zgodne z ideą III części Studium.

3.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej - wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych

W wyniku włączenia obszaru objętego opracowaniem do granic administracyjnych miasta Białegostoku, uznaje się za celowe wykreowanie miejskiego stylu zamieszkiwania odznaczającego się następującymi cechami:

1) różnorodnością zharmonizowanych ze sobą form zamieszkiwania;

2) wysokim poziomem zorganizowania i wyposażenia miejskiej przestrzeni publicznej;

3) staranną kompozycją kompleksów zabudowy i osiedli, w tym występowaniem hierarchicznie ważnych przestrzeni jak ulice i place oraz obiektów stanowiących identyfikatory przestrzeni;

4) wkomponowania zabudowy w lokalne formy krajobrazu, w tym szczególnego wykorzystania walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów oraz ich konfiguracji;

5) niewielkimi rozmiarami, kameralnością, poszczególnych zespołów zabudowy.

Tworząc osiedla, kompleksy i zespoły zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do:

1) wytworzenia spójnych i czytelnych układów przestrzennych z obiektami o innym przeznaczeniu;

2) integracji istniejących rozproszonych zgrupowań zabudowy;

3) uzupełniania zabudowy w ramach już istniejących osiedli, kompleksów lub zespołów zabudowy.

Uznaje się za uzasadnione dążenie do powstawania osiedli, kompleksów lub zespołów zabudowy mieszkaniowej posiadających strefy wolne od działalności gospodarczej, w tym w szczególności dotyczy to zespołów zabudowy kameralnej, rezydencjonalnej i willowej.

Należy dążyć do tworzenia osiedli i kompleksów zabudowy mieszkaniowej spełniających następujące warunki:

1) posiadanie lokalnego ośrodka usługowego;

2) posiadanie dostępu do obiektów edukacji, służby zdrowia, zbiorowej komunikacji miejskiej oraz infrastruktury technicznej w pełnym zakresie;

3) czytelnego rozdzielenia przestrzeni publicznych i prywatnych;

4) zapewnienie możliwości realizacji wypoczynku codziennego w postaci miejsc spotkań mieszkańców, ogólnodostępnych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, placów zabaw;

5) posiadanie powiązań z trasami komunikacji pieszej i kołowej;

6) nasycenie zielenią poprzez wykorzystanie i zastosowanie jej do ukształtowania krajobrazu zespołu, kompleksu lub osiedla.

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie kondominiów tj. zespołów lub kompleksów zabudowy w formie chronionej i zamkniętej, pod warunkiem nie tworzenia barier w systemie powiązań przestrzeni publicznych.

Uznaje się za uzasadnione dążenie - na etapie sporządzania planów miejscowych - do osiągnięcia czystości rozwiązań przestrzennych i utrzymania jednorodności poszczególnych zespołów mieszkaniowych poprzez:

1) stosowanie, w przypadku uzupełnień zabudowy istniejącej, zabudowy o analogicznym lub zbliżonym charakterze np.: w zespołach zabudowy wolnostojącej lokalizowanie nowych budynków wolnostojących, bliźniaczych lub tzw. wili miejskich, o których mowa w podrozdziale 3.1.2.2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) eliminowanie poprzez wprowadzanie jednoznacznych zakazów możliwości uzupełnień zabudową atrialną, szeregową i inną niż opisana w pkt 1;

3) lokalizowanie zespołów zabudowy atrialnej i szeregowej na terenach dotychczas niezainwestowanych;

4) lokalizowanie jednorodnych zespołów zabudowy mieszkaniowej lub, co najwyżej dopuszczanie ewentualnych następujących połączeń:

a) zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,

b) zabudowy atrialnej i szeregowej.

3.1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przyjmuje się, na podstawie przepisów szczególnych, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmuje budynki mieszkalne posiadające jedno mieszkanie i lokal użytkowy o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku lub dwa mieszkania, usytuowane na

działce gruntowej, na której ponadto mogą znajdować się obiekty towarzyszące takie jak: garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, obiekty wypoczynkowe, oczka, stawy lub zbiorniki wodne oraz obowiązkowo zieleń.

W ramach kategorii dominującej określonej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ustala się możliwość:

1) budowy budynków:
   a) atrialnych,
   b) bliźniaczych,
   c) szeregowych,
   d) wolnostojących;
2) lokalizacji szczególnych form zabudowy realizowanych jako:
   a) zabudowa rezydencjonalna,
   b) zabudowa wiejska.

Przyjmuje się, że zabudowa rezydencjonalna to budynek mieszkalny jednorodzinny usytuowany na dużej działce mieszczącej oprócz budynku mieszkalnego obiekty i urządzenia budowlane takie jak: domki gościnne, ogrody zimowe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty architektury ogrodowej, obiekty rekreacyjne, sportowe i wypoczynkowe, stawy lub zbiorniki wodne ozdobne oraz nasadzenia zieleni parkowej.

Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie rezydencjonalnej planuje się lokalizować:

1) na obszarach, których lokalizację cechują walory krajobrazowe i przyrodnicze takie jak m.in.: bliskie sąsiedztwo wody, duże tereny zieleni;
2) na obrzeżach zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) incydentalnie jako zabudowę plombową w przypadkach zaistnienia możliwości wykorzystania w ramach nieruchomości istniejących zalesień z przeznaczeniem na zieleń parkową;
4) na styku terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenami dolin cieków wodnych.

Przyjmuje się, że zabudowa wiejska to:

1) przekształcony na cele mieszkalne zespół zabudowań zabudowy zagrodowej, który:
   a) położony jest na terenie dawniej ukształtowanej wsi,
   b) obejmuje budynek mieszkalny oraz obiekty pomocnicze takie jak: garaże, budynki gospodarcze, kuchnie letnie, pracownie, obiekty rekreacyjne,
   c) eksponuje i zachowuje m.in.: tradycyjny układ budynków w ramach działki, ich kształt, tradycyjne materiały wykończeniowe np.: układ szalówki na budynku, ozdobne węgły, sposób urządzenia ogrodu i sadu, jak również charakterystyczne elementy: ganki, wykusze, werandy, kształt dachu;
2) nowe lub adaptowane obiekty kształtowane wg pkt 1.

Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wiejskiej planuje się lokalizować na terenach dawnych wsi, a w szczególności Dojlid Górnych na fragmentach, które nie utraciły wiejskiego charakteru tzn.: zachowały dawny układ rozplanowania urbanistycznego, charakter zabudowy i zagospodarowania działek oraz nie pojawiła się tam zabudowa inna niż jednorodzinna zabudowa wiejska lub zagrodowa.

Przyjmuje się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) w nowej zabudowie dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
2) drugą kondygnację zaleca się realizować w formie poddasza użytkowego z dachem stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych /dotyczy również lukarn poddasza/ o zalecanym kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 45°;

3) dopuszcza się budowę budynków dwukondygnacyjnych z dachem innym niż opisany w pkt 2 np. kopertowym o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 15° do 25°, płaskim lub pogrążonym, przy czym zaleca się, aby zostały one zastosowane jako obowiązujące dla całego zespołu mieszkaniowego lub na całym kwartale zabudowy jako element charakterystyczny i wyróżniający dany zespół zabudowy w przestrzeni;

4) w przypadku rozbudowy budynku o innej formie architektonicznej niż opisana w pkt 1, 2 i 3 możliwe jest stosowanie rozwiązań indywidualnych dostosowanych do formy budynku istniejącego;

5) dopuszcza się lokalizowanie ciągów zabudowy atrialnej lub szeregowej o maksymalnej długości 9 segmentów, a w przypadkach, gdy istnieje możliwość lokalizacji dłuższych zespołów o większej liczbie budynków poszczególne ciągi należy oddzielać przestrzenią niezabudowaną działek budowlanych;

6) zaleca się kształtowanie powierzchni działek i ich frontów wg zestawienia w tabeli nr 1;

Tabela Nr 1

Budynek	powierzchnia działki /m^2/		szerokość frontu /m/	
	maks.	min.	maks.	min.
atrialny	450	280	18	14
bliźniaczy	800	400	20	12
szeregowy	450	280	9	6
wolnostojący	1500	600	35	18

7) w planach miejscowych należy określić:

a) udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, przy czym zaleca się aby minimalny wskaźnik nie był mniejszy niż 35%, w przypadku budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej i 15% w przypadku budowy budynku mieszkalno –usługowego,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy, przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy niż 50% w przypadku budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej i 60% w przypadku budowy budynku mieszkalno –usługowego,

c) obowiązujący kształt dachów dla poszczególnych zespołów lub kwartałów zabudowy, przy czym zaleca się dążenie do ograniczenia tj. zmniejszenia rozpiętości dopuszczalnego przedziału lub wręcz ścisłe jego określenie,

d) dopuszczalne przeznaczenie lokali użytkowych z uwzględnieniem postanowień podrozdziałów kategorii - *Usługi*,

e) zalecane rozwiązania kolorystyczne, przy czym należy eliminować poprzez stosowanie zakazów możliwość stosowania wszelkich odcieni kolorów niebieskiego, różu i zieleni jako kolorów pokryć dachowych i ścian budynków.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uznaje się następujące tereny oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna":

1) symbolem 10.1 – jako pozostałe tereny zabudowane do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień;

2) symbolem 10.2 – jako mieszkaniowo – usługowe wchodzące w skład obszarów strategicznych.

Funkcję mieszkaniową dopuszcza się również jako funkcję towarzyszącą /mieszkanie właściciela lub mieszkania współwłaścicieli/, na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna":

1) symbolami 10.3 i 10.4 – jako tereny zabudowy usługowej;

2) symbolem 10.5.1 – jako tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,

która może być realizowana w formie wbudowanej w budynku usługowym, produkcyjnym lub jako budynek/budynki jednorodzinne lub willa miejska na wydzielonej przestrzennie części nieruchomości.

Budynki istniejące nieodpowiadające w/w zasadom pozostawia się na obszarach przez nie zajmowanych, przy czym w przypadku działań inwestycyjnych należy dążyć do ich dostosowania do w/w zasad.

3.1.2.2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Przyjmuje się, na podstawie przepisów szczególnych, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje budynki mieszkalne - posiadające więcej niż dwa mieszkania wraz z dopuszczalnymi ewentualnymi lokalem/lokalami użytkowymi wbudowanymi - usytuowane na działce gruntowej, na której ponadto powinny się znajdować obiekty towarzyszące takie jak: garaże, ewentualne budynki gospodarcze, plac gospodarczy, obiekty małej architektury, obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, plac zabaw, ciągi komunikacji pieszej i kołowej oraz miejsca postojowe jak również obowiązkowo tereny zieleni.

W ramach kategorii uzupełniającej określonej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ustala się możliwość budowy budynków:

a) apartamentowych i mieszkalnych w formie tzw. wilii miejskich,

b) obiektów zamieszkania zbiorowego takich jak: bursy, domy studenckie i asystenckie, domy księży emerytów, domy zakonne, hotele robotnicze, internaty, klasztory.

Przyjmuje się, że budynek willi miejskiej to budynek mieszkalny wielorodzinny posiadający minimum trzy lub maksimum sześć mieszkań, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych, eksponujący cztery elewacje, w tym frontową wyróżniającą się usytuowaniem wejścia, zlokalizowany najczęściej na ogrodzonym terenie urządzonym w formie ogrodu lub zespołu ogrodów przynależnych do poszczególnych mieszkań.

Popiera się upowszechnianie wilii miejskich jako atrakcyjnej formy miejskiego zamieszkiwania.

Przyjmuje się, że budynek apartamentowy, to szczególny przypadek wilii miejskiej, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych, który oprócz mieszkań posiada dodatkowe elementy wyposażenia przeznaczone dla mieszkańców podwyższające jakość zamieszkiwania takie jak np.: basen, siłownia, urządzone ogrody, recepcja i ochrona budynku, parking wbudowany.

Ewentualna budowa budynków apartamentowych będzie wynikała z zainteresowania potencjalnych nabywców zamieszkaniem w południowo – wschodniej części miasta Białegostoku, a lokalizacje tych budynków powinny odznaczać się szczególnymi walorami krajobrazowymi np.: bliskim sąsiedztwem wody, lasu, parku, otaczającą ciszą i pięknym widokiem.

Dopuszcza się lokalizowanie wilii miejskich i ich szczególnych przypadków budynków apartamentowych zarówno jako pojedynczych oraz w formie zespołów, zgrupowań takich budynków.

W planach miejscowych należy eliminować inne niż w/w formy zabudowy wielorodzinnej poprzez stosowanie zakazu.

W celu zapewnienia miejskich standardów zamieszkiwania w zabudowie wielorodzinnej należy dążyć do:

1) dbałości o estetykę i techniczny poziom wyposażenia budynków oraz otoczenia;

2) organizacji przestrzeni otaczającej, w tym zapewnienia dla mieszkańców urządzonych terenów wypoczynku codziennego, placów zabaw, boisk, przestrzeni i miejsc spotkań mieszkańców oraz nasycenia zielenią;

3) wzajemnej segregacji i zminimalizowania kolizyjności estetycznej i funkcjonalnej miejsc postojowych, placów gospodarczych i garaży z elementami opisanymi w pkt 2;

4) czytelnej segregacji ruchu pieszego od kołowego;

5) wyposażenia w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie.

Przyjmuje się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) dopuszcza się budynki należące do kategorii uzupełniającej określonej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych;

2) trzecią kondygnację zaleca się realizować w formie poddasza użytkowego z dachem stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych /dotyczy również lukarn poddasza/ o zalecanym kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 45°;

3) dopuszcza się budowę budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych z dachem innym niż opisany w pkt 3 np. kopertowym o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 15° do 25°, płaskim lub pogrążonym przy czym zaleca się, aby zostały one zastosowane jako obowiązujące dla całego zespołu mieszkaniowego lub na całym kwartale zabudowy jako element charakterystyczny i wyróżniający dany zespół zabudowy w przestrzeni;

4) zaleca się kształtowanie powierzchni działek i ich frontów wg poniższego zestawienia:

Tabela nr 2

forma zabudowy	powierzchnia działki /m^2/		szerokość frontu działki /m/	
	maks.	min.	maks.	min.
1. wilia miejska	3000	1500	35	25
2. budynek apartamentowy, budynek zbiorowego zamieszkania	stosownie do wymagań indywidualnych			

5) w planach miejscowych należy określić:

a) udział zieleni w powierzchni działki budowlanej, przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie mniejszy niż 30%,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy, przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy niż 50%,

c) obowiązujący kształt dachów dla poszczególnych zespołów lub kwartałów zabudowy, przy czym zaleca się dążenie do ograniczenia tj. zmniejszenia rozpiętości dopuszczalnego przedziału lub wręcz ścisłe jego określenie,

d) dopuszczalne przeznaczenie lokali użytkowych z uwzględnieniem postanowień podrozdziałów kategorii - Usługi,

e) zalecane rozwiązania kolorystyczne, przy czym należy eliminować poprzez stosowanie zakazów możliwość stosowania wszelkich odcieni kolorów niebieskiego, różu i zieleni jako kolorów pokryć dachowych i ścian budynków,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – tj. stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych /budynków istniejących i projektowanych/ liczonej w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu określonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub powierzchni działki/działek budowlanych przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten zawierał się w strefie niskiej lub średniej w przedziale od 0,40 do 0,80.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się tereny wchodzące w skład obszarów strategicznych, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.2 jako - tereny mieszkaniowo – usługowe w tym położone w szczególności:

1) w sąsiedztwie zespołów obiektów sakralnych;

2) innych ważnych obiektów użyteczności publicznej np.: lokalnych ośrodków usługowych, szkół;

3) w rejonie ulic: Stoczni Gdańskiej, Skowronkowej, Milowej, Brzoskwiniowej.

Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarach oznaczonych jako na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.1 jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień pod warunkiem:

1) budowy zespołów zabudowy na nieruchomościach stanowiących odrębne kwartały oddzielone od pozostałej zabudowy ulicami publicznymi lub w inny trwały sposób np.: istniejącym lub projektowanym terenem zieleni parkowej;

2) budowy budynku plombowego w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej – wyłącznie w formie wilii miejskiej lub budynku apartamentowego.

Dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną jako funkcję towarzyszącą /budynek mieszkalny właściciela lub współwłaścicieli/, na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna":

1) symbolem 10.3 – jako tereny zabudowy usługowej;

2) symbolem 10.5.1 – jako tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,

realizowaną w formie wilii miejskiej lub budynku apartamentowego na wydzielonej przestrzennie części nieruchomości.

Budynki istniejące nieodpowiadające w/w zasadom pozostawia się na obszarach przez nie zajmowanych, przy czym w przypadku działań inwestycyjnych należy dążyć do ich dostosowania do w/w zasad.

3.1.2.3. Zabudowa zagrodowa

Przyjmuje się, że zabudowa zagrodowa obejmuje następujące obiekty usytuowane na wyodrębnionej działce:

1) wolnostojący budynek mieszkalny mieszczący nie więcej niż dwa mieszkania;

2) obiekty towarzyszące takie jak: obiekty gospodarcze i inwentarskie związane z roślinną lub zwierzęcą produkcją rolną, jak np.: szklarnie, budynki dla zwierząt hodowlanych, pomieszczenia na maszyny rolnicze;

3) niewielkie obszary upraw rolnych, takie jak sady i ogrody.

Przyjmuje się, że zabudowa zagrodowa gospodarstw ogrodniczych obejmuje zespoły zabudowań, do których należą obiekty gospodarcze związane jedynie z roślinną produkcją ogrodniczą, taką jak produkcja warzyw i owoców, kwiatów oraz roślin ozdobnych.

Uznaje się za uzasadnione dążenie do:

1) stopniowego ograniczania terenów zabudowy zagrodowej z wyjątkiem zabudowy zagrodowej gospodarstw ogrodniczych;

2) lokalizowania gospodarstw ogrodniczych w formie zwartych zespołów zabudowy zagrodowej z produkcją o profilu ogrodniczym;

3) powstrzymywania działań i tendencji niekorzystnych polegających na wykorzystywaniu zabudowań zagrodowych do prowadzenia działalności gospodarczej niezgodnej z przeznaczeniem takiej jak handel hurtowy, produkcja, magazyny i składy, złomowiska w przypadkach, gdy nie są one położone na terenach strategicznych oznaczonych jako produkcyjno – usługowe lub usługowe;

Uznaje się za celowe i właściwe dążenie do przekształcania zabudowy zagrodowej w zabudowę wiejską opisaną w podrozdziale 3.1.2.1. Zabudowa jednorodzinna.

Lokalizację nowej zabudowy zagrodowej dopuszcza się na terenach położonych na południe od ul Halickiej oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.6.1 – jako tereny niezabudowane do utrzymania i przekształceń.

Przyjmuje się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy zagrodowej:

1) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000 m^2,

2) zaleca się kształtowanie szerokości frontu działki w przedziale od 35,0 do 50 m;

3) w kształtowaniu zabudowy siedliska należy w czytelny sposób określić jego poszczególne części składowe tj.: otoczenie budynku mieszkalnego z urządzeniami rekreacji przydomowej i zielenią urządzoną oraz stosownie: sad, ogród, dziedziniec/podwórze gospodarcze połączone z budynkami związanymi z produkcją rolną;

4) należy ustalać sposoby zagospodarowania zmniejszające i eliminujące uciążliwości dla otoczenia powodowane m.in. przez: ruch i pracę ciężkich maszyn i pojazdów, zabiegi agrotechniczne, składowanie materiałów do produkcji rolnej i płodów rolnych oraz prowadzenie produkcji zwierzęcej jak np.:

a) zachowanie odpowiedniej odległości od innych budynków, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizowanie stref granicznych zieleni ochronnej w tym zimozielonej,

c) eliminowanie poprzez wprowadzanie zakazów lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych takich jak np.: budynki hodowlane dla zwierząt, otwarte place postojowe dla maszyn i urządzeń, otwarte składowiska materiałów do produkcji rolnej i innych mogących powodować uciążliwości.

d) zamknięcie w maksymalnym stopniu możliwych procesów produkcyjnych do np.: hal, szklarni lub folii ogrodniczych.

Zabudowę mieszkaniową na terenie siedliska należy kształtować w oparciu o wytyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizowanie budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej oraz realizowanych jako zabudowa rezydencjonalna.

Budynki i zespoły budynków istniejące nieodpowiadające w/w zasadom pozostawia się na obszarach przez nie zajmowanych, przy czym w przypadku działań inwestycyjnych należy dążyć do ich dostosowania do w/w zasad.

3.1.3. Usługi – wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych

3.1.3.1. Handel detaliczny

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako - handel detaliczny - obejmuje powierzchnie, obiekty oraz przestrzenie handlowe służące do osobistych zakupów przez klienta z wyjątkiem stacji paliw i obiektów opisanych w podrozdziale 3.1.4.2. Handel hurtowy, magazyny i składy.

Przyjmuje się, następującą klasyfikację form obiektów handlu detalicznego:

1) market – to obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m^2 mieszczący sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i artykułów codziennego użytku, zajmujący ponad połowę powierzchni sprzedaży lub sklep samoobsługowy wyspecjalizowany w określonej grupie towarów wyjątkiem spożywczych wyróżniający się następującymi cechami:

a) przed budynkiem usytuowany jest parking jednopoziomowy,

b) budynek w całości jednokondygnacyjny lub w części dwukondygnacyjny;

2) supermarket – to obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży od 501 m^2 do 2000 m^2, mieszczący sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i artykułów codziennego użytku, zajmujący ponad połowę powierzchni sprzedaży lub sklep samoobsługowy wyspecjalizowany w określonej grupie towarów wyjątkiem spożywczych wyróżniający się następującymi cechami:

a) przed budynkiem usytuowany jest parking jednopoziomowy,

b) budynek w całości jednokondygnacyjny lub w częściowo dwukondygnacyjny;

3) hipermarket – to obiekt handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, mieszczący sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i artykułów co-

dziennego użytku, zajmujący ponad połowę powierzchni sprzedaży lub sklep samoobsługowy wyspecjalizowany w określonej grupie towarów wyjątkiem spożywczych wyróżniający się następującymi cechami:

a) przed budynkiem usytuowany jest parking jednopoziomowy,

b) budynek w całości jednokondygnacyjny lub w częściowo dwukondygnacyjny,

c) zespół wyspecjalizowanych sklepów /tzw. galeria/ przyjmuje formę wewnętrznej ulicy – pasażu handlowego;

4) market, supermarket lub hipermarket specjalistyczny – to obiekt handlu detalicznego wyspecjalizowany w określonej grupie towarów z wyjątkiem spożywczych;

Lokalizowanie marketów możliwe jest się na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna":

a) symbolem 10.4 – jako tereny zabudowy usługowej,

b) symbolem 10.2 – jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

oraz symbolem 10.1 jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Lokalizowanie supermarketów dopuszcza się na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku Polityka przestrzenna:

a) symbolem 10.4 – jako tereny zabudowy usługowej,

b) symbolem 10.2 – jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Lokalizowanie hipermarketów dopuszcza się wyłącznie na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" jako tereny, na których będzie możliwa budowa obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Hala targowa – to obiekt handlowy, w którym poszczególne stoiska handlowe prowadzone są przez niezależne podmioty gospodarcze.

Zaleca się zlokalizowanie hali targowej w osiedlowym ośrodku usługowym, nie popiera się w ośrodkach lokalnych.

Targowisko - to teren urządzony przystosowany do handlu na otwartym powietrzu, w odniesieniu, do którego ustala się:

a) możliwość lokalizowania wyłącznie obiektów tymczasowych,

b) lokalizowanie w sposób nie zaburzający ładu przestrzennego i w miejscach dobrze skomunikowanych.

Popiera się zlokalizowanie targowiska lub innych form zorganizowanego handlu na otwartym powietrzu wzbogacających koloryt miejsca w osiedlowym lub lokalnych ośrodkach usługowych np. na straganach lub innych obiektach sezonowych, które będą demontowane na okres, w którym nie prowadzi się sprzedaży.

Popiera się sytuowanie małych sklepów oferujących możliwość dokonywania zakupów codziennych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej stanowiących alternatywę dla obiektów handlowych usytuowanych w ośrodkach usługowych w oddaleniu od miejsca zamieszkania.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów handlu detalicznego w następujących rejonach:

1) w osiedlowym i lokalnych ośrodkach usługowych;

2) w rejonach placów, skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie handlu detalicznego w następujących rejonach:

1) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w sąsiedztwie ulic i placów;

2) w budynkach realizowanych poza ośrodkiem usługowym;

3) w lokalach użytkowych w budynkach jednorodzinnych wolnostojących.

3.1.3.2. Administracja, biura

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – administracja, biura - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) archiwa,

2) obsługa firm i osób fizycznych m.in. w zakresie:

a) doradztwa, prawnego, gospodarczego, doboru personelu, podatkowego, rachunkowości i ksiąg itp.,

b) informatyki i działalności pokrewnej, w tym: prowadzenia doradztwa komputerowego, tworzenia i utrzymania baz danych, przygotowania oprogramowania, konserwacji i naprawy maszyn biurowych i komputerów,

c) badanie rynku i opinii, publicznej,

d) obsługa nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, zarządzanie,

e) doradztwo techniczne, w tym prowadzenie wszelkiej działalności projektowej,

f) biura i agencje turystyczne,

g) sprzątanie i czyszczenie obiektów,

h) stowarzyszenia i organizacje społeczno – polityczne,

i) poczta i przyjmowanie przesyłek,

j) redakcje gazet, czasopism oraz studia radiowe i telewizyjne, telewizje kablowe, dostawcy internetu itp.,

3) lokale i budynki wyłącznie o funkcji biurowej dla wszelkich podmiotów,

4) finanse, a w tym m.in.:

a) agencje, oddziały, ekspozytury i filie banków oraz bezobsługowe punkty obsługi klienta,

b) instytucje pośrednictwa finansowego,

c) agencje, oddziały, ekspozytury i filie towarzystw ubezpieczeniowych,

5) administracja tj.: rządowa, wojewódzka, samorządowa;

6) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-5 i nienależące do innych kategorii.

Popiera się rozwój w/w kategorii i lokalizowanie administracji i biur w obiektach lub w ich częściach w granicach terenu objętego opracowaniem.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów administracji i biur w następujących rejonach:

1) w osiedlowym lub w lokalnych ośrodkach usługowych;

2) w rejonach placów, skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów administracji i biur w następujących rejonach:

1) w budynkach realizowanych poza ośrodkiem usługowym;

2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w sąsiedztwie ulic i placów;

3) w lokalach użytkowych w budynkach jednorodzinnych.

3.1.3.3. Kultura, gastronomia, i rozrywka

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – gastronomia, kultura i rozrywka - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) obiekty kultury takie jak: sale koncertowe i widowiskowe, opera, filharmonia, kino, teatr, dom kultury, klub np. muzyczny, seniora;

2) obiekty wystawiennicze, takie jak: muzea, galerie sztuki, sale wystawowe;

3) obiekty upowszechniania kultury takie jak: biblioteki, czytelnie wypożyczalnie filmów;

4) studia i pracownie artystyczne;

5) urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych;

6) obiekty w całości lub części przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomicznej np.: baru, cukierni, cocktail – baru, restauracji, kawiarni, winiarni, piwiarni, pubu itp.;

7) obiekty w całości lub części przeznaczone do prowadzenia działalności rozrywkowej np.: dyskoteki, kluby i night kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier w tym automatów, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe itp.;

8) obiekty w całości lub części przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomicznej cateringowej - sprzedaż posiłków na wynos, organizację przyjęć w innych lokalach;

9) astrologów i wróżek;

10) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-10 i nienależące do innych kategorii.

Popiera się rozwój w/w kategorii i lokalizowanie funkcji kultury, gastronomii i rozrywki w obiektach lub w ich częściach w granicach terenu objętego opracowaniem.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów gastronomii i rozrywki oraz kultury w następujących rejonach:

1) w osiedlowym lub w lokalnych ośrodkach usługowych;

2) w rejonach placów, skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów gastronomii, kultury i rozrywki w budynkach realizowanych poza ośrodkiem usługowym.

W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych należy eliminować możliwość, poprzez stosowanie zakazów, sytuowania lokali gastronomicznych i rozrywkowych uciążliwych prowadzących działalność w rodzaju – dancingów, dyskotek i klubów nocnych, salonów gier w tym automatów, organizacji uroczystości np.: chrzciny, komunie, wesela, stypy i inne imprezy okolicznościowe itp.

W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie bibliotek, czytelni, galerii sztuki, pracowni artystycznych i projektowych, studiów i sal wystawowych, wypożyczalni filmów, siedzib astrologów i wróżek i innych o podobnym charakterze.

Na cele lokalizacji biblioteki, czytelni, klubu seniora wskazuje się część działki gminnej położonej w rejonie ul Bajecznej.

3.1.3.4. Obsługa turystyki

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – obsługa turystyki - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) hotele, motele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe stałe i tymczasowe;

2) campingi, pola biwakowe, pola carawaningu, przez co rozumie się miejsca przewidziane dla postoju przyczep i samochodów turystycznych;

3) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1i 2 i nienależące do innych kategorii.

Popiera się działania zmierzające do lokalizowania obiektów obsługi turystyki w granicach terenu objętego opracowaniem, gdyż mogą one stanowić interesującą alternatywę dla obiektów śródmiejskich.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów obsługi turystyki w następujących rejonach:

1) w osiedlowym lub w lokalnych ośrodkach usługowych;

2) w rejonach placów, skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi turystyki w budynkach realizowanych poza ośrodkiem usługowym.

W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych należy eliminować, w ustaleniach planów miejscowych, możliwość, poprzez stosowanie zaka-

zów, sytuowania obiektów obsługi turystyki z wyjątkiem biur związanych z działalnością turystyczną.

3.1.3.5. Służba zdrowia, opieka społeczna, obiekty weterynaryjne

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – opieka społeczna, służba zdrowia, opieka weterynaryjna - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) obiekty lecznictwa i poradnictwa takie jak: kliniki, szpitale, przychodnie, poradnie specjalistyczne, ośrodki zdrowia, indywidualne praktyki lekarskie, ośrodki terapii uzależnień, szkoły rodzenia, zakłady rehabilitacji leczniczej, zakłady opiekuńczo – lecznicze, hospicja, kostnice samodzielne;

2) obiekty jednostek ratownictwa medycznego;

3) obiekty jednostek pomocniczych takie jak: laboratoria medyczne i diagnostyczne, laboratoria służb sanitarno – epidemiologicznych, pracownie specjalistyczne np.; protetyki stomatologicznej, ortodoncji, ortopedii, ambulatoria, stacje dializ, krwiodawstwa, banki krwi i organów;

4) gabinety paramedyczne np.: akupunktury, akupresury, homeopatii;

5) żłobki, zespoły żłobkowo – przedszkolne, domy dziecka, pogotowie opiekuńcze;

6) domy pomocy społecznej, domy samotnych matek, ofiar przemocy, schroniska dla bezdomnych;

7) obiekty domów seniora i weterana;

8) obiekty klinik i lecznic weterynaryjnych, schronisk dla zwierząt;

9) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1 - 8 i nienależące do innych kategorii.

Popiera się wszelkie działania zmierzające do rozwoju przedmiotowej kategorii w granicach terenu objętego opracowaniem, w tym w miarę możliwości i potrzeb:

1) ułatwienie dla mieszkańców dostępu do w/w kategorii i lokalizowania tych funkcji w obiektach lub w ich częściach;

2) kształtowania równomiernego i powiązanego z lokalizacją zespołów mieszkaniowych rozmieszczenia usług podstawowej opieki zdrowotnej oraz tworzenie i utrzymywanie rezerw terenowych;

3) lokalizowanie lecznictwa zamkniętego.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów opieki społecznej i służby zdrowia w następujących rejonach:

1) w osiedlowym lub w lokalnych ośrodkach usługowych;

2) w rejonach głównych placów i ulic oraz ciągach pieszych.

Dopuszcza się lokalizowanie opieki społecznej i służby zdrowia w obiektach realizowanych poza ośrodkiem usługowym.

Popiera się lokalizowanie opieki społecznej i służby zdrowia w budynkach specjalistycznych poza ośrodkiem usługowym na działkach wydzielonych w rejonach koncentracji zieleni.

