Wersja przekazana do opiniowania i uzgodnień kwiecień 2026 r.

Projekt

PLAN OGÓLNY MIASTA BIAŁEGOSTOKU



UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA

PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU

DEPARTAMENT URBANISTYKI

BIAŁYSTOK 2026

WSTĘP 5
I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 5
1. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku 5
1.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej 5
1.2. Cele strategiczne rozwoju miasta 7
1.2.1. Kapitał ludzki i społeczny 7
1.2.2. Gospodarka 7
1.2.3. Środowisko 7
1.2.4. Zagospodarowanie przestrzenne 8
1.2.5. Smart city 8
2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego 9
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 10
3.1. Rezerwaty przyrody 12
3.2. Użytki ekologiczne 12
3.3. Pomniki przyrody 12
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 13
5. Obszary gruntów zmeliorowanych 14
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 15
7. Strefy ochronne ujęć wody 15
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 16
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 17
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 18
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 18
12. Zabytki objęte formami ochrony, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 18
12.1. Pomnik Historii 19
12.2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków 19
12.3. Zabytki archeologiczne 20
12.4. Gminna ewidencja zabytków 20
12.5. Dobra kultury współczesnej 20
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 20
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 20
15. Obszary ograniczonego użytkowania 21
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 21
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 22
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 24
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 24
19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III 24
19.2. Grunty leśne 25
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 26

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 26
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 26
22.1. Infrastruktura społeczna 26
22.2. Infrastruktura transportowa 27
22.2.1. Infrastruktura drogowa 27
22.2.2. Infrastruktura kolejowa 28
22.2.3. Infrastruktura lotniska 28
22.3. Infrastruktura techniczna 29
22.3.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków 30
22.3.2. Zagospodarowanie wód deszczowych 30
22.3.3. Zaopatrzenie w gaz 31
22.3.4. Zaopatrzenie w ciepło 31
22.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną 32
22.3.6. Sieć telekomunikacyjna 33
22.3.7. Odnawialne źródła energii 33
22.3.8. Gospodarka odpadami 34
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 35
24. Opracowanie ekofizjograficzne 36
25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę 39
II. STREFY PLANISTYCZNE, GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE 41
1. Strefy planistyczne 41
1.1 Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 41
1.2. Strefa usługowa (SU) 41
1.3. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) 42
1.4. Strefa gospodarcza (SP) 42
1.5. Strefa infrastrukturalna (SI) 42
1.6. Strefa zieleni i rekreacji (SN) 43
1.7. Strefa cmentarzy (SC) 43
1.8. Strefa otwarta (SO) 43
1.9. Strefa komunikacyjna (SK) 43
2. Gminne standardy urbanistyczne 44
2.1. Gminny katalog stref planistycznych 44
2.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej 47
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ 49
IV. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 54
V. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 57
VI. SPIS RYCIN I TABEL 59

WSTĘP

Podstawą do sporządzenia dokumentu jest uchwała Nr IV/49/24 Rady Miasta Białystok z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Białegostoku.

Opracowanie dotyczy całego obszaru miasta Białegostoku o łącznej powierzchni ok. 102,1 km^2, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