W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie opieki społecznej i służby zdrowia prowadzących działalność z zakresu – indywidualnej praktyki lekarskiej i pielęgniarskiej, pracowni specjalistycznych np. z zakresu protetyki stomatologicznej, gabinetów paramedycznych, oddziałów żłobków itp.

Kliniki i lecznice weterynaryjne dla zwierząt dopuszcza się:

1) w lokalach użytkowych w ośrodku usługowym;

2) w lokalach użytkowych budynków poza ośrodkiem usługowym;

3) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych wyłącznie jednorodzinnych wolnostojących,

4) w zabudowie zagrodowej.

Lecznice weterynaryjne dla zwierząt hodowlanych, inwentarskich dopuszcza się wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej.

3.1.3.6. Edukacja, nauka, oświata i szkolnictwo wyższe

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – edukacja, nauka, oświata i szkolnictwo wyższe - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) obiekty wychowania przedszkolnego;
2) obiekty edukacji poziomu podstawowego, tj. szkoły podstawowe i gimnazja;
3) obiekty edukacji poziomu średniego tj. szkoły ponadgimnazjalne;
4) obiekty placówek kształcenia ustawicznego i kształcenia praktycznego;
5) obiekty placówek oświatowo – wychowawczych, które umożliwiają rozwijanie zainteresowań i uzdolnień oraz korzystanie z różnych form wypoczynku i organizacji czasu wolnego, w tym m.in. kursy i szkolenia: tańca, rysunku, kierowców, muzyczne, plastyczne, językowe czy inne szkolenia amatorskie i profesjonalne;
6) uczelnie wyższe, co oznacza kształcenie studentów połączone z prowadzeniem działalności badawczo – naukowej;
7) instytuty naukowe, co oznacza prowadzenie działalności badawczo – naukowej bez kształcenia studentów;
8) laboratoria prowadzące badania i analizy techniczne;
9) obserwatoria i stacje meteorologiczne;
10) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1 - 9 i nienależące do innych kategorii.

Uznaje się za konieczne podjęcie wszelkich działań zmierzających do rozwoju przedmiotowej kategorii w granicach terenu objętego opracowaniem, w tym w miarę możliwości i potrzeb:

1) ułatwienie mieszkańcom dostępu do w/w kategorii i lokalizowania funkcji we właściwie wyposażonych obiektach lub w ich częściach;
2) kształtowania równomiernego i powiązanego z lokalizacją zespołów mieszkaniowych rozmieszczenia usług edukacji i szkolnictwa oraz tworzenie i utrzymywanie rezerw terenowych.

W granicach objętych opracowaniem nie popiera się lokalizowania obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego wymienionych w pkt 6-9, dopuszcza się analogiczne placówki o charakterze niepublicznym.

Postuluje się stosowanie następujących wskaźników z zakresu wielkości „pojemności" obiektów i powierzchni terenów niezbędnych do ich realizacji:

1) przedszkole 4 lub 5 oddziałowe na działce o powierzchni około 0,3 ha - 0,4 ha;
2) szkoła podstawowa dla od 500 do 700 uczniów z pełnym wyposażeniem sportowo – rekreacyjnym na działce o powierzchni około od 1,0 ha / powierzchnia minimalna/ do 1,5 ha /powierzchnia zalecana/ przy zasięgu około 15 - 20 minut dojścia pieszego uczniów;
3) gimnazjum od 300 do 600 uczniów z pełnym wyposażeniem sportowo – rekreacyjnym na działce o powierzchni około od 1,0 ha /powierzchnia minimalna/ do 1,5 ha /powierzchnia zalecana/, przy czym możliwa jest lokalizacja zarówno w budynku odrębnym jak również w zespole gimnazjalno - licealnym;
4) szkoła ponadgimnazjalna dla od 500 do 700 uczniów z pełnym wyposażeniem sportowo – rekreacyjnym na działce o powierzchni około od 1,5 ha /powierzchnia minimalna/ do 2,0 ha /powierzchnia zalecana/;
5) szkoła ponadgimnazjalna dla od 500 do 700 uczniów z internatem i pełnym wyposażeniem sportowo – rekreacyjnym w obrębie jednego terenu o powierzchni około od 1,5 ha /powierzchnia minimalna/ do 2,5 ha /powierzchnia zalecana/;

Należy dążyć do zapewnienia pełnego wyposażenia sportowo – rekreacyjnego dla obiektów edukacyjnych.

Należy dążyć do stworzenia możliwości całodziennego wykorzystania wyposażenia sportowo – rekreacyjnego obiektów edukacyjnych dla potrzeb społeczności lokalnej.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów edukacji, nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego w następujących rejonach:

1) w rejonach dobrze skomunikowanych;
2) w rejonach zespołów obiektów i urządzeń sportowych;
3) w rejonach zieleni urządzonej lub planowanej do urządzenia.

Obiekty edukacji, nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego zaleca się lokalizować w zespołach budynków specjalistycznych na działkach wydzielonych usytuowanych poza dzielnicowym lub lokalnym ośrodkiem usługowym.

Dopuszcza się lokalizowanie edukacji w osiedlowym lub lokalnym ośrodku usługowym lub w obiektach wielofunkcyjnych realizowanych poza ośrodkiem usługowym np.: kursy, tańca, rysunku, kierowców, muzyczne, plastyczne, językowe czy inne szkolenia profesjonalne.

W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie oddziałów przedszkolnych /tzw. punktów opieki nad dzieckiem – pobyt dzienny na kilka godzin/, szkół nauczania np. języków obcych lub innych placówek o podobnym charakterze.

Na cele lokalizacji przedszkola wskazuje się część działki gminnej położonej w rejonie ul Bajecznej.

3.1.3.7. Zespoły obiektów sakralnych, usługi pogrzebowe

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – zespoły obiektów sakralnych, usługi pogrzebowe - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) świątynie różnych wyznań;
2) plebanie, domy parafialne, organistówki itp.;
3) obiekty związane z usługami pogrzebowymi.

Utrzymuje się lokalizację zespołów obiektów sakralnych /katolickich/ w rejonie skrzyżowania ulic: Stoczni Gdańskiej i Jana Chrzciciela.

Wyznacza się lokalizację zespołu obiektów sakralnych /prawosławnych/ w rejonie skrzyżowania ulic: Milowej i Węgierskiej.

Popiera się działania zmierzające do lokalizowania innych niż w/w świątyń, zespołów obiektów sakralnych i związanych z nimi usług pogrzebowych różnych wyznań.

Przy lokalizowaniu nowych zespołów obiektów sakralnych należy dążyć do stosowania następujących zasad ich sytuowania:

1) w miejscach eksponowanych i hierarchicznie ważnych np.: zamknięcia widokowe, wzniesienia terenowe, place i skrzyżowania ważniejszych ulic;
2) na terenach dobrze skomunikowanych i powiązanych z lokalnym układem urbanistycznym.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów, które będą pełniły rolę centrotwórczą i będą charakteryzowały się:

1) indywidualną formą architektoniczną, umożliwiającą rozpoznawanie ich jako lokalnych dominant i wyróżników przestrzeni;
2) ukształtowaną i rozbudowaną stosownie do potrzeb wielofunkcyjnością sprzyjającą integracji społeczności lokalnej.

W obiektach lub zespołach obiektów sakralnych możliwe jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej w formie jednorodzinnej, wielorodzinnej np. willa miejska lub zamieszkania zbiorowego stosownie do potrzeb.

Usługi pogrzebowe należy lokalizować na terenach:

1) obiektów lub zespołów obiektów sakralnych;

2) poza ośrodkiem usługowym na działkach wydzielonych zachowując niezbędny dystans zwłaszcza od terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) w rejonach cmentarzy.

Należy eliminować, poprzez stosowanie zakazów w ustaleniach planów miejscowych możliwość sytuowania usług pogrzebowych na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych.

3.1.3.8. Usługi różne i inne, wytwórczość drobna

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – usługi różne i inne oraz wytwórczość drobna - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) usługi krawieckie, kuśnierskie, gorseciarskie;

2) punkty napraw obuwia i innych wyrobów skórzanych;

3) punkty napraw artykułów gospodarstwa domowego;

4) punkty napraw specjalistycznych w tym np.: mebli, instrumentów muzycznych, urządzeń audio – wideo, rowerów, zegarów itp.;

5) punkty wynajmu i wypożyczania w tym np.: artykułów użytku osobistego i domowego, sportowego, majsterkowania i narzędzi, zastawy stołowej, sprzętu elektrycznego, sprzętu komputerowego itp.;

6) punkty fotograficzne i wywoływania zdjęć;

7) pralnie;

8) łaźnie, sauny, solaria, gabinety masażu;

9) salony fryzjerskie i kosmetyczne;

10) salony krawieckie szyjące na zamówienie, zakłady szewskie szyjące obuwie na miarę, pracownie jubilerskie, kaletnicze, rusznikarskie oraz podobne wytwarzające jednostkowe produkty na zamówienie klienta detalicznego;

11) zakłady introligatorskie, usługi kserograficzne i druku z nośników elektronicznych;

12) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-11 nienależące do innych kategorii.

Popiera się rozwój usług różnych i innych oraz wytwórczości drobnej w granicach terenu objętego opracowaniem i tym samym ułatwienie dla mieszkańców dostępu do w/w kategorii i lokalizowanie tych funkcji w obiektach lub w ich częściach.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów usług różnych i innych oraz wytwórczości drobnej w następujących rejonach:

1) w osiedlowym lub lokalnym ośrodkach usługowych;

2) w rejonach placów, skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług różnych i innych oraz wytwórczości drobnej w następujących rejonach:

1) w budynkach realizowanych poza ośrodkiem usługowym,

2) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.

3.1.3.9. Bezpieczeństwo publiczne

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – bezpieczeństwo publiczne - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) tereny i obiekty agencji bezpieczeństwa wewnętrznego;

2) tereny i obiekty policji;

3) tereny i obiekty wojskowe;

4) areszty, więzienia i zakłady poprawcze;

5) tereny i obiekty straży pożarnej, straży miejskiej i obrony cywilnej;

6) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-5 nienależące do innych kategorii.

W granicach objętych opracowaniem nie popiera się lokalizowania terenów i obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego wymienione w pkt 1-5.

Uznaje się za uzasadnione docelowe, w miarę postępującego rozwoju urbanistycznego obszaru, dążenie do podniesienia bezpieczeństwa publicznego poprzez przeznaczenie części obiektów lub lokali na terenie osiedlowego ośrodka usługowego dla potrzeb straży miejskiej i policji.

3.1.3.10. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów usług

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania obiektów z kategorii usług wymienionych w podrozdziałach od 3.1.3.1 do 3.1.3.9:

1) dopuszcza się:

a) budowę obiektów o maksymalnej wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,

b) stosowanie poddaszy użytkowych realizowanych wyłącznie z dachem stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dotyczy również lukarn poddasza,

c) stosowanie dachów płaskich, pogrążonych dwu lub wielospadowych lub innych indywidualnych rozwiązań architektonicznych;

2) planach miejscowych należy określić również:

a) udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, przy czym zaleca się aby minimalny wskaźnik nie był mniejszy niż:

- 30% - w przypadku obiektów edukacji, nauki i oświaty, obsługi turystyki, służby zdrowia, sportu i zespołów sakralnych,
- 10% - w przypadku obiektów ośrodka usługowego, obiektów wielkopowierzchniowych, obiektów wielofunkcyjnych realizowanych poza ośrodkiem usługowym oraz obiektów należących do pozostałych kategorii,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy, przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy niż:

- 50% - w przypadku w przypadku obiektów edukacji, nauki i oświaty, obsługi turystyki, służby zdrowia, sportu i zespołów sakralnych,
- 60% - w przypadku obiektów ośrodka usługowego, obiektów wielkopowierzchniowych oraz obiektów należących do pozostałych kategorii,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – tj. stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych /budynków istniejących i projektowanych/ liczonej w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu określonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub powierzchni działki/działek budowlanych przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy od 1,5,

d) kształt dachów dla poszczególnych kwartałów lub zespołów zabudowy,

e) kąt lub dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych oraz możliwość innych indywidualnych rozwiązań architektonicznych,

f) zalecane rozwiązania kolorystyczne dla poszczególnych kwartałów lub zespołów zabudowy, przy czym należy wykluczać /zakazywać/ możliwości stosowania wszelkich odcieni kolorów niebieskiego, różu i zieleni jako kolorów pokryć dachowych oraz dążyć do wykluczenia ich z elewacji dopuszczając maksymalnie do 10% powierzchni elewacji,

g) zasady umieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych oraz reklam i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach oraz wolnostojących nośników reklamowych np.: pylonów, konstrukcji przestrzennych, słupów ogłoszeniowych, stelaży,

h) zasady w zakresie aranżacji i wystroju sezonowych /tymczasowych/ ogródków gastronomicznych.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji zabudowy usługowej uznaje się następujące tereny wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna":

1) symbolem 10.4 – jako tereny, na których dopuszcza się również budowę obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) symbolem 10.3 – jako tereny zabudowy usługowej – preferencje i rezerwa terenów pod obiekty edukacji i oświaty publicznej;

3) symbolami 10.5 oraz 10.5.1 – jako tereny zabudowy produkcyjno – usługowej.

Dopuszcza zabudowę usługową na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.2 jako tereny mieszkaniowo – usługowe oraz symbolem 10.1 jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień, przy czym należy:

1) stosować ograniczenia i zalecenia dotyczące ich sytuowania określone dla poszczególnych kategorii, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ochronę położonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;

2) ustalać sposoby zagospodarowania zmniejszające i eliminujące ewentualne uciążliwości powodowane przez tę zabudowę jak np.:

a) zachowanie odpowiedniej odległości od innych budynków, w tym w szczególności od zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej,

b) lokalizowanie stref zieleni ochronnej, w tym zimozielonej,

c) wprowadzanie zakazów lokalizacji wybranych kategorii lub przedsięwzięć inwestycyjnych w ramach określonych terenów.

W przypadku usług lokalizowanych w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych zaleca się stosowanie ograniczeń w maksymalnym dopuszczalnym zatrudnieniu pracowników.

Konieczne jest zwrócenie szczególnej uwagi na staranność zaprojektowania strefy przestrzeni publicznej, w tym w szczególności wejść, placów i ciągów pieszych.

Budynki istniejące nieodpowiadające w/w zasadom pozostawia się na obszarach przez nie zajmowanych, przy czym w przypadku działań inwestycyjnych należy dążyć do ich dostosowania do w/w zasad.

3.1.4. Tereny aktywności gospodarczej - wytyczne i założenia lokalizacyjne do planów miejscowych

3.1.4.1. Produkcja

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – produkcja - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej;

2) obiekty związane wytwarzaniem energii elektrycznej, cieplnej, uzdatnianiem wody.

3) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1 i 2 i nienależące do innych kategorii.

Na terenie objętym opracowaniem wyklucza się możliwość prowadzenia działalności wydobywczej.

Rozwój produkcji uznaje się za bardzo ważny element kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Należy dążyć do:

1) lokalizowania obiektów produkcji w powiązaniu z obiektami usługowymi, w tym m.in.: sklepami firmowymi, salonami sprzedaży i salonami wystawienniczymi;

2) poprawy warunków dojazdu w tym w szczególności w zakresie szerokości dróg publicznych oraz obsługi komunikacją zbiorową;

3) urządzania pasów zieleni oddzielających obiekty produkcyjne od terenów innych kategorii przeznaczenia, w formie nasadzeń wielopiętrowej w tym zimozielonej.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów produkcyjnych w następujących rejonach:

1) zgrupowań podobnych obiektów;

2) dobrze skomunikowanych;

3) umożliwiających minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie;

4) na terenach wzdłuż drogi w kierunku Zabłudowa i innych dobrze skomunikowanych.

5) na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolami 10.5 i 10.5.1 - jako tereny produkcyjno – usługowe.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów produkcyjnych w lokalnym ośrodku usługowym jak również w obiektach wielofunkcyjnych realizowanych poza ośrodkiem usługowym.

Ze względu na ustalenie dominacji kategorii – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – przewiduje się unikanie lokalizacji zakładów przemysłowych dużego i zwiększonego ryzyka.

3.1.4.2. Handel hurtowy, magazyny i składy

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – handel hurtowy, magazyny i składy - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń wraz z obiektami towarzyszącymi i placami składowymi:

1) obiekty baz specjalistycznych maszyn i urządzeń w tym np.: maszyn, urządzeń i różnego sprzętu budowlanego, pojazdów oczyszczania miast, maszyn i sprzętu rolniczego itp.;

2) obiekty składów i magazynów obsługujących usługi sprzedaży poza siecią sklepową w tym np.: sklepów internetowych, wysyłkowych;

3) obiekty składów i magazynów ogólnego przeznaczenia i specjalistycznych np. składowania wysokiego, chłodni, cystern;

4) obiekty sortowni np.: odzieży używanej, przesyłek pocztowych;

5) obiekty handlu hurtowego w tym giełd rolno – towarowych;

6) obiekty magazynowania i składowania np.:

a) artykułów żywnościowych,

b) artykułów budowlanych, i przemysłowych,

c) artykułów chemii i wyrobów farmaceutycznych,

d) materiałów opału, w tym składowiska otwarte;

7) bazy obsługi terenów zieleni;

8) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-7 i nienależące do innych kategorii.

Na terenie objętym opracowaniem zakazuje się lokalizowania baz paliw oraz giełd rolno – towarowych.

Rozwój handlu hurtowego, magazynów i składów uznaje się za istotny element rozwoju gospodarczego miasta.

Zaleca się tworzenie jednorodnych funkcjonalnie obszarów lokalizowania obiektów handlu hurtowego, magazynów i składów powiązanych z obsługą transportu i produkcją.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów handlu hurtowego, magazynów i składów w następujących rejonach:

1) zgrupowań podobnych obiektów;

2) dobrze skomunikowanych;

3) wzdłuż drogi w kierunku Zabłudowa;

4) umożliwiających minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie;

5) na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku Polityka przestrzenna symbolem 10. 5 i 10.5.1 - jako tereny zabudowy produkcyjno – usługowej.

3.1.4.3. Obsługa transportu i telekomunikacji

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – obsługa transportu i telekomunikacji - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń wraz z obiektami towarzyszącymi i placami składowymi:

1) salony i serwisy obejmujące kompleksowe usługi w zakresie przeglądów i napraw samochodów;

2) komisy samochodowe;

3) stacje kontroli pojazdów;

4) warsztaty samochodowe wyspecjalizowane w różnych specjalnościach np.: blacharsko – lakierniczej, elektrycznej, mechanicznej, wulkanizacyjnej;

5) myjnie samochodowe;

6) miejsca obsługi podróżnych rozumiane jako kompleks złożony ze stacji paliw, myjni samochodowej, obiektów handlu i gastronomii, hotelu lub motelu, parkingu dla samochodów, zieleni towarzyszącej, którego zadaniem jest zaspokajanie potrzeb podróżnych w zakresie wypoczynku na trasie;

7) stacje paliw z wyłączeniem baz paliw;

8) bazy transportowo – spedycyjne,

9) bazy ekspedycyjne firm kurierskich i wysyłkowych, w tym poczty;

10) parkingi odrębne tj. nieobsługujące obiektów innych kategorii;

11) lotniska pasażerskie i towarowe;

12) lądowiska dla śmigłowców, w tym terenowe i na obiektach budowlanych;

13) centrale telekomunikacyjne, radiokomunikacyjne, maszty antenowe i stacje bazowe telefonii komórkowej;

14) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-12 i nienależące do innych kategorii.

Popiera się działania prowadzące do rozwoju:

1) obsługi transportu, przedsiębiorstw spedycyjnych i kurierskich w szczególności w powiązaniu i współpracy z hurtowniami, magazynami i składami;

2) sieci, obiektów i urządzeń zwłaszcza związanych z nowoczesnymi systemami telekomunikacyjnymi.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów obsługi komunikacji i transportu oraz urządzeń telekomunikacyjnych w następujących rejonach:

1) podobnych obiektów;

2) umożliwiających minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie;

3) na terenach wzdłuż drogi w kierunku Zabłudowa i innych dobrze skomunikowanych.

Zaleca się ograniczanie możliwość lokalizowania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie do terenów aktywności gospodarczej.

Na terenie objętym opracowaniem zakazuje się lokalizowania lotnisk i lądowisk dla śmigłowców.

3.1.4.4. Gospodarka odpadami

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – gospodarka odpadami - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń wraz z obiektami towarzyszącymi i placami składowymi:

1) obiekty związane ze zbiórką, przetwarzaniem na surowce wtórne lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym: punkty zbiórki i skupu odpadów, sortownie, kruszarnie, stacje

przeładunkowe odpadów, punkty recyclingu, obiekty obróbki złomu metalowego, spalarnie odpadów, kompostownie, oczyszczalnie ścieków;

2) tereny składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, gruzu budowlanego, zużytych pojazdów;

3) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-2 i nienależące do innych kategorii.

Przyjmuje się, że gospodarka odpadami prowadzona będzie w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami.

Odpady będą czasowo gromadzone w wyznaczonych miejscach np. w pojemnikach w miejscach ich wytwarzania np.: gospodarstwach domowych, tj. w zabudowie mieszkaniowej, w obiektach użyteczności publicznej, usługowych, produkcyjno – usługowych, produkcyjnych i innych.

Odpady komunalne z terenu Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek unieszkodliwiane będą w ramach miejskiego systemu unieszkodliwiania odpadów stałych, zgodnie, z którym wyspecjalizowane firmy prowadzić będą odbiór odpadów gromadzonych czasowo w pojemnikach, ich wywóz, sortowanie, recykling i unieszkodliwianie w Zakładzie Utylizacji Odpadów Komunalnych w Hryniewiczach.

Należy dążyć do rzeczywistego osiągnięcia systemu gospodarki odpadami, w którym segregacja odpadów będzie prowadzona przez ich wytwórcę.

Na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów z kategorii gospodarki odpadami:

1) punktów skupu np.: makulatury, złomu;

2) złomowisk np. samochodów prowadzących demontaż i handel częściami samochodowymi;

3) indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz lokalnych oczyszczalni ścieków - na obszarach nieskanalizowanych;

4) zbiorników chłonnych wód opadowych - na obszarach nieskanalizowanych

i zakazuje lokalizowania obiektów o innym przeznaczeniu mieszczącym się w przedmiotowej kategorii.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów gospodarki odpadami w następujących rejonach:

1) podobnych obiektów;

2) umożliwiających minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie.

3.1.4.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów aktywności gospodarczej

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania obiektów usług wymienionych w pkt 3.1.4.1. do 3.1.4.4.:

1) dopuszcza się:

a) budowę obiektów o maksymalnej wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,

b) stosowanie dachów płaskich, pogrążonych dwu lub wielospadowych lub innych indywidualnych rozwiązań architektonicznych,

c) w przypadku poddaszy użytkowych, stosowanie wyłącznie dachów stromych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dotyczy również lukarn poddasza;

2) w planach miejscowych należy ustalać sposoby zagospodarowania zmniejszające lub eliminujące ewentualne uciążliwości przez obiekty z kategorii aktywności gospodarczej, w tym szczególnie zaleca się:

a) zachowanie odpowiednich odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej,

b) wprowadzanie obowiązku nasadzeń wielostopniowej zieleni izolacyjnej i ochronnej w przypadku możliwości wystąpienia sytuacji konfliktowych,

c) ustalanie zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych w sąsiedztwie budynków mieszkalnych,

3) w planach miejscowych należy określić również:

a) udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, przy czym zaleca się aby minimalny wskaźnik nie był mniejszy niż 10%,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy, przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy niż 65%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – tj. stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych /budynków istniejących i projektowanych/ liczonej w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu określonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub powierzchni działki/działek budowlanych przy czym należy dążyć aby wskaźnik ten był nie większy od 2,

d) kształt dachów dla poszczególnych kwartałów lub zespołów zabudowy,

e) kąt lub dopuszczalny zakres kątów nachylenia połaci dachowych oraz możliwość stosowania lub nie, innych indywidualnych rozwiązań architektonicznych oraz warunków ich zastosowania,

f) zalecane rozwiązania kolorystyczne dla poszczególnych kwartałów lub zespołów zabudowy, przy czym należy wykluczać /zakazywać/ możliwości stosowania wszelkich odcieni kolorów niebieskiego, różu i zieleni jako kolorów pokryć dachowych oraz dążyć do wykluczenia ich z elewacji dopuszczając maksymalnie do 10% powierzchni elewacji – nie dotyczy logo firm i znaków reklamowych,

g) zalecane rozwiązania materiałowe, przy czym należy wykluczać /zakazywać/ możliwości stosowania sidingu tj. wykonanej z tworzywa sztucznego imitacji tradycyjnej szalówki drewnianej, do licowania ścian zewnętrznych bez względu na typ zabudowy,

h) zasady umieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych oraz reklam i znaków informacyjno - plastycznych na budynkach oraz wolnostojących nośników reklamowych np.: pylonów, konstrukcji przestrzennych, słupów ogłoszeniowych, stelaży.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji zabudowy z kategorii aktywności gospodarczej uznaje się następujące tereny wchodzące w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna":

1) symbolami 10.5 i 10.5.1 – jako tereny zabudowy produkcyjno – usługowej;

2) symbolem 10.4 – jako tereny, na których będzie możliwa również budowa obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) symbolem 10.3 – jako tereny zabudowy usługowej.

Dopuszcza lokalizację zabudowy z kategorii aktywności gospodarczej na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych, oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.2 - jako tereny mieszkaniowo – usługowe oraz symbolem 10.1 - jako pozostałe tereny zabudowane do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień, przy czym należy:

1) stosować ograniczenia i zalecenia dotyczące ich sytuowania ze szczególnym zwróceniem uwagi na ochronę położonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej;

2) ustalać sposoby zagospodarowania zmniejszające ewentualne uciążliwości powodowane przez zabudowę usługową jak np.:

a) zachowanie odpowiedniej odległości od innych budynków, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej,

b) lokalizowanie stref zieleni ochronnej,

c) dopuszczanie do realizacji tylko wybranych kategorii lub przedsięwzięć,

d) eliminowanie poprzez wprowadzanie jednoznacznych zakazów lokalizacji określonych kategorii lub przedsięwzięć inwestycyjnych w ramach poszczególnych terenów.

Budynki istniejące nieodpowiadające w/w zasadom pozostawia się na obszarach przez nie zajmowanych, przy czym w przypadku działań inwestycyjnych należy dążyć do ich dostosowania do w/w zasad.

3.1.5. Tereny sportu, zieleni oraz tereny rolnicze

3.1.5.1. Sport, rekreacja i wypoczynek, parki i skwery

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – sport, rekreacja i wypoczynek, parki i skwery - obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) parki, parki leśne, skwery;

2) place zabaw - to jest odpowiednio urządzone, wyposażone i zabezpieczone place do zabaw dla dzieci najmłodszych;

3) terenowe urządzenia sportowe - to jest odpowiednio urządzone boiska, trasy biegowe i ścieżki zdrowia, korty tenisowe, sezonowe lodowiska i ślizgawki, ogrody jordanowskie oraz inne obiekty sportowe na otwartym powietrzu;

4) obiekty sportowe, a w tym: hale sportowe, baseny pływackie, siłownie, sale aerobiku i fitness oraz inne obiekty sportowe mieszczące się w budynkach;

5) ośrodki sportowe - składające się z obiektów sportowych wraz z zapleczem technicznym, terenowych urządzeń sportowych oraz zieleni w formie parków, skwerów, alej, ścieżek, polan – służących do zaspokajania różnorodnych potrzeb w zakresie sportu, rekreacji i wypoczynku;

6) specjalistyczne ośrodki sportowe - składające się z obiektów sportowych wraz z zapleczem technicznym, terenowych urządzeń sportowych oraz zieleni - dostosowanych i służących dla określonej dyscypliny np.: pole golfowe, tory wyścigów konnych;

7) szkoły tresury psów;

8) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-7 i nienależące do innych kategorii.

Na terenie objętym opracowaniem wyklucza się możliwość lokalizowania:

1) stadionów;

2) ogólnomiejskich parków rozrywki;

3) stałych wesołych miasteczek.

Uznaje się za uzasadnione wspieranie rozwoju i upowszechnienia aktywnego wypoczynku i aktywnego spędzania wolnego czasu, jako metod zmierzających do poprawy zdrowego i kreowania miejskiego stylu życia.

Należy dążyć do lokalizowania obiektów i urządzeń sportu w następujących rejonach:

1) w rejonach dobrze skomunikowanych;

2) w rejonach obiektów edukacji i oświaty publicznej jako pełnego wyposażenia sportowo – rekreacyjnego na terenach wchodzących w skład obszarów strategicznych oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.3 – jako tereny zabudowy usługowej dla których ustalono preferencje dla potrzeb rezerwy tych terenów pod w/w funkcje edukacyjne.

Popiera się i zaleca lokalizowanie sportu:

1) w budynkach lub w zespołach budynków specjalistycznych poza dzielnicowym lub lokalnym ośrodkiem usługowym w rejonach i w powiązaniu z terenami zieleni jak np.: ośrodki sportowe lub specjalistyczne ośrodki sportowe;

2) w dzielnicowym lub lokalnym ośrodku usługowym lub w obiektach wielofunkcyjnych realizowanych poza ośrodkiem usługowym jak np.: sale do aerobiku, fitness, siłowni, sportów walki, ćwiczeń ogólnorozwojowych, rehabilitacyjnych, czy również kręgielnie, sale bilardowe i ściany wspinaczkowe w obiektach charakterze rozrywkowo - rekreacyjnym.

Na cele sportowo – rekreacyjne, tj. lokalizację boisk i urządzeń terenowych z możliwością lokalizacji obiektów kubaturowych wskazuje się działki gminne położone w rejonie ul Brzoskwiniowej, ul. Stokrotki oraz ul. Wolińskiej - dopuszcza się, popiera się i zaleca lokalizowanie podobnych terenów i obiektów na etapie sporządzania planów miejscowych, w innych lokalizacjach na pozostałych terenach, w miejscach nieoznaczonych na rysunku "Polityka przestrzenna".

Popiera się przeznaczenie na cele agrorekreacyjne i edukacyjne, w tym edukacji publicznej, terenów położonych w Dojlidach Górnych i Halickich, w rejonie ul Brzoskwiniowej i Skowronkowej na styku i z możliwością rozwoju w kierunku południowo – wschodnim w ramach obszaru funkcjonalnego miasta na terenach rolniczych Gminy Zabłudów, na których możliwe jest zlokalizowanie:

1) specjalistycznego ośrodka jeździeckiego i hippicznego z torem wyścigów i hodowlą w tym m.in. koni jako np.: funkcji wiodącej gospodarstwa pomocniczego Zespołu Szkół Rolniczych w Białymstoku, której tereny położone poza granicami opracowania w południowo – wschodniej części miasta rejonie ul. Myśliwskiej i Wiewiórczej, będą ulegały sukcesywnej zabudowie z przeznaczeniem na cele powstającej filii Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;

2) w rozszerzeniu oferty prowadzonej działalności - klubu i pola golfowego;

Uznaje się za uzasadnione, w kreowaniu miejskiego stylu życia dążenie do tworzenia miejsc spotkań mieszkańców, za które uznaje się m.in. parki i skwery, które powinny się charakteryzować wysokimi walorami krajobrazu, starannym urządzeniem i wyposażeniem, zachęcającym do spacerów, przebywania na powietrzu czy jazdy na rowerze.

Należy dążyć do tworzenia zespołów zieleni urządzonej, parków i skwerów w następujących rejonach:

1) w otoczeniu obiektów użyteczności publicznej, a w szczególności obiektów nauki i oświaty, opieki społecznej, służby zdrowia, sportu i zespołów sakralnych;

2) w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) w zespołach intensywnej zabudowy jednorodzinnej - atrialnej i szeregowej,

- jako przestrzeni wyposażonych również w place zabaw i terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku;

W tworzeniu obszarów zieleni urządzonej - parków i skwerów należy dążyć do maksymalnego wykorzystania lokalnych walorów przyrodniczych i terenowych jak np.:

1) dolin cieków wodnych i zbiorniki wodne;

2) zadrzewienia, zakrzaczenia i zalesienia śródpolne – po zmianie ich charakteru z dzikich i niekontrolowanych zarośli w świadomie ukształtowaną zieleń urządzoną o charakterze parkowym.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji zieleni urządzonej w formie parków i skwerów na etapie sporządzania planów miejscowych uznaje się tereny oznaczone na rysunku studium jako:

1) obszar systemu przyrodniczego;

2) tereny lasów.