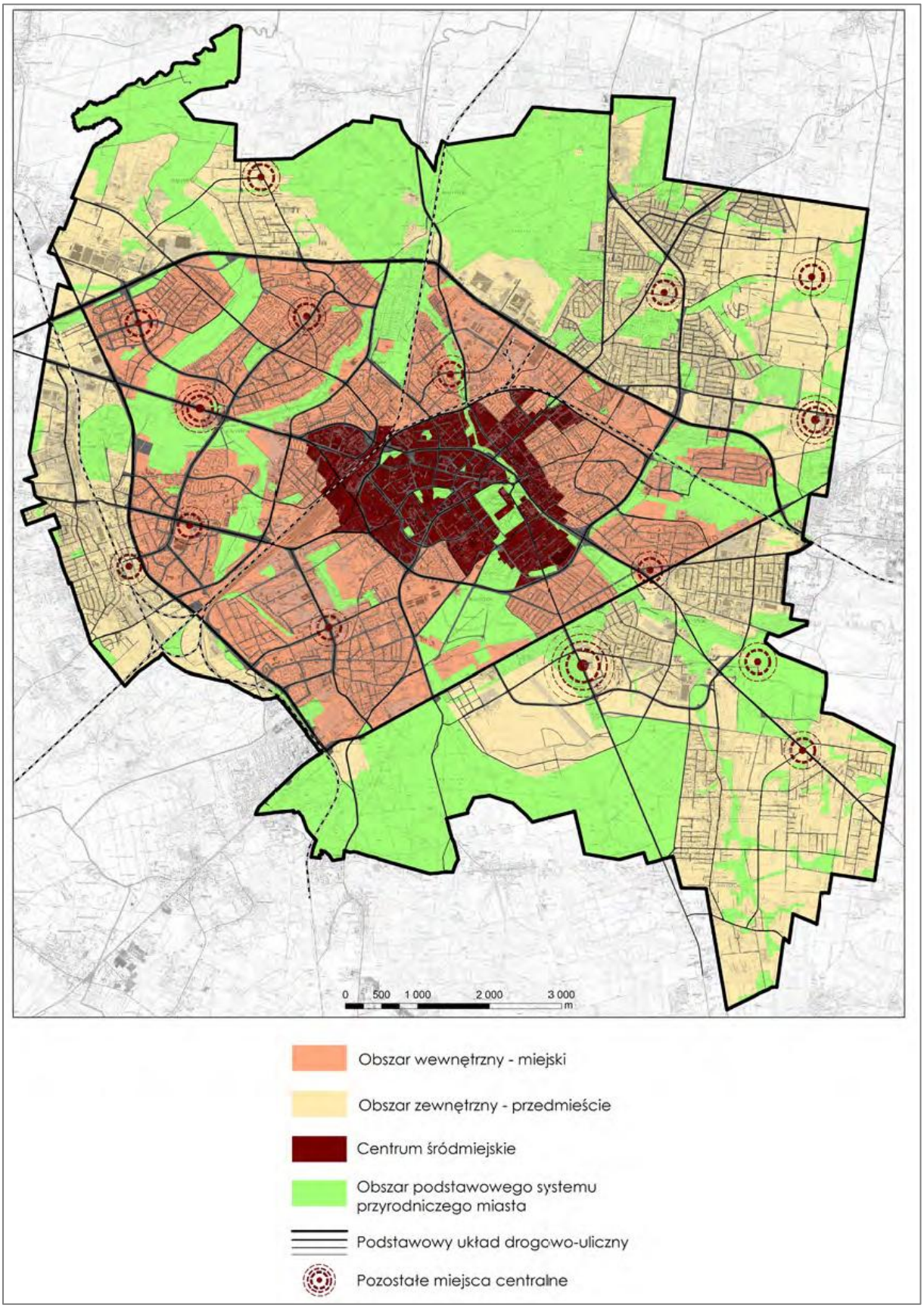
1. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku

Plan ogólny miasta Białegostoku został opracowany z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r., uchwalonej uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. Polityka przestrzenna miasta realizowana będzie w oparciu o model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz określone w dokumencie trzy cele strategiczne: wysoki poziom kapitału ludzkiego i społecznego, świadomy wzrost gospodarczy, zielony i zeroemisyjny Białystok oraz dwa cele horyzontalne: wysoka jakość rozwiązań przestrzennych i technicznych w harmonii ze środowiskiem oraz wykorzystanie narzędzi i rozwiązań smart city do tworzenia miasta dobrego życia.

1.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Białegostoku wraz z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście, zawarty w Strategii, jest oparty o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej opiera się na podziale miasta na jednostki strukturalne (Śródmieście, Południe, Zachód i Wschód) – zespoły obszarów o różnych cechach i charakterystyce funkcjonalnej oraz znacznym stopniu samodzielności w zakresie mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej, terenów rekreacji i zieleni. W poszczególnych jednostkach strukturalnych wyróżnia się miejsca centralne – istniejące oraz planowane na terenach jednostek strukturalnych obszary koncentracji funkcji usługowych oraz przestrzeni publicznych. Istotnym składnikiem modelu jest podstawowy układ drogowo-uliczny, który tworzą ulice układu podstawowego i uzupełniającego oraz linie kolejowe. W oparciu o przebieg obwodnicy miejskiej struktura miasta podzielona jest na obszary: wewnętrzny (o intensywnym stopniu zagospodarowania), położony w granicach obwodnicy miejskiej oraz zewnętrzny (o niższym stopniu zagospodarowania), położony pomiędzy obwodnicą miejską i granicą administracyjną miasta. Ważną cechą modelu jest podział struktury miasta na obszary urbanizacji (przewidziane pod zabudowę) oraz obszary podstawowego systemu przyrodniczego (o najwyższych walorach przyrodniczych, objęte zakazem lub znacznymi ograniczeniami możliwości zabudowy).



Rycina 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej - synteza
źródło: Strategia rozwoju miasta Białegostoku do 2030 roku

Plan ogólny miasta Białegostoku uwzględnia kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wynikające z przyjętego w Strategii modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez: ustalenie docelowego układu drogowo-ulicznego w strefach komunikacyjnych (SK) i infrastrukturalnych (SI), wyodrębnienie obszarów systemu przyrodniczego miasta w strefach otwartych (SO) i strefach zieleni i rekreacji (SN) oraz wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref usługowych (SU), stref gospodarczych (SP), stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), stref cmentarzy (SC) – poprzez odpowiednie kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, uwzględniające kierunki rozwoju struktury miasta, w tym intensyfikację zabudowy w obszarze wewnętrznym, utrzymanie ekstensywnego charakteru zabudowy i zagospodarowania w obszarze zewnętrznym, utworzenie hierarchicznego systemu miejsc centralnych, wzmacnianie funkcji terenów aktywności gospodarczej, utworzenie „zielonej osi urbanistycznej" w oparciu o przebieg doliny rzeki Białej oraz budowanie ciągłości obszarów systemu przyrodniczego miasta.

1.2. Cele strategiczne rozwoju miasta

1.2.1. Kapitał ludzki i społeczny

W celu strategicznym określonym jako wysoki poziom kapitału ludzkiego i społecznego wraz z celami operacyjnymi: kompetentni mieszkańcy, zdrowi mieszkańcy, aktywni i bezpieczni mieszkańcy, otwarci mieszkańcy, przewiduje się kierunki działań w zakresach m.in. kształtowania przedsiębiorczości, profilaktyki zdrowotnej, aktywizacji zawodowej i społecznej mieszkańców, edukacji kulturalnej.

W planie ogólnym w ramach wszystkich stref funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ), usługową (SU), zieleni i rekreacji (SN) ustala się możliwość poprawy jakości życia mieszkańców, w tym poprzez lokalne centra usługowe na terenach mieszkaniowych i usługowych, realizację przestrzeni publicznych służących integracji społecznej wraz z zielenią w osiedlach oraz na terenach zieleni urządzonej poprzez realizację obiektów sportowych i terenów rekreacji.

1.2.2. Gospodarka

W celu strategicznym określonym jako świadomy wzrost gospodarczy wraz z celami operacyjnymi: inwestycje/innowacyjność, branże wiodące, promocja/wizerunek „biznesowy", przedsiębiorczość/otoczenie, przewiduje się kierunki działań w zakresach m.in. tworzenia warunków do inwestowania, rozwoju współpracy nauki, biznesu, samorządu, zwiększenia liczby nowych firm.