Dopuszcza się i zaleca lokalizowanie i sytuowanie zieleni urządzonej w formie parków i skwerów, na etapie sporządzania planów miejscowych, na pozostałych terenach, w miejscach nieoznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna".

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy określać również ustalenia dotyczące:

1) nośników reklamowych, przy czym zaleca się eliminowanie nośników niezwiązanych z działalnością własną,

2) zasad lokalizacji ciągów infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów antenowych oraz innych tego typu obiektów.

Uznaje się za konieczne i uzasadnione:

1) zrealizowanie powiązań terenu objętego opracowaniem z ogólnomiejskim systemem tras rowerowych oraz spacerowych dla realizacji, których należy dążyć do maksymalnego wykorzystania przestrzennego układu terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności oznaczonych jako tereny systemu przyrodniczego związanego z głównym ciekiem wodnym na kierunku północ – południe;

2) podejmowanie działań organizacyjnych i formalno – prawnych na rzecz rozwoju funkcji wypoczynkowej polegających m.in. na:

a) poszukiwaniu inwestorów zainteresowanych budową obiektów sportowych i rekreacyjnych,

b) stwarzaniu możliwości wykorzystania istniejących obiektów i pomieszczeń np.: w szkołach, gimnazjach, przedszkolach w godzinach popołudniowych,

c) rezerwowaniu terenów pod obiekty sportowo – rekreacyjne i niedopuszczanie do ich zabudowania,

d) współpracy z gminami przyległymi i lokalnym nadleśnictwem na rzecz wzbogacenia oferty wypoczynku weekendowego.

3.1.5.2. Cmentarze

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – cmentarze – obejmuje następujące rodzaje przeznaczeń:

1) cmentarze;

2) cmentarne kaplice pogrzebowe;

3) krematoria;

4) kolumbaria – co oznacza miejsca pochówków urnowych;

5) inne o podobnym charakterze do wymienionych w pkt 1-4 i nienależące do innych kategorii.

Na terenie objętym opracowaniem wyklucza się możliwość zlokalizowania cmentarza komunalnego miasta Białegostoku oraz cmentarza dla zwierząt.

Utrzymuje się lokalizację istniejącego cmentarza parafialnego Parafii p.w. Niepokalanego Serca Maryi i w jego sąsiedztwie wyznacza teren zarezerwowany na lokalizację cmentarza zgodnie z oznaczeniami na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolami 10.7.i 10.7.1.

Dopuszcza się lokalizowanie cmentarzy, na etapie sporządzania planów miejscowych, na innych terenach i w miejscach nieoznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" z pod warunkiem stosowania następujących zasad:

1) zachowanie odpowiedniej odległości od innych budynków, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów użyteczności publicznej;

2) lokalizowanie stref izolacji wzrokowej z zieleni wielopiętrowej w tym obowiązkowo zimozielonej w granicach terenu cmentarza;

3) lokalizowanie miejsc postojowych w rejonach odpowiednio urządzonych i wyposażonych stref wejściowych w granicach terenu cmentarza;

4) wyznaczania, stosownie do zapotrzebowania miejsc na ewentualne kolumbaria do pochówków urnowych.

Lokalizację krematorium dopuszcza się wyłącznie na terenie zarezerwowanym na cmentarz oznaczonym na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolem 10.7.1. w odległości nie mniejszej niż 150 m od najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w rejonie ul. Zalesie.

Za najbardziej predysponowane dla lokalizacji cmentarzy uznaje się tereny położone na wzniesieniach o niskim poziomie wód gruntowych, położone z dala od zabudowy w rejonach zadrzewień i zalesień.

3.1.5.3. Gospodarka rolna i leśna

Przyjmuje się, że kategoria uzupełniająca określona jako – gospodarka rolna i leśna - obejmuje:

1) użytki zielone, co oznacza łąki i pastwiska;
2) grunty orne;
3) sady;
4) lasy;
5) ogrody działkowe;
6) uprawy warzywne niebędące ogrodami działkowymi;
7) obiekty chowu, hodowli oraz ubojni zwierząt;

Na terenie objętym opracowaniem wyklucza się możliwość lokalizowania:

1) ogrodów działkowych;
2) obiektów chowu i hodowli zwierząt z wyjątkiem hodowli koni opisanej w podrozdziale 3.1.4.1. Sport, rekreacja i wypoczynek, parki i skwery;
3) ubojni zwierząt.

Za najbardziej predysponowane dla prowadzenia gospodarki rolnej uznaje się obszary oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna": symbolami 10.6 i 10.6.1 – jako tereny niezabudowane do utrzymania i przekształceń.

Tereny leśne ze względu na ich wymiary i powierzchniowe rozdrobnienie oznaczono na rysunku „Polityka przestrzenna" wyłącznie symbolem graficznym.

Kategoria uzupełniająca określona jako – gospodarka rolna i leśna została szczegółowo omówiona w rozdziale 11 - Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.2. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Wyłącza się z zabudowy z niżej wymienionymi wyjątkami następujące obszary uznane za chronione oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna" jako tereny systemu przyrodniczego, w tym:

1) doliny cieków wodnych i strumieni;
2) lasy.

W planach miejscowych należy wykluczać możliwość zabudowy terenów systemu przyrodniczego, tj. dolin cieków wodnych i strumieni, poprzez stosowanie jednoznacznych zakazów z dopuszczeniem następujących odstępstw i wyjątków:

1) budowy obiektów i urządzeń rekreacji i sportu;
2) budowy obiektów małej architektury w tym np. altan;
3) budowy dróg, ciągów pieszych i tras rowerowych;
4) budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) budowy obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, w tym oczek wodnych, stawów i zbiorników;
6) zakładania skwerów i parków oraz innych form zieleni urządzonej.

Zasady ochrony gruntów leśnych, w tym dopuszczalne możliwości przeznaczania ich na cele nieleśne określono w podrozdziale 11.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

4.1 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

4.1.1. Główne obszary, kierunki i cele ochrony środowiska i jego zasobów

W skład obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej wchodzą:

1) przedstawione na rysunku „Polityka przestrzenna" obszary systemu przyrodniczego, związane głównie z dolinami lokalnych cieków wodnych i terenami podmokłymi, stanowiące ogólnomiejski ciąg terenów przyrodniczych, jak również lasy;

2) tereny zieleni towarzyszącej obiektom użyteczności publicznej i zabudowie mieszkaniowej oraz tzw. łączniki ekologiczne, rozumiane jako ciągi i pasy zadrzewień i zakrzewień, jak również np.: szpalery drzew i trawniki uliczne, oraz parki i skwery, a także inne mniejsze formy lokalne łączące obszary w system powiązań przyrodniczych – nieprzedstawione na rysunku „Polityka przestrzenna", które będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych;

3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zarówno wykorzystywane tymczasowo tj. do chwili realizacji docelowego zagospodarowania, jak i przewidywane do utrzymania na nich funkcji rolniczej.

Należy rozwijać w/w obszary poprzez:

1) utrzymanie i wzbogacanie lokalnych walorów środowiska w tym bioróżnorodności przyrodniczej;

2) eliminację potencjalnych zagrożeń pogorszenia stanu środowiska;

3) stwarzanie warunków rozwoju gospodarczego przy zachowaniu obecnych standardów stanu środowiska w poszczególnych komponentach.

Należy, w miarę możliwości, dążyć do tworzenia łączników ekologicznych poprzez np.:

1) nasadzenia drzew, zakładanie trawników, wyznaczanie skwerów związanych z ulicami układu podstawowego oraz ważniejszymi ulicami lokalnymi;

2) łączenie wnętrz zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej z obszarami systemu przyrodniczego;

3) lokalizowanie obiektów użyteczności publicznej z programem funkcjonalnym umożliwiającym wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych.

Tworzenie warunków do bioróżnorodności winno się, w miarę możliwości, wiązać z:

1) dążeniem do zachowania dotychczasowych biologicznych obudów koryt cieków wodnych oraz ograniczaniem stosowania ich zamkniętej obudowy;

2) budową obiektów małej retencji w tym stopni ułatwiających natlenianie;

3) kształtowaniem terenów zieleni z uwzględnieniem wielopiętrowego układu zieleni dostosowanego do rodzaju siedliska;

4) unikaniem zmiany naturalnych warunków środowiska w tym m.in. poziomu wód gruntowych.

Zasady ochrony gruntów leśnych, w tym dopuszczalne możliwości przeznaczania ich na cele nieleśne określono w podrozdziale 11.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Realizacja w/w głównych kierunków i celów prowadzona będzie na wielu płaszczyznach i w różnorodnych działaniach problemowych w poszczególnych działach ochrony środowiska oraz poprzez dostosowanie form zagospodarowania terenu do warunków fizjograficznych wg zasad określonych w rozdziale 3 „Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu".

4.1.2. Potencjalne obszary ograniczeń i zagrożeń

W granicach opracowania występują lub mogą wystąpić m.in. następujące obszary ograniczeń i zagrożeń dla planowanych kategorii zagospodarowania poszczególnych terenów:

1) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;

2) strefy pól elektromagnetycznych wokół:

a) napowietrznych linii energetycznych, w tym w szczególności linii 110 kV, 15 kV oraz na niewielkim fragmencie 440 kV,

b) nadajników bazowych stacji telefonii komórkowej;

3) strefy uciążliwości hałasu i wibracji – przemysł, komunikacja, w tym w szczególności od drogi klasy GP - wyjazdu z Białegostoku w kierunku Zabłudowa.

Planuje się następujące zalecane kierunki minimalizacji wpływu strefy ochrony sanitarnej cmentarza na otoczenie:

1) należy dążyć do lokalizowania strefy ochrony sanitarnej cmentarza w jego granicach z przeznaczeniem na:

a) lokalizowanie odpowiednio urządzonych i zagospodarowanych stref wejściowych,

b) miejsc postojowych,

c) wielostopniowej zieleni izolacji wzrokowej w tym obowiązkowo zimozielonej;

2) możliwe jest również sytuowanie strefy ochrony sanitarnej cmentarza na:

a) gruntach leśnych wyłącznych spod zabudowy,

b) terenach ulic i placów publicznych.

Planuje się następujące zalecane kierunki minimalizacji wpływu pól elektromagnetycznych na otoczenie:

1) lokalizowanie nowej zabudowy lub nowych linii w stosunku do zabudowy stosownie do wymagań ustalanych na podstawie przepisów szczególnych;

2) sukcesywną wymianę, w miarę postępu procesu urbanizacyjnego i zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi;

3) ograniczanie liczby miejsc lokalizacji nadajników bazowych stacji telefonii komórkowej;

4) wykorzystanie istniejących masztów do lokalizacji nowych nadajników.

Planuje się następujące zalecane kierunki minimalizacji wpływu uciążliwości hałasu i wibracji na otoczenie:

1) wspieranie idei budowy południowej obwodnicy miasta Białegostoku planowanej poza granicami miasta, która umożliwi właściwe skanalizowanie ciężkiego ruchu tranzytowego stanowiącego główne źródło hałasu i wibracji;

2) ograniczenie uciążliwości akustycznych, w szczególności na istniejącą zabudowę mieszkaniową poprzez zastosowanie barier akustycznych;

3) lokalizowanie na obszarach narażonych na hałas zabudowy niewrażliwej np.: produkcyjnej, magazynów, składów, miejsc postojowych, handlu hurtowego i innej o podobnym charakterze;

4) unikania lokalizowania kategorii działalności i obiektów chronionych w zasięgu hałasu;

5) w miarę możliwości stosowanie nasadzeń zieleni wielostopniowej, w tym zimozielonej od strony źródeł hałasu;

6) na ulicach lokalnych i dojazdowych zmniejszenie dopuszczalnej prędkości jazdy, w szczególności na obszarach osiedli zabudowy mieszkaniowej, polegające m.in. na stosowaniu tzw. „leżących policjantów".

4.1.3. Ochrona środowiska wodnego, ochrona przed powodzią

W celu zmniejszenia ilości zanieczyszczeń odprowadzanych z obszaru objętego opracowaniem do wód powierzchniowych i podziemnych należy:

1) prowadzić racjonalną gospodarkę wodno - ściekową, opartą o scentralizowany, system wodociągowo – kanalizacyjny zgodnie z zasadami określonymi w podrozdziale 6.2 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej;

2) tworzyć warunki do samooczyszczania w wodach powierzchniowych;

3) prowadzić racjonalne wykorzystanie wody do celów gospodarczych i w rolnictwie;

4) egzekwować powszechny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska;

5) chronić powierzchnię ziemi przed zanieczyszczeniami mogącymi przenikać do wód;

6) stosować zasady opisane w podrozdziale 4.1.1 dotyczące stwarzania warunków do rozwoju bioróżnorodności.

W celu zapobiegania osuszania obszarów zainwestowanych zaleca się, aby w miarę możliwości:

1) retencjonować niezanieczyszczone wody opadowe poprzez zakładanie zbiorników i wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni;

2) umożliwiać spływ wód opadowych z powierzchni utwardzonych niezanieczyszczonych np. chodników i ciągów pieszych bezpośrednio na tereny przyległych terenów zieleni;

3) lokalizować obiekty i urządzenia małej retencji na ciekach wodnych.

Zasady ochrony przeciwpowodziowej zawarte są w rozdziale 12.

4.1.4. Ochrona powietrza i klimatu lokalnego

W celu poprawy stanu sanitarnego powietrza należy dążyć do:

1) ograniczenia uciążliwości źródeł emisji poprzez wymianę istniejących i zwykle niskosprawnych urządzeń i systemów na nowoczesne systemy o dużej sprawności technologicznej;

2) stosowania nisko lub bezemisyjnych źródeł energii;

3) docelowej eliminacji z obszaru ciężkiego ruchu tranzytowego poprzez wspieranie idei budowy południowej obwodnicy miasta Białegostoku poza jego granicami na terenach niezabudowanych;

4) zwiększenie udziału miejskiej komunikacji zbiorowej w transporcie osób i towarów;

5) sprzyjanie rozwojowi ruchu rowerowego poprzez rozbudową ogólnomiejskich ciągów dróg i ścieżek rowerowych;

6) obudowę ciągów komunikacyjnych ulic układu podstawowego oraz ważniejszych ulic lokalnych zielenią wielostopniową w tym również zimozieloną lub w formie nasadzeń alejowych i szpalerowych.

W celu ochrony klimatu lokalnego należy dążyć do:

1) ochrony walorów przyrodniczych terenów wyłączonych z zabudowy wymienionych w podrozdziale *3.2;*

2) tworzenia warunków dla rozwoju bioróżnorodności na w/w terenach wg zasad opisanych w *podrozdziale 4.1.1;*

3) nasycania obszarów zabudowanych terenami biologicznie czynnymi.

4.1.5. Gospodarka zasobami geologicznymi, tereny górnicze

Na terenie nie ma udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych.

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych jak też obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

4.2. OCHRONA PRZYRODY i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Na terenie objętym opracowaniem nie planuje objęcia obszarów prawnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ochronę walorów przyrodniczych najcenniejszych przyrodniczo obszarów zapewniają ustalenia zawarte w podrozdziałach 3.2 oraz 4.1.1.

Ze względu na planowany charakter zabudowy oraz przewidywany do utrzymania dawny układ ruralistyczny z zabudową zagrodową, uznaje się za uzasadnione wkomponowanie istniejącego zagospodarowania w powstający układ urbanistyczny oraz zaleca się, na etapie opracowania planów miejscowych, wyznaczanie obszarów tzw. zabudowy wiejskiej, o której mowa w podrozdziale 3.1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4.3. OCHRONA UZDROWISK

Na terenie objętym opracowaniem nie występują i nie są planowane do zlokalizowania obszary uzdrowisk.

5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren objęty opracowaniem nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym opracowaniem występują stanowiska archeologiczne oznaczone numerami 17 i 18.

W przypadku odkrycia przedmiotów, co, do których istnieje, przypuszczenie, że są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest zobowiązany wstrzymać wszelkie prace i zawiadomić PWKZ.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

6.1.1. Struktura i kompozycja układu komunikacyjnego

Przyjmuje się, że układ komunikacyjny zapewniający powiązania zewnętrzne z układem ogólnomiejskim oraz powiązania wewnętrzne o charakterze dzielnicowym i osiedlowym tworzą:

1) ulice układu podstawowego, do których należą ulica główna ruchu przyspieszonego i ulice klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna";

2) ulice układu uzupełniającego, do którego należą ulice lokalne i dojazdowe, – z których na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji" oznaczono tylko ulice uznane za najważniejsze.

Zakłada się, że rolę uzupełniającą w strukturze układu komunikacyjnego będą pełnić trasy rowerowe i ciągi komunikacji pieszej - nieoznaczone na rysunkach.

Wśród w/w ulic możliwe jest wyróżnienie ulic najistotniejszych dla układu funkcjonalnego, które stanowić będą podstawę kompozycji struktury funkcjonalno – przestrzennej fragmentu miasta objętego opracowaniem, a w tym:

1) główny ciąg komunikacyjny, a zarazem główną oś kompozycyjną projektowanego układu urbanistycznego na kierunku północ - południe utworzy projektowane połączenie ul. Zabłudowkiej z ul. Halicką – ulicą nowoprojektowaną klasy /Z/ - z podłączeniem do ul. Zabłudowkiej w rejonie ul. Jachtowej, a następnie z wykorzystaniem ul. Skowronkowej i w niewielkiej części ul. Nad Potokiem do włączenia do ul. Halickiej;

2) wzajemne powiązanie dwóch obszarów rozdzielonych przez ul. Zabłudowską zapewnią ulice nowoprojektowane klasy Z i L ze skrzyżowaniami o pełnych relacjach z ulicą Zabłudowską w rejonie ul. Jachtowej i Gminnej;

3) za ważniejsze wśród ulic lokalnych mających wpływ na kompozycję struktury funkcjonalno – przestrzennej uznaje się ulice lokalne oznaczone na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji";

4) pozostały układ urbanistyczny utworzą ulice lokalne i dojazdowe realizowane w układzie szachownicowym lub zbliżonym do szachownicowego, jako najwłaściwszym i nawiązującym do już częściowo zrealizowanego oraz wynikającym z historycznie ukształtowanych podziałów nieruchomości.

Przyjmuje się, że szczegółowe parametry techniczne, jak np. szerokości ulic w liniach rozgraniczających, promienie łuków ulic oznaczonych na rysunkach „Polityka przestrzenna" i „Kierunki rozwoju komunikacji" oraz parametry techniczne, przebieg ulic nieoznaczonych oraz lokalizacje placów, skwerów, tras rowerowych i ciągów pieszych będą ustalane po rozpoznaniu lokalnych możliwości, potrzeb i uwarunkowań na etapie opracowania planów miejscowych.

6.1.2. Powiązania zewnętrzne - ogólnomiejskie

Zakłada się, że głównymi ciągami komunikacyjnymi łączącymi teren objęty opracowaniem z obszarem zurbanizowanym i śródmieściem Białegostoku oraz sąsiednimi gminami są trasy wylotowe z Białegostoku w kierunku południowym:

1) ul. Zabłudowska, stanowiąca kontynuację i przedłużenie ul. Ks. St. Suchowolca - ulica główna układu podstawowego /klasy GP/ - wylot z miasta w kierunku Lublina – planowana do poszerzenia, jako ulica dwuprzestrzenna z drogami serwisowymi; położona obecnie w ciągu drogi krajowej Nr 19 przewidywanej docelowo do przełożenia na południową obwodnicę miejską poza granicami opracowania;

2) ul. Mickiewicza i jej przedłużenie poza granicami miasta Białegostoku - ulica zbiorcza układu podstawowego /klasy Z/ - droga powiatowa;

3) ul. Halicka- ulica zbiorcza układu podstawowego /klasy Z/, łącząca południową część terenów opracowania z przedłużeniem ul. Mickiewicza - droga powiatowa.

Uzupełniającą rolę w tym układzie będzie spełniać ul. Dojlidy Górne, zaklasyfikowana jako ulica lokalna z powodu szerokości w liniach rozgraniczających, wynikających z istniejącej zabudowy mieszkaniowej, łącząca rejon zachodniej części zabudowy mieszkaniowej z miastem, doprowadzając ruch w rejon skrzyżowania ul. Ks. S. Suchowolca z ul. Plażową i jej projektowanym przedłużeniem do ul. Mickiewicza.

6.1.3. Powiązania wewnętrzne - dzielnicowe

Ustala się, że główny ciąg komunikacyjny osiedla, na kierunku północ – południe utworzy projektowana ulica zbiorcza /Z /, łącząca ul. Zabłudowską z ul. Halicką, po śladzie istniejącej ul. Skowronkowej i fragmentarycznie pośladzie ul. Nad Potokiem.

Powiązanie terenów osiedla położonych po dwóch stronach ul. Zabłudowskiej, drogi krajowej wysokiej klasy technicznej, o ograniczonej dostępności komunikacyjnej, zapewnią projektowana ulica zbiorcza ze skrzyżowaniem w rejonie ul. Jachtowej oraz projektowana ulica lokalna ze skrzyżowaniem w rejonie ul. Gminnej.

Planuje się, że pozostałe włączenia ulic niższych klas do ul. Zabłudowskiej będą sukcesywnie ograniczane i docelowo będą mogły się odbywać jedynie na zasadzie prawych skrętów poprzez projektowane drogi serwisowe.

6.1.4. Powiązania wewnętrzne - osiedlowe

Ustala się, że ulicami obsługującymi osiedla będą istniejące i projektowane ulice układu uzupełniającego - lokalne i dojazdowe.

Planuje się, że rozbudowa układu ulic wewnętrznych, będzie następowała sukcesywnie w miarę postępującego procesu urbanizacji.

6.1.5. Komunikacja miejska

Przyjmuje się, że w sytuacji gwałtownego rozwoju motoryzacji i negatywnego wpływu tego zjawiska na środowisko konieczny jest rozwój sprawnie działającej miejskiej komunikacji zbiorowej, jako atrakcyjnej alternatywy dla samochodowej komunikacji indywidualnej zwłaszcza w relacjach z centrum miasta.

Planuje się obsługę całego obszaru objętego opracowaniem miejską komunikacją zbiorową.

Trasy autobusowe przewiduje się do poprowadzenia wszystkimi ulicami układu podstawowego oraz wybranymi ulicami lokalnymi, pełniącymi ważniejszą rolę w układzie komunikacyjnym osiedla.

Planuje się, że rozbudowa tras miejskiej komunikacji zbiorowej będzie postępowała sukcesywnie w miarę postępującego procesu urbanizacji.

6.1.6. Komunikacja kolejowa

Na terenie objętym opracowaniem nie są przewidziane przebiegi tras komunikacji kolejowej w tym południowej obwodnicy kolejowej miasta Białegostoku.

6.1.7. Komunikacja lotnicza

Na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się lokalizowania lotnisk i lądowisk.

6.1.8. Trasy rowerowe

Uznaje się za uzasadnione podejmowanie działań i przedsięwzięć mających na celu rozwój bezpiecznego i wygodnego transportu rowerowego jako alternatywnego dla innych środków transportu.

Planuje się włączenie całego obszaru objętego opracowaniem do miejskiego systemu dróg rowerowych.

Trasy rowerowe powinny być kontynuacją istniejących i projektowanych ścieżek rowerowych w pozostałej części miasta Białegostoku.

Zakłada się budowę dwóch typów tras rowerowych:

1) trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulic układu podstawowego oraz w ulicach układu obsługującego stosownie do potrzeb i możliwości;

2) trasy rowerowe prowadzone niezależne od układu drogowego i przebiegające wzdłuż cieków wodnych i zielonych terenów otwartych.

6.1.9. Ruch pieszy

Dopuszcza się budowę tras pieszych na całym terenie objętym opracowaniem.

Postuluje się budowę tras pieszych przebiegających wzdłuż cieków wodnych i zielonych terenów otwartych.

Zaleca się organizację strefy ruchu pieszego w rejonie dzielnicowego ośrodka usługowego.

6.1.10. Parkowanie i miejsca postojowe

Przyjmuje się, wskaźniki zapewnienia miejsc postojowych wg tabeli zamieszonej w I części Studium podrozdziale 8.2.1, jak dla strefy B – zewnętrznej.

6.2 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.2.1. Założenia ogólne z zakresu infrastruktury technicznej

Planuje się obsługę terenów przewidzianych pod zabudowę, infrastrukturą techniczną w pełnym zakresie.

System infrastruktury miejskiej obejmuje poszczególne systemy zaopatrzenia miasta, w tym: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych, doprowadzenie gazu, energii elektrycznej i budowę sieci teletechnicznych.

Przewiduje się budowę i rozbudowę poszczególnych systemów sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych oraz w granicach innych terenów stosownie do potrzeb.

W planach miejscowych należy:

1) przedstawiać pełny rozrządu uzbrojenia;

2) lokalizację ciągów infrastruktury technicznej w pasach drogowych dostosować do przewidywanego układu dróg, z uwzględnieniem lokalizacji osi jezdni, szerokości jezdni i granicy pasa drogowego.

Realizując zagospodarowanie poszczególnych terenów należy dążyć do:

1) budowy sieci wodociągowych równocześnie z budową sieci kanalizacji sanitarnej;

2) budowy sieci infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do budowę obiektów budowlanych, w tym w szczególności do zabudowy terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Na rysunku „Kierunki rozwoju infrastruktury" oznaczono obszary przewidziane do objęcia systemem infrastruktury technicznej w zakresie sieci wod–kan, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej.

6.2.2. Zaopatrzenie w wodę

Mając na względzie spodziewaną szybszą urbanizację terenu objętego opracowaniem po jego włączeniu do miasta Białegostoku i w konsekwencji wzrost zapotrzebowania na wodę spowodowany zwiększeniem ilości odbiorców oraz niewystarczającą wydajność lokalnego układu wodociągowego, w tym ujęcia wody „Białostoczek", w stosunku do przewidywanych potrzeb, zakłada się rozbudowę ogólnomiejskiego układu sieci wodociągowych.

W celu zapewnienia niezawodności i stabilności zasilania w wodę zakłada się budowę nowych rozdzielczych sieci wodociągowych połączonych z sieciami istniejącymi oraz z sieciami wodociągowymi miasta Białegostoku wraz z wykorzystaniem istniejących miejskich ujęć i stacji uzdatniania wody.

Warunkiem niezbędnym realizacji przyjętych założeń jest budowa magistrali wodociągowej od ul. Leśnej przez ul. Dojnowską, ul. Plażową, ul. Myśliwską i ul. Borsuczą.

Bezpośrednie zasilanie sieci rozdzielczych na terenie objętym opracowaniem planuje się z istniejących i projektowanych magistral wodociągowych w ul. Mickiewicza i Ks. St. Suchowolca.

Rozbudowa sieci wodociągowej będzie realizowana zgodnie z programem ogólnym rozbudowy sieci wodociągowej miasta Białegostoku, uzupełnionym o program ogólny dla terenów Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek.

6.2.3. Odprowadzenie ścieków

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu osiedli Dojlidy Górne, Halickie i Zagórki przewiduje się do kanalizacji miejskiej Białegostoku.

Odprowadzenie ścieków przewiduje się z wykorzystaniem sieci grawitacyjnych kanałów sanitarnych ze strefowymi przepompowniami.

Ścieki z przepompowni odprowadzane będą z wykorzystaniem sieci przewodów tłocznych do zbiorczych kanałów grawitacyjnych, a następnie do projektowanego kolektora sanitarnego w ul. Ks. ST. Suchowolca.

Rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej będzie realizowana zgodnie z programem ogólnym rozbudowy kanalizacji sanitarnej m. Białegostoku, uzupełnionym o program ogólny terenów Dojlid Górnych, Halickich i Zagórek.

Przewiduje się dopuszczenie do dalszej eksploatacji lokalnych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem wód oczyszczonych do cieków wodnych lub do gruntu.

Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w ulicach przyległych do budynków wykorzystujących do odprowadzania ścieków zbiorniki szczelne, zbiorniki te należy zlikwidować lub

przebudować na studnie przelotowe, a instalację kanalizacyjną w budynkach podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

6.2.4. Odprowadzenie wód opadowych

Głównym odbiornikiem wód opadowych z terenów objętych opracowaniem będą istniejące cieki wodne i rowy.

Ze względu na powiększenie zlewni wód deszczowych w stosunku do zlewni istniejącej oraz ze względu na przewidywane utwardzenie znacznej części obszaru zlewni, należy dostosować przepustowość istniejących rowów i cieków, do potrzeb związanych z odprowadzeniem zwiększonej ilości wód opadowych.

Do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do indywidualnego systemu odprowadzenia wód opadowych, powinny być odprowadzane wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów, składów, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych, składowych i innych obszarów zanieczyszczonych, z których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń – po oczyszczeniu w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

Wody deszczowe z terenów utwardzonych np.: ciągów pieszych, tras rowerowych oraz innych terenów i nawierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane do zbiorników retencyjnych lub bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych, rowów lub do gruntu.

Na terenach, gdzie wykonanie kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe ze względu na małe zagłębienie odbiorników wód opadowych, dopuszcza się stosowanie rowów, odwodnień liniowych lub lokalne odprowadzenie wód powierzchniowo.

6.2.5. Ogrzewanie

Na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się scentralizowanego systemu ogrzewania budynków.

Ogrzewanie budynków, ogrzewanie powietrza wentylacyjnego, przygotowanie ciepłej wody na terenie objętym opracowaniem należy rozwiązywać w oparciu źródła ciepła indywidualne lub lokalne, wykorzystujące energię solarną, energię odzyskaną ze źródeł naturalnych (np. za pomocą pomp cieplnych), energię elektryczną lub ze źródeł ciepła wytwarzających energię z procesów spalania: paliw stałych, gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu.

Ponieważ preferowany typ źródeł ciepła i sposób zabudowy może powodować powstanie efektu tzw. niskiej emisji prowadzącego do gromadzenia się zanieczyszczeń powietrza w najniższej warstwie atmosfery, a w konsekwencji przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w strefie przebywania ludzi, w ustaleniach planów miejscowych zaleca się wprowadzanie ustaleń odnośnie ograniczeń w stosowaniu paliw i rozwiązań technicznych w źródłach ciepła stosownie do przepisów szczególnych ochrony środowiska.

6.2.6. Zaopatrzenie w gaz

Przewiduje się rozbudowę sieci gazowych średniego ciśnienia na całym obszarze przewidywanym pod zabudowę.

Utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w rejonie Halickich.

Przy lokalizacji obiektów kubaturowych w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

Doprowadzenie gazu ziemnego realizowane będzie z wykorzystaniem gazociągu Dn 200 zlokalizowanego w ul. Mickiewicza, zasilanego ze stacji redukcyjno – pomiarowej zlokalizowanej przy na przedłużeniu ul. Mickiewicza u wylotu ul. Księżycowej poza granicami miasta Białegostoku.

Projektowane sieci gazowe powinny być połączone w jeden układ z systemem gazociągów m. Białegostoku.

6.2.7. Elektroenergetyka

Obszar objęty opracowaniem zasilany będzie w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego sieci 400, 220 i 110 kV za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego linii 110 kV i stacji transformatorowo – rozdzielczych 110/15 kV.

Głównymi punktami zasilającymi teren będą:

1) istniejąca stacja transformatorowo – rozdzielcza 110/15 kV RPZ-4 zlokalizowana przy u. Plażowej poza terenem objętym opracowaniem,

2) projektowana stacja transformatorowo – rozdzielcza 110/15 kV RPZ-Dojlidy Górne /dawniej Olmonty/ zlokalizowana w rejonie ul. Brzoskwiniowej;

3) zasilanie projektowanej stacji 110/15 kV planuje się projektowaną linią 110 kV wyprowadzoną od istniejącej linii napowietrznej 110 kV GPZ-NAREW - RPZ-4, RPZ-3.

Typ projektowanej stacji /napowietrzna lub wnętrzowa oraz rodzaj linii zasilającej /napowietrzna lub kablowa/ należy określić po sporządzeniu analizy urbanistyczno – techniczno - ekonomicznej na etapie opracowania planu miejscowego.