Wzmacnianiu funkcji aktywności gospodarczej służy uwzględnienie w planie ogólnym stref gospodarczych (SP), obejmujących tereny produkcyjne i usługowe oraz stref usługowych (SU) i stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

1.2.3. Środowisko

W celu strategicznym określonym jako zielony i zeroemisyjny Białystok wraz z celami operacyjnymi: miasto neutralne klimatycznie i mądrze gospodarujące zasobami, miasto zielone, odporne, o dobrej jakości środowiska, miasto świadome, przewiduje się kierunki działań w zakresach m.in. optymalizacji zużycia energii i wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zwiększenia efektywności gospodarowania odpadami i zasobami, dobrej jakości różnorodnych przyrodniczo terenów zielonych o dużej wartości usług ekosystemowych, dobrej jakości powietrza, gleb i wód, poprawy kompensacji ekologicznej i wrażliwości społecznej na potrzeby ochrony środowiska jako dobra wspólnego.

W planie ogólnym przewiduje się ochronę i kształtowanie obszarów systemu przyrodniczego miasta w wyznaczonych strefach otwartych (SO) obejmujących tereny lasów, zieleni naturalnej, wód, ogrodów działkowych oraz strefach zieleni i rekreacji (SN) obejmujących tereny zieleni urządzonej, wód, ogrodów działkowych, sportu i rekreacji. Strefy te służące budowaniu ciągłości systemu przyrodniczego miasta, poprzez odpowiednie parametry kształtowania zagospodarowania będą w większości wyłączone spod zabudowy lub będą podlegały znacznym ograniczeniom możliwości zabudowy.

1.2.4. Zagospodarowanie przestrzenne

W celu horyzontalnym określonym jako wysoka jakość rozwiązań przestrzennych i technicznych w harmonii ze środowiskiem wraz z celami operacyjnymi: racjonalne zagospodarowanie, powszechna dostępność i efektywna infrastruktura, przewiduje się kierunki działań w zakresach m.in. zrównoważenia funkcjonalno-przestrzennego z zachowaniem cech miasta zwartego, rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych, miejsc rekreacji oraz terenów zieleni, przestrzeni miasta odpornej na skutki zmian klimatu, funkcjonalny, energooszczędny transport, integrowany i zarządzany w ramach Białostockiego Obszaru Funkcjonalnego (BOF), rozbudowa dróg rowerowych w powiązaniu z BOF, zwiększenie wydajności, niezawodności i efektywności ekonomicznej infrastruktury technicznej, optymalne wykorzystanie terenów pod budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej.

W planie ogólnym przewiduje się uwzględnienie istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz jej rozwoju poprzez wyodrębnienie jej zasobów w strefach infrastruktury technicznej (SI) oraz w strefach komunikacyjnych (SK). Rozwój infrastruktury technicznej o odpowiednich parametrach przewiduje się również w pozostałych strefach funkcjonalnych. Plan ogólny uwzględnia wewnętrzny rozwój miasta z zachowaniem cech miasta zwartego poprzez kształtowanie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania, od intensywnej w centrum śródmiejskim, poprzez średniointensywny obszar miejski, do ekstensywnej strefy zewnętrznej. Jednocześnie potrzeby rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych, miejsc rekreacji i terenów zieleni zapewnia się w strefach otwartych (SO), strefach zieleni i rekreacji (SN) oraz w strefach przeznaczonych pod zabudowę poprzez kształtowanie odpowiednich parametrów zagospodarowania.

1.2.5. Smart city

W celu horyzontalnym określonym jako wykorzystanie narzędzi i rozwiązań smart city do tworzenia miasta dobrego życia wraz z celami operacyjnymi: inteligentna gospodarka – smart economy, inteligentne zarządzanie – smart governance, inteligentne społeczeństwo – smart people, inteligentny transport – smart mobility, inteligentne środowisko – smart environment, inteligentne warunki życia – smart living, przewiduje się kierunki działań w zakresach m.in. opracowania i wdrożenia nowoczesnych rozwiązań doskonalących procesy zarządzania miastem w obszarach gospodarki, nowoczesnych technologii, transportu, energooszczędnych rozwiązań w przestrzeni publicznej.