Elektroenergetyczną sieć rozdzielczą doprowadzającą energię elektryczną do odbiorców istniejących i projektowanych będą tworzyły:

1) istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV napowietrzne i wnętrzowe kontenerowe;

2) istniejące i projektowane linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia 15 kV wyprowadzone z w/w punktów zasilających;

3) istniejące i projektowane linie niskiego napięcia kablowe i napowietrzne wg potrzeb, wyprowadzone ze stacji transformatorowych 15/04 kV.

Zakłada się sukcesywną likwidację napowietrznych stacji transformatorowych i zastępowanie ich stacjami wnętrzowymi kontenerowymi, natomiast istniejące stacje transformatorowe kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu przewiduje się do przeniesienia i przebudowy.

Linie 15 kV, przeznaczone do zasilania stacji transformatorowych 15/04 kV, planuje się budować jako kablowe; dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych względami techniczno - ekonomicznymi, budowę odcinków linii napowietrznych 15kV.

Docelowo zakłada się likwidację linii napowietrznych 15 kV.

Istniejące linie napowietrzne 15 kV kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu planuje się do przebudowy bądź likwidacji, z zastąpieniem ich liniami kablowymi 15 KV.

W planach miejscowych należy określić:

1) lokalizację stacji transformatorowych poprzez wskazanie wydzielonej działki - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) orientacyjnie lokalizację i ilość stacji - na pozostałych terenach pozostawia się do uszczegółowienia ich rozmieszczenie na etapie opracowań realizacyjnych w projektach budowlanych;

3) w sposób schematyczny przebiegi linii SN w rozrządzie głównych ciągów infrastruktury, ze wskazaniem powiązań stacji transformatorowych 15/04 kV liniami 15 kV na wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach urbanistycznych.

Na rysunku „Polityka przestrzenna" oznaczono istniejące i projektowane linie napowietrzne WN:

1) istniejąca dwutorowa linia 2x110 kV GPZ-NAREW - RPZ-3, RPZ-4;

2) istniejąca jednotorowa linia 110 kV GPZ-NAREW - RPZ-3;

3) istniejąca jednotorowa linia 110 kV GPZ-NAREW - RPZ-4;

4) projektowane 2 linie 110 kV wyprowadzone od linii wym. w pkt. 2 i 3 do projektowanej stacji 110/15 kV RPZ-Dojlidy Górne /dawniej Olmonty/ - w przypadku budowy stacji wnętrzowej budowa przedmiotowych projektowanych linii jako kablowych;

5) projektowana linia napowietrzna 400kV z kierunku stacji 400/110 kV GPZ-NAREW.

Przy lokalizacji obiektów kubaturowych w sąsiedztwie linii napowietrznych 110 kV zaleca się nieprzekraczanie postulowanej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 14,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej 110 kV.

W uzasadnionych przypadkach wymagających zbliżenia projektowanych obiektów do linii 110 kV na odległość mniejszą niż 14,5 m należy uwzględnić obowiązujące przepisy i normy dotyczące budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnić w/w lokalizację z użytkownikiem linii.

6.2.8. Telekomunikacja

Obsługę terenu w zakresie teleinformacji z urządzeń telekomunikacyjnych doziemnych stacjonarnych planuje się z istniejących i projektowanych central telefonicznych oraz istniejących i projektowanych urządzeń teletechnicznych i sieci kanalizacji teletechnicznych magistralnych, kanalizacji i kabli doziemnych oraz napowietrznych rozdzielczych.

Usługi teletechniczne bezprzewodowe planuje się zapewnić poprzez stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowej.

Lokalizację projektowanych stacji bazowych łączności bezprzewodowej dopuszcza się na terenach: przemysłowych, kompleksów usługowych, zieleni i rolnych.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na rysunku „Polityka przestrzenna" wyznacza się obszary - na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - oznaczone jako:

1) tereny wchodzących w skład obszarów strategicznych - symbol 10.3, które mogą być przeznaczone do zabudowy usługowej, na których planuje się lokalizowanie inwestycji z zakresu edukacji, oświaty i szkolnictwa publicznego wraz z zapleczem sportowo - rekreacyjnym /w tym np.: żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, szkoła ponadgimnazjalna/;

2) obszary systemu przyrodniczego i lasy, na których możliwa będzie lokalizacja obiektów i funkcji stosownie do postanowień podrozdziałów obejmujących kategorię *usługi*.

Szczegółowe lokalizacje funkcji, obiektów i terenów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz rozmieszczenie innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym takich jak:

1) korytarze i ulice układu uzupełniającego;
2) place, ciągi piesze i trasy rowerowe;
3) korytarze i tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) obszary wód śródlądowych

będą wyznaczane stosownie do potrzeb na etapie sporządzania planów miejscowych.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH BĘDĄ ROZMIESZCZONE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ PROGRAMAMI RZĄDOWYMI SŁUŻĄCYMI REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM

Na terenie objętym opracowaniem przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzenne-

go Województwa Podlaskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/80/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 czerwca 2003 r. (Dz. U. W. P. Nr 108, poz. 2026):

1) droga krajowa Nr 19 – na terenie miasta Białegostoku i poza terenem miasta jako klasy GP;

2) istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV, w tym:

a) GPZ "NAREW" – RPZ – 3,

b) GPZ "NAREW" – RPZ – 4;

3) RPZ 110/15 kV „DOJLIDY GÓRNE" - dawniej „OLMONTY";

4) projektowana linia 400 kV „Roś" Białoruś – GPZ „NAREW";

5) istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej – Halickie;

6) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Białystok – Turośń – Kościelna;.

Inwestycje wymienione w pkt 1, 2, 3 i 4 oznaczono na rysunku „Polityka przestrzenna" natomiast inwestycje wymienione w pkt 5 i 6 na rysunku „Kierunki rozwoju infrastruktury".

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

9.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9.2 OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2

Na terenie objętym opracowaniem wyznacza się następujące obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 kat II:

1) w rejonie ulic: Skowronkowej, Astrów, Jastrzębiej i Wodnej;

2) w rejonie ulic: Zabłudowkiej, Helskiej i Jachtowej

zgodnie z oznaczeniami na rysunku „Polityka przestrzenna".

Na wyznaczonych terenach ustala się lokalizację obiektów, które przejmą funkcję osiedlowego ośrodka usługowego wg zasad zawartych w podrozdziale 3.1.1. Miejsca centralne - ośrodki usługowe.

9.3 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na terenie objętym opracowaniem za przestrzenie publiczne uznaje się przestrzenie przeznaczone w dużym stopniu dla ruchu pieszego, umożliwiające kontakty i uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych, religijnych, komercyjnych, a także zapewniające dostęp do obiektów użyteczności publicznej w tym m.in.:

1) ulice i place publiczne;

2) przestrzenie stref wejściowych do obiektów użyteczności publicznej;

3) parki i skwery;

4) tereny sportowo rekreacyjne ogólnodostępne;

5) ogólnodostępne części terenów obiektów sakralnych;
6) cmentarze.

Przyjmuje się, że szczegółowe lokalizacje przestrzeni publicznych, w dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych, będą wyznaczane w planach miejscowych, które zakłada się sporządzać sukcesywnie obejmując docelowo cały obszar opracowania.

10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

10.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przyjmuje się, że gmina będzie sukcesywnie sporządzać plany miejscowe obejmując docelowo planami miejscowymi cały obszar opracowania.

Orientacyjne granice obszarów planowanych do objęcia planami miejscowymi oznaczono na rysunku *Polityka ochronna* przyjmując jako zasadę, podział w oparciu o układ dróg publicznych oraz granice obrębów geodezyjnych, przy czym dopuszcza się możliwość odstąpienia od powyższego podziału i jego zmianę w dostosowaniu do potrzeb po rozpoznaniu uwarunkowań lokalnych.

10.2 PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Przewiduje się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wszystkich gruntów rolnych występujących na terenach przeznaczonych do urbanizacji tj. przeznaczonych pod różne kategorie zabudowy, infrastrukturę drogową i techniczną, tereny zieleni tj. parki i skwery i inne obszary i obiekty związane z funkcjonowaniem miasta wg oznaczeń na rysunku „Polityka przestrzenna".

Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dopuszcza się również na terenach pozostawionych jako rolnicze /symbol 10.6./ w przypadku zamiaru ich wykorzystania w sposób opisany w podrozdziale 3.1.5.1 Sport, rekreacja i wypoczynek, parki i skwery.

Grunty rolne III i IV klasy bonitacyjne przeznaczane będą na cele nierolnicze w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu stosownych zgód przewidzianych przepisami szczególnymi.

Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przewiduje się w przypadkach budowy i rozbudowy dróg oraz lokalizacji innych inwestycji celu publicznego, w tym m.in. obiektów użyteczności publicznej, parków i skwerów, terenów sportowo – rekreacyjnych oraz ciągów infrastruktury technicznej.

Przyjmuje się, że granice obszarów, na których dokonywane będą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne będą analogiczne jak granice obszarów planowanych do objęcia planami miejscowymi, które oznaczono na rysunku „Polityka ochronna".

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

11.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Ze względu na przestrzenny rozwój miasta, spadek zainteresowania rolniczym wykorzystaniem terenów oraz w związku z powyższym sukcesywnie zmniejszającym się, czynnie uprawianym areałem użytków rolnych, uznaje się kategorię przeznaczenia terenu – rolnictwo - za funkcję gasnącą, wycofującą się i stopniowo zanikającą.

Planuje się, że rolnicza przestrzeń produkcyjna rozumiana jako grunty oznaczone w geodezyjnej ewidencji gruntów jako użytki rolne będzie sukcesywnie zmniejszana na rzecz miejskich terenów zurbanizowanych.

Popiera się ten trend i zastępowanie kategorii przeznaczenia terenu – rolnictwo, innymi opisanymi kategoriami, w tym w szczególności wpływającymi na poprawę komfortu i jakości życia jak np.: edukacja, sport, wypoczynek, zieleń urządzona o charakterze parkowym.

Uznaje się, że obiekty i urządzenia oraz maszyny związane z produkcją rolniczą, zwłaszcza zwierzęcą stanowią uciążliwe sąsiedztwo dla miejskich form zamieszkiwania.

W związku z powyższym przewiduje się następujący podział terenów rolniczych oraz przyjmuje się następujące formy i zasady ich zagospodarowania:

1) grunty rolne na terenach zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji w odniesieniu, do których ustala się:

a) możliwość tymczasowego wykorzystania rolniczego, pod warunkiem wprowadzaniu zmian profilu produkcji rolniczej w kierunku upraw polowych, ogrodnictwa, sadownictwa,

b) wprowadzenie w ustaleniach planów miejscowych następujących zakazów:

- budowy nowych siedlisk rolniczych z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarstwami nastawionymi na produkcję ogrodniczą, roślinną i sadowniczą w miejscach zgrupowań zabudowy o podobnym charakterze,
- budowy nowych obiektów służących hodowli zwierząt,
- budowy szklarni ogrodniczych,
- zakładania plantacji i sadów o wieloletnim okresie użytkowania,
- wprowadzania innych form inwestycyjnych utrwalających rolnicze wykorzystanie tych terenów.

2) grunty rolne przewidziane do dalszego użytkowania rolniczego oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna" symbolami 10.6. i 10.6.1, na których przewiduje się następujące formy rolniczego zagospodarowania:

a) użytki rolne, w tym grunty orne i użytki zielone nastawione na produkcję roślinną,

b) użytki rolne dostosowane do produkcji ogrodniczej i sadowniczej,

c) użytki rolne wraz z obiektami hodowlanymi dla potrzeb agrorekreacyjnych i edukacyjnych, w tym edukacji, jako funkcji gospodarstwa pomocniczego Zespołu Szkół Rolniczych w Białymstoku – projektowana lokalizacja w rejonie ul. Skowronkowej i ul. Brzoskwiniowej po północnej stronie ul. Halickiej na obszarze oznaczonym symbolem 10.6,

d) tereny do zalesień wyłącznie na obszarze 10.6 1.

Na terenach rolnych przewidzianych do dalszego użytkowania rolniczego ustala się następujące zasady lokalizacji obiektów służących hodowli zwierząt i związanych gospodarką rolną:

a) na całym obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o osadzie powyżej 50 DJP dla bydła, koni, trzody i 10 DJP dla drobiu i innych zwierząt hodowlanych z wyjątkiem ewentualnych obiektów gospodarstwa pomocniczego Zespołu Szkół Rolniczych w Białymstoku, dla której dopuszcza się zwiększenie opisanych ograniczeń maksymalnie dwukrotnie,

b) dopuszcza się budowę nowych siedlisk rolniczych i innych obiektów związanych z gospodarką rolną wyłącznie na terenach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub przy braku planu w gospodarstwach rolnych powyżej 10 ha - powyższe nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką ogrodniczą /szklarnie, namioty ogrodnicze itp./,

c) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy rolniczej, w tym siedlisk od zabudowy mieszkaniowej i usługowej na 100 m.

W celu powstrzymania, na terenach rolniczych, niekontrolowanej budowy w sposób niezorganizowany rozproszonej zabudowy zagrodowej, której przypadkowe sytuowanie może stać się w dalszej perspektywie przeszkodą dla harmonijnego rozwoju miejskiej struktury funkcjonalno - przestrzennej należy dążyć do zahamowania tego zjawiska i uporządkowania działań inwestycyjnych o opisanym charakterze za pomocą planu miejscowego.

Należy stosować rozwiązania przestrzenne zmierzające do minimalizacji konfliktów, jakie wywołuje rolnictwo z działalnościami miejskimi.

11.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Planuje się, że gospodarcze wykorzystanie leśnej przestrzeni produkcyjnej, rozumianej jako grunty oznaczone w geodezyjnej ewidencji gruntów jako lasy występujące w granicach opracowania w formie małych kompleksów i zagajników, będzie ulegało docelowo, w miarę postępu urbanizacji terenu, stopniowemu ograniczaniu w kierunku funkcji krajobrazowej, ekologicznej, jak również w rekreacyjnej.

Do czasu w/w zmian gospodarka leśna prowadzona będzie na podstawie planów urządzania lasu.

Wszystkie lasy uznaje się za ochronne ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta w związku z tym podlegają ochronie przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia i degradacją.

Uznaje się, że zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszczalna jest w trybie właściwych przepisów szczególnych, np. na etapie sporządzania planów miejscowych w następujących kierunkach:

1) przekształcenia struktury drzewostanów w kompleksach leśnych położonych na obszarach zurbanizowanych w celu dostosowania do funkcji parkowej i zieleni urządzonej;

2) zakładania cmentarzy;

3) budowy obiektów i urządzeń rekreacji i sportu;

4) budowy dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

5) budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) budowy obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, w tym oczek wodnych, stawów i zbiorników.

Poza w/w kierunkami w odniesieniu do gruntów leśnych nieoznaczonych na rysunku „Polityki przestrzennej" i położonych w obszarze Dojlid Górnych zawierającym się w granicach ulic: Zalesie, Dojlidy Górne, Stokrotki i Solnickiej ustala się możliwość zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne w trybie właściwych przepisów szczególnych, np. na etapie sporządzania planów miejscowych w następujących kierunkach:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie wilii miejskich;

3) zabudowy usługowej obiektów użyteczności publicznej z kategorii: edukacji ... , kultury ... , obsługi turystyki ... , sportu ... , służby zdrowia ... .

11.3. ZALESIENIA GRUNTÓW ROLNYCH

Dopuszcza się prowadzenie zalesień gruntów rolnych niskiej jakości V i VI klasy bonitacyjnej położonych w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych na obszarach rolnych nieprzewidzianych do urbanizacji i zabudowy oznaczonych na rysunku „Polityki przestrzennej" symbolem 10.6.1. położonego po południowej stronie ul. Halickiej.

12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie objętym opracowanie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Lokalne podtopienia i roztopy pozimowe możliwe są na terenach tarasu zalewowego w dolinach cieków oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" jako obszar systemu przyrodniczego.

W zakresie ochronny przed lokalnymi podtopieniami i roztopami pozimowymi ochrona przeciwpowodziowa sprowadzać się będzie do następujących działań profilaktycznych:

1) wprowadzonego zakazu zabudowy na terenach tarasu zalewowego w dolinach cieków oznaczonych na rysunku „Polityka przestrzenna" jako obszar systemu przyrodniczego stosownie do postanowień podrozdziału 3.2;

2) zakazu zabudowy w Zagórkach na terenach położonych poniżej rzędnej poziomu wody w Stawach Dojlidzkich na ich przedwalu;

3) dostosowanie parametrów istniejących cieków i rowów melioracyjnych do zwiększonego odbioru wód opadowych z utwardzonych terenów urbanizowanych i włączenie ich do ogólnomiejskiego systemu odbioru wód opadowych.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI Z ZAKRESU OCHRONY TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w związku, z czym nie ustala się ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny zamknięte.

17. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie objętym opracowaniem nie wyznacza się obszarów problemowych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

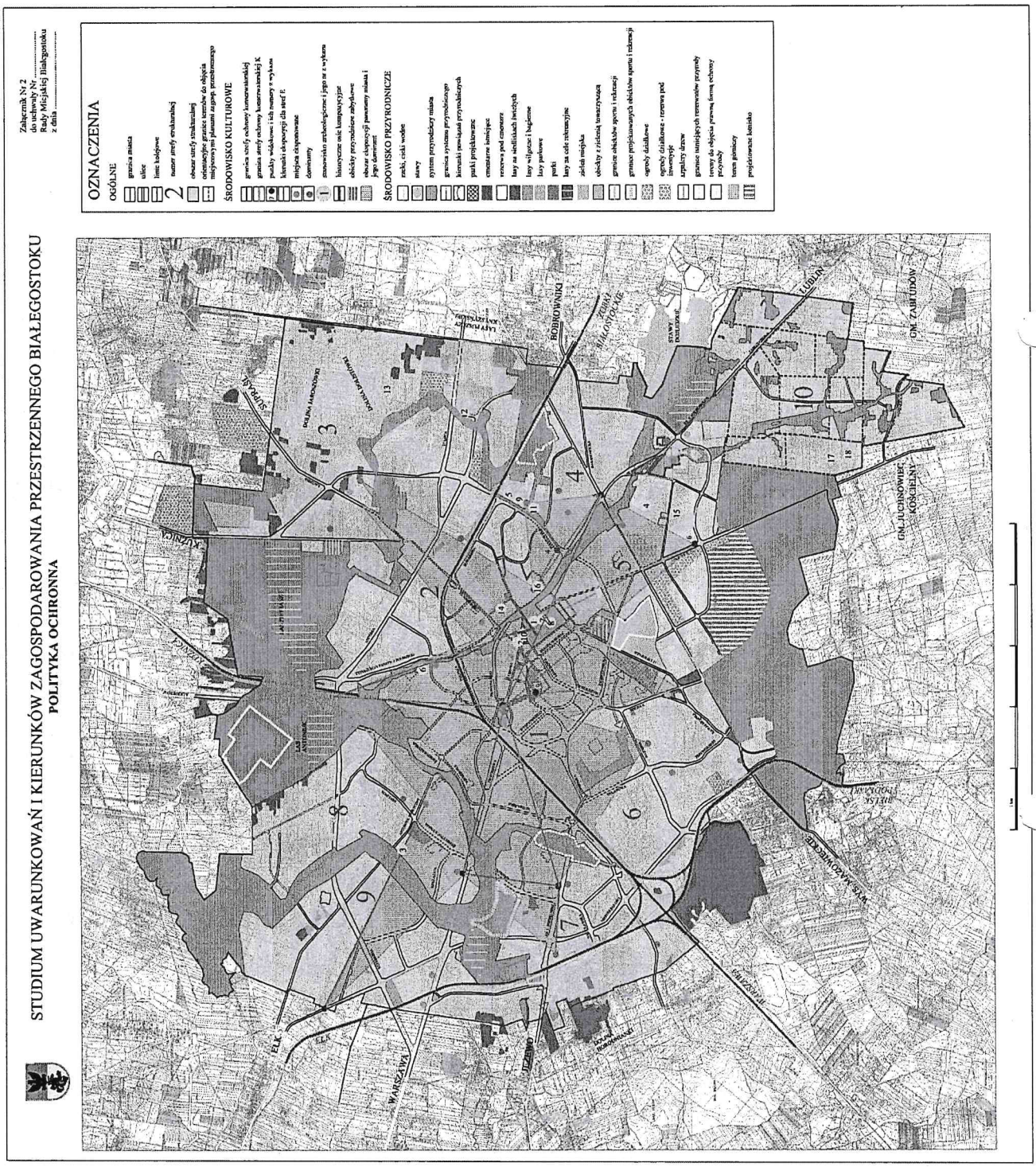
Włodzimierz Leszek Kusak

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXI/373/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 8 września 2008 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Leszek Kusak

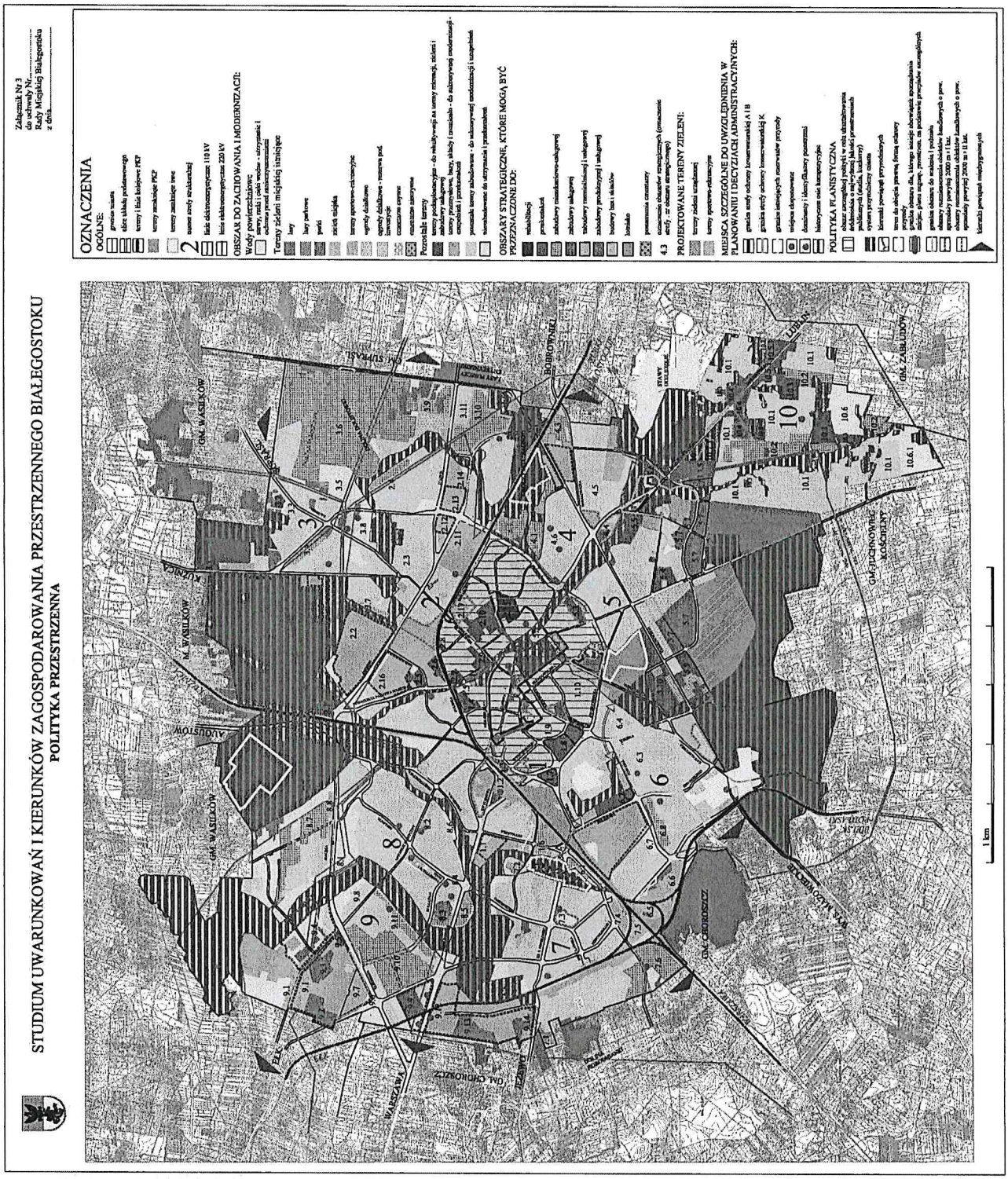
2008-09-09 10:15:00

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXXI/373/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 8 września 2008 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

2008-09-09 10:15:00

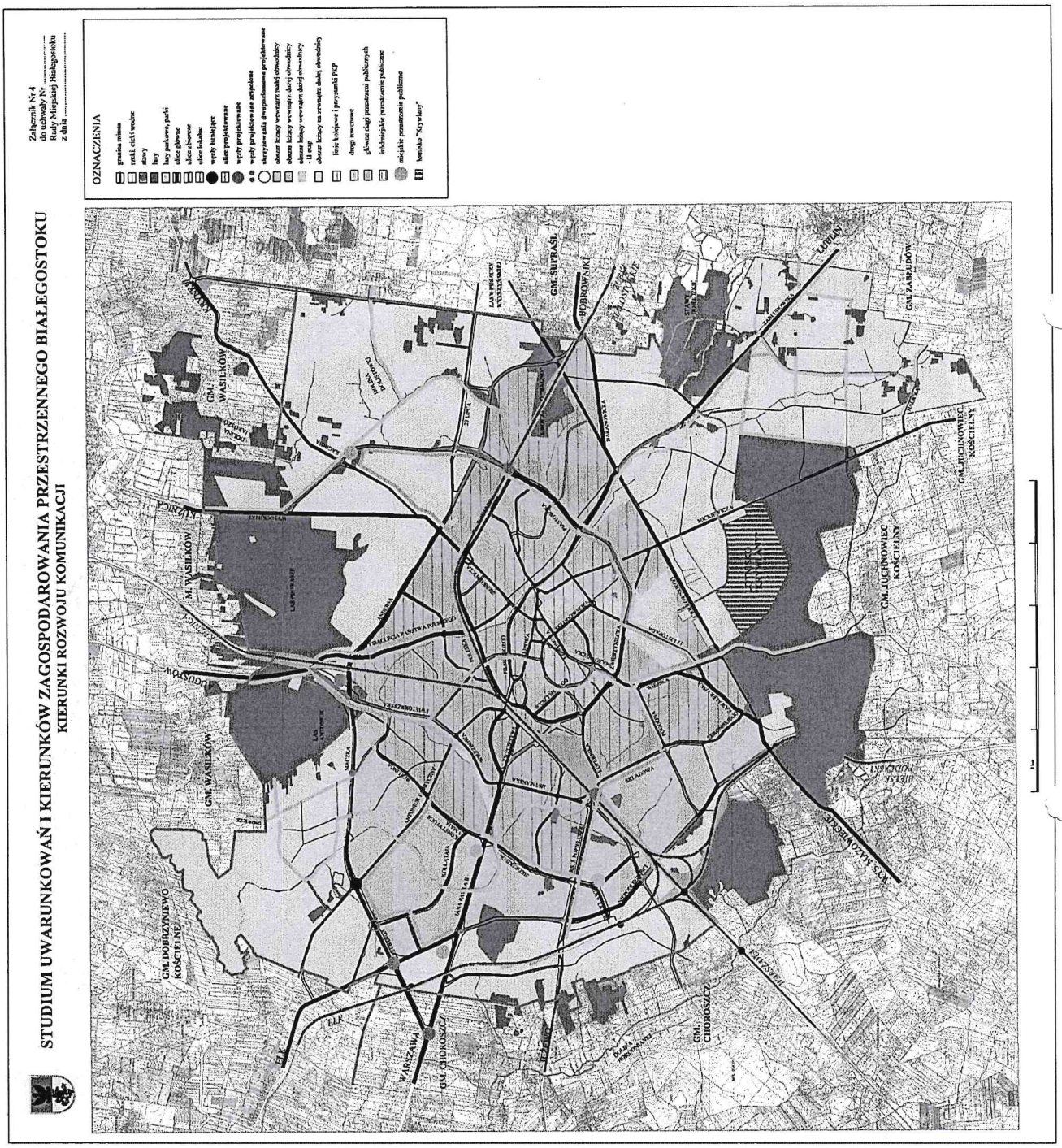
Włodzimierz Leszek Kusak

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr XXXI/373/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 8 września 2008 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

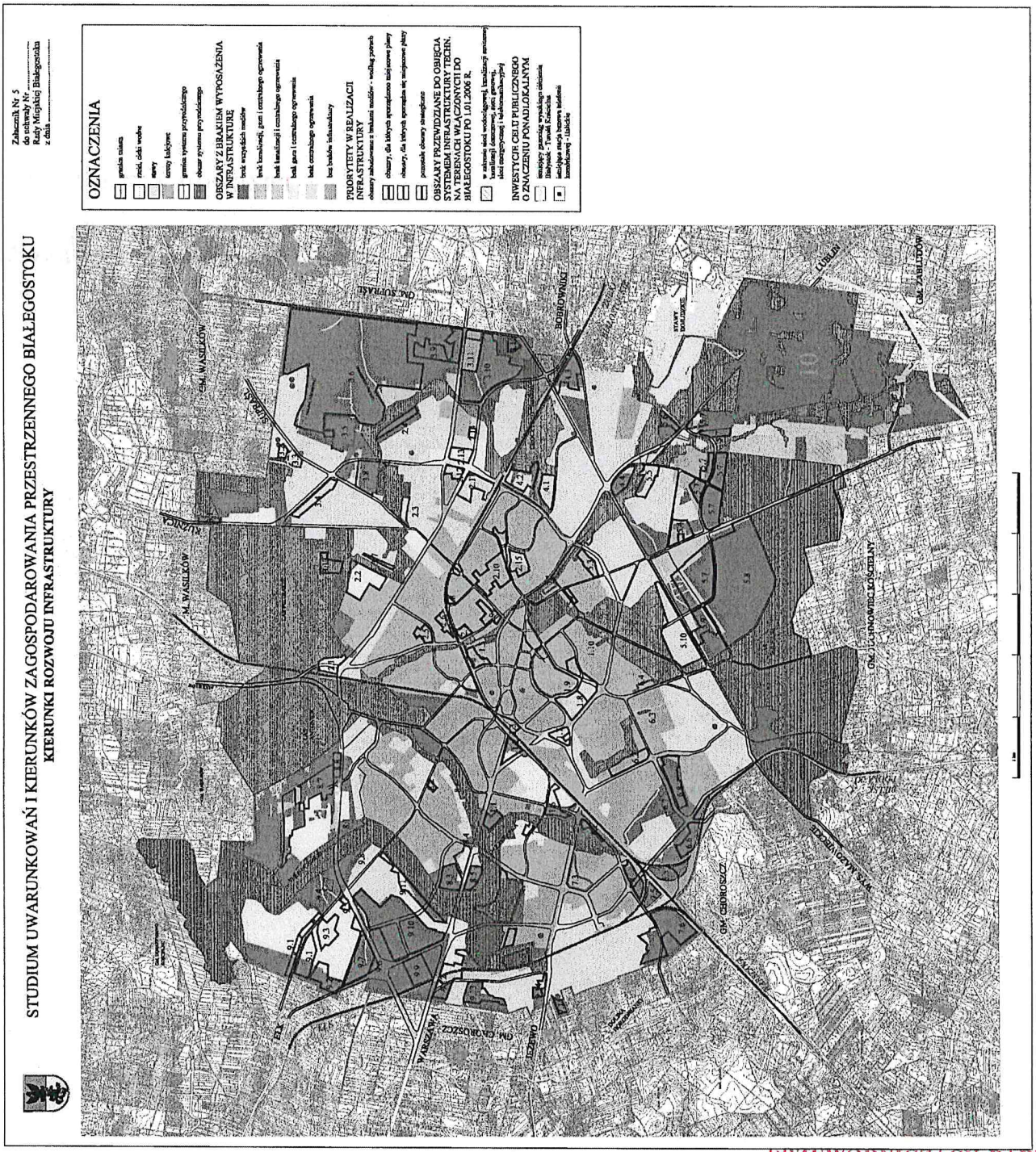
Włodzimierz Leszek Kusak

Załącznik Nr 5

do Uchwały Nr XXXI/373/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 8 września 2008 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Leszek Kusak

2008-09-09 10:15:00

ZałącznikNr 6

do Uchwały Nr XXXI/373/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 8 września 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku":

Na podstawie art.12. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) stwierdza się, że do projektu zmiany studium nie wniesiono uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Leszek Kusak