W planie ogólnym, uwzględniającym zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, ustalenie docelowego układu drogowo-ulicznego w strefach komunikacyjnych (SK) i infrastrukturalnych (SI), sprzyja wdrożeniu rozwiązań doskonalących procesy zarządzania miastem w zakresie transportu i mobilności, podnoszenia jakości życia, w tym korzystania z zasobów środowiska przyrodniczego i przestrzeni publicznych w ramach strefy zieleni i rekreacji (SN), zieleni naturalnej i lasów (SO), sprzyjających promowaniu ochrony środowiska, kształtowania gospodarki wodnej i zachowania powierzchni biologicznie czynnej we wszystkich strefach planistycznych dedykowanych zabudowie.

2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

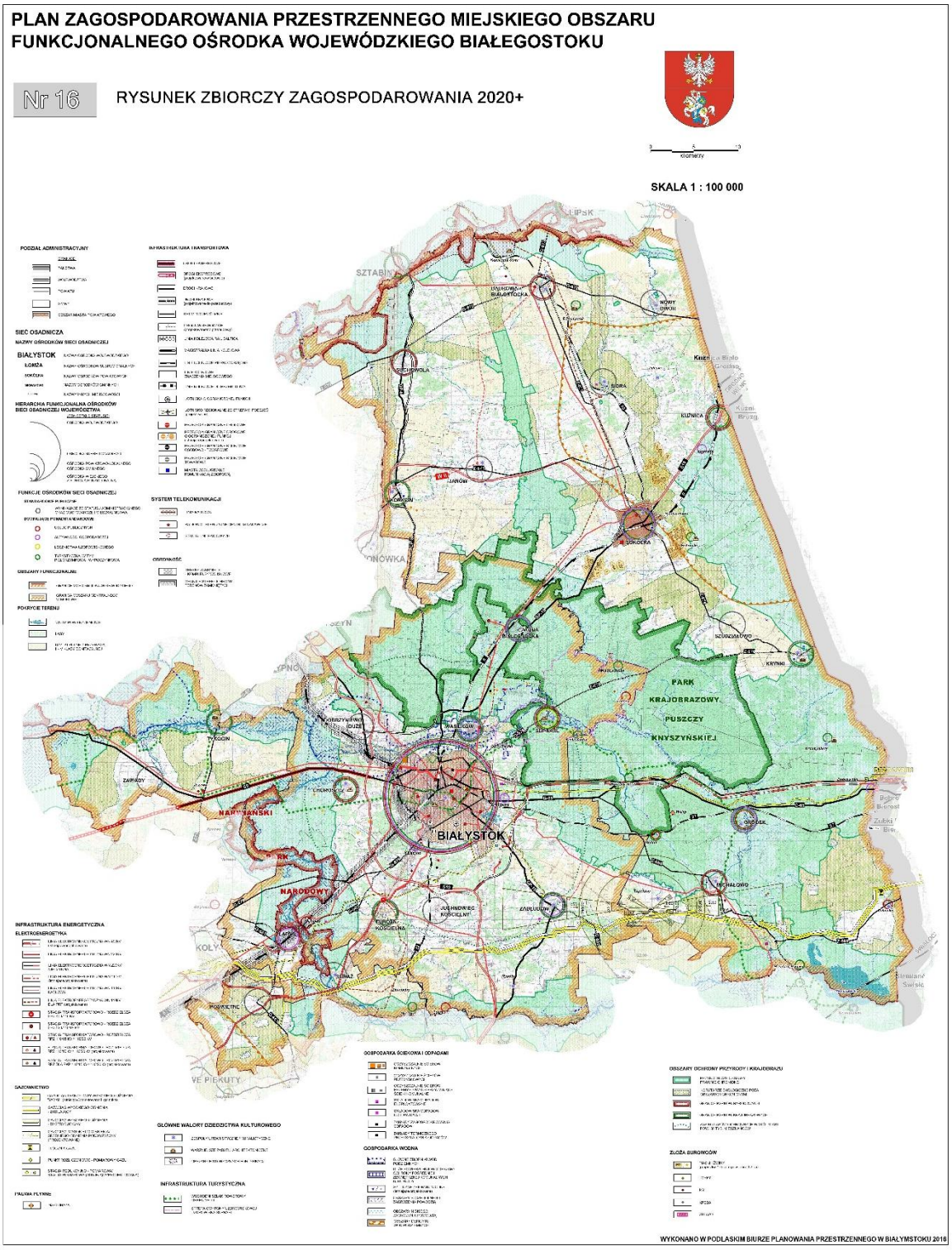
Plan ogólny miasta Białegostoku został opracowany z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. zmienionym uchwałą Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Zgodnie z planem województwa, miasto Białystok stanowi rdzeń miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Białegostoku (MOFOB), w skład którego wchodzi też strefa podmiejska Białegostoku.

Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Białegostoku, określone w planie województwa, zakładają w zakresie:

- „obszaru śródmiejskiego" – kreowanie wielkomiejskiej struktury przestrzennej centrum, poprawę zwartości i jakości zabudowy, dokończenie budowy obwodnicy miejskiej i dalszą modernizację tras wylotowych,
- w zakresie „obszaru miejskiego" – zwiększanie intensywności zabudowy, zachowanie terenów zieleni, tworzenie miasteczka akademickiego na bazie infrastruktury wyższych uczelni i części Lasu Zwierzynieckiego, kształtowanie struktury przestrzennej miejsc centralnych, poprawę dostępności zewnętrznej oraz powiązań z obszarem śródmiejskim i przedmieść,
- w zakresie „obszaru przedmieść" – utrzymanie dominacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ochronę systemu przyrodniczego, kształtowanie miejsc centralnych, poprawę jakości usług publicznych i rekreacji w zespołach mieszkaniowych, tworzenie warunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej na kierunku wschodnim i południowym, przystosowanie lotniska Krywlany do potrzeb lotniska użytku publicznego.

Plan ogólny miasta Białegostoku uwzględnia kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wynikające z planu województwa, w szczególności poprzez: wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w celu kształtowania wielkomiejskiego charakteru centrum śródmiejskiego w strefach usługowych (SU) oraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zachowanie przestrzeni publicznych parkowych i w dolinie rzeki Białej w strefach zieleni i rekreacji (SN), zapewnienie powiązań komunikacyjnych struktury miejskiej oraz tras wylotowych z miasta w strefach komunikacyjnych (SK) i infrastrukturalnych (SI), zdefiniowanie przestrzenne systemu przyrodniczego miasta w strefach otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), wyznaczenie stref z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref usługowych (SU), stref gospodarczych (SP) – poprzez odpowiednie kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania – w zależności od położenia w strefach strukturalnych miasta – od śródmiejskiej, poprzez miejską i przedmieście, w tym intensyfikację zabudowy w obszarze wewnętrznym i miejscach centralnych, utrzymanie ekstensywnego charakteru zabudowy i zagospodarowania w obszarze zewnętrznym.



Rycina 2. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Białegostoku

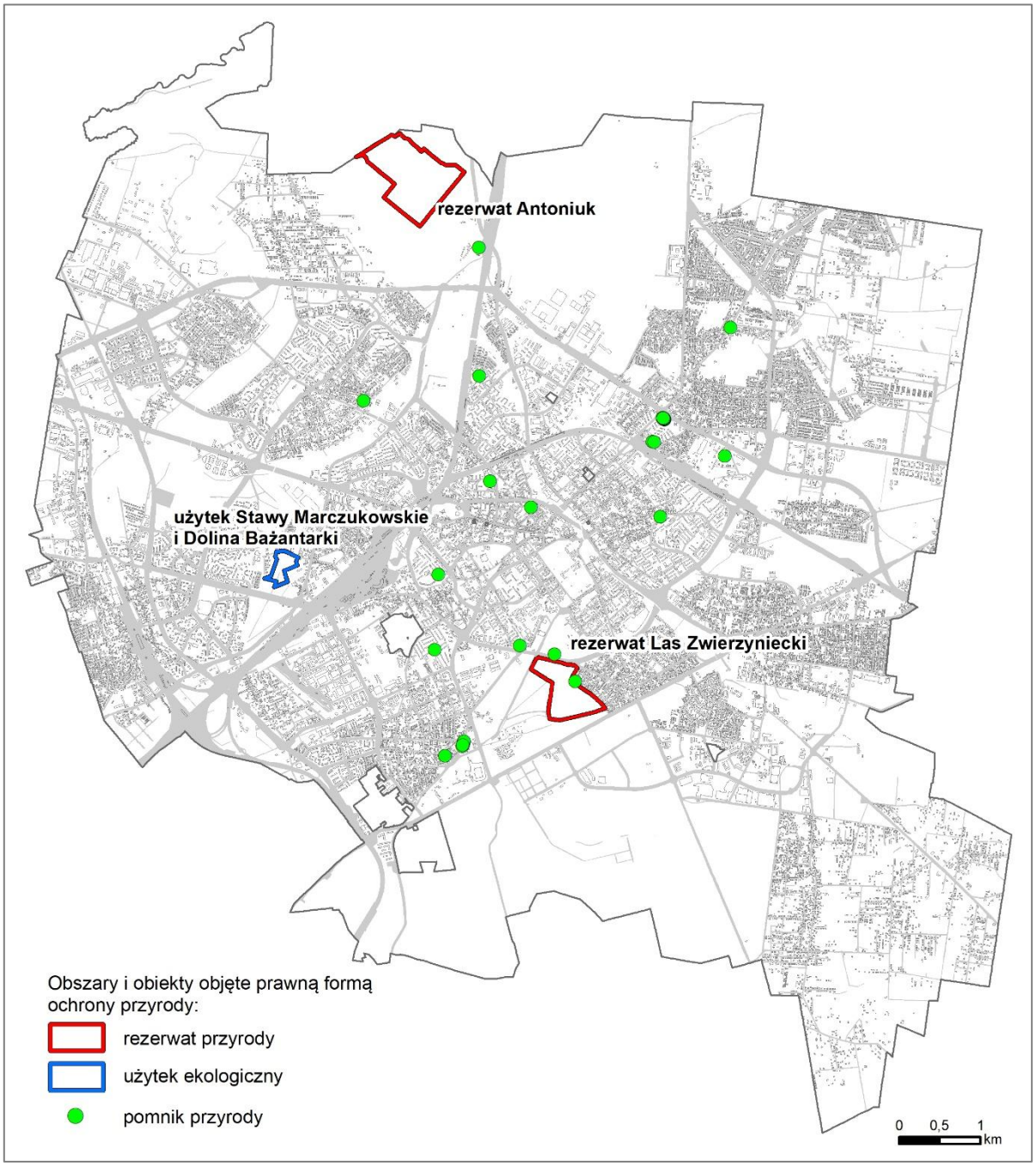
źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Do obszarowych form ochrony przyrody na terenie miasta należą dwa rezerwaty przyrody (Rezerwat przyrody „Antoniuk" i Rezerwat przyrody „Las Zwierzyniecki") oraz użytek ekologiczny „Stawy Marczukowskie i Dolina Bażantarki" o łącznej powierzchni ok. 112,2 ha, stanowiące 1,1 % powierzchni miasta. Ponadto w Białymstoku znajduje się 18 pomników

przyrody – są to pojedyncze drzewa (16 szt.) oraz grupa dziesięciu drzew i aleja ośmiu dębów szypułkowych.

Rezerwaty przyrody nie posiadają wyznaczonych otulin.



Rycina 3. Rozmieszczenie obszarów i obiektów objętych prawną formą ochrony przyrody
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

Tereny objęte prawną formą ochrony przyrody znajdujące się w Białymstoku oprócz pełnienia bardzo ważnych funkcji przyrodniczych (unikatowe ekosystemy, miejsca bytowania zagrożonych i chronionych gatunków roślin i zwierząt), mają również znaczenie społeczne, rekreacyjne i edukacyjne.

Ustalenia planu ogólnego miasta Białegostoku w swoim zakresie umożliwiają trwałą ochronę terenów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, zgodnie z celami ich ochrony.

3.1. Rezerwaty przyrody

Na terenie miasta Białegostoku ustanowiono dwa rezerwaty przyrody:

- Rezerwat przyrody „Antoniuk” – o powierzchni 70,07 ha, utworzony w 1995 r., położony w północnej części miasta w obszarze lasu Antoniuk. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu odznaczającego się wysokim stopniem naturalności z szeregiem rzadkich gatunków roślin,
- Rezerwat przyrody „Las Zwierzyniecki” – o powierzchni 33,86 ha, utworzony w 1996 r., położony w południowej części miasta w sąsiedztwie Parku Konstytucji 3 Maja. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych drzewostanu o charakterze grądu wilgotnego (ochrona walorów florystycznych i siedliskowych).

Rezerwaty przyrody w planie ogólnym miasta Białegostoku znajdują się w strefach otwartych (SO), dla których przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 100 % oraz nie uwzględniono dodatkowych profili funkcjonalnych. Strefy otwarte (SO) obejmujące doliny i tereny leśne z założenia są terenami głównie o funkcji przyrodniczej, na których dominują tereny biologicznie czynne. W planie ogólnym obszary objęte ochroną prawną – rezerwatem przyrody zostały odpowiednio uwzględnione. Ponadto przyjęto generalną zasadę wykluczającą możliwość wskazania w ich rejonie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), a w konsekwencji wyłączając te obszary z możliwości ustalania na nich decyzji o warunkach zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych, zapewniającą udział odpowiednich urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę środowiska oraz konsultacje społeczne.

3.2. Użytki ekologiczne

Na terenie miasta Białegostoku został ustanowiony w styczniu 2026 r. użytek ekologiczny o nazwie „Stawy Marczukowskie i Dolina Bażantarki” o powierzchni ok. 8,3 ha.

Szczególnym celem ochrony użytku ekologicznego jest ochrona miejsc rozrodu płazów i ptaków oraz zapewnienie miejsc żerowania i odpoczynku wodnym ptakom migrującym i zimującym oraz utrzymanie w dobrym stanie ekologicznym półnaturalnego obiektu przyrodniczego.

Obszar wskazanego użytku ekologicznego znajduje się w zasięgu doliny Bażantarki, w kierunku południowym od ul. Marczukowskiej. W planie ogólnym obszar objęty ochroną prawną został odpowiednio uwzględniony – zawiera się w strefie otwartej (SO), dla której przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 99 % oraz nie ustalono dodatkowych profili funkcjonalnych. Teren ten został wyłączony z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3.3. Pomniki przyrody

Pomniki przyrody na terenie miasta stanowią drzewa o szczególnych wartościach przyrodniczych, które znajdują się głównie w strefach zieleni i rekreacji (SN), strefach usługowych (SU), strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Nieco mniejszy udział stanowią drzewa pomnikowe w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). W strefie otwartej (SO – teren rezerwatu przyrody Lasu

Zwierzynieckiego), strefie cmentarzy (SC) i strefie komunikacji (SK) ujęto po jednym drzewie pomnikowym.

Pomniki przyrody, punktowo rozmieszczone na obszarze miasta, objęto strefami planistycznymi odpowiadającymi funkcjonalnie istniejącemu zagospodarowaniu oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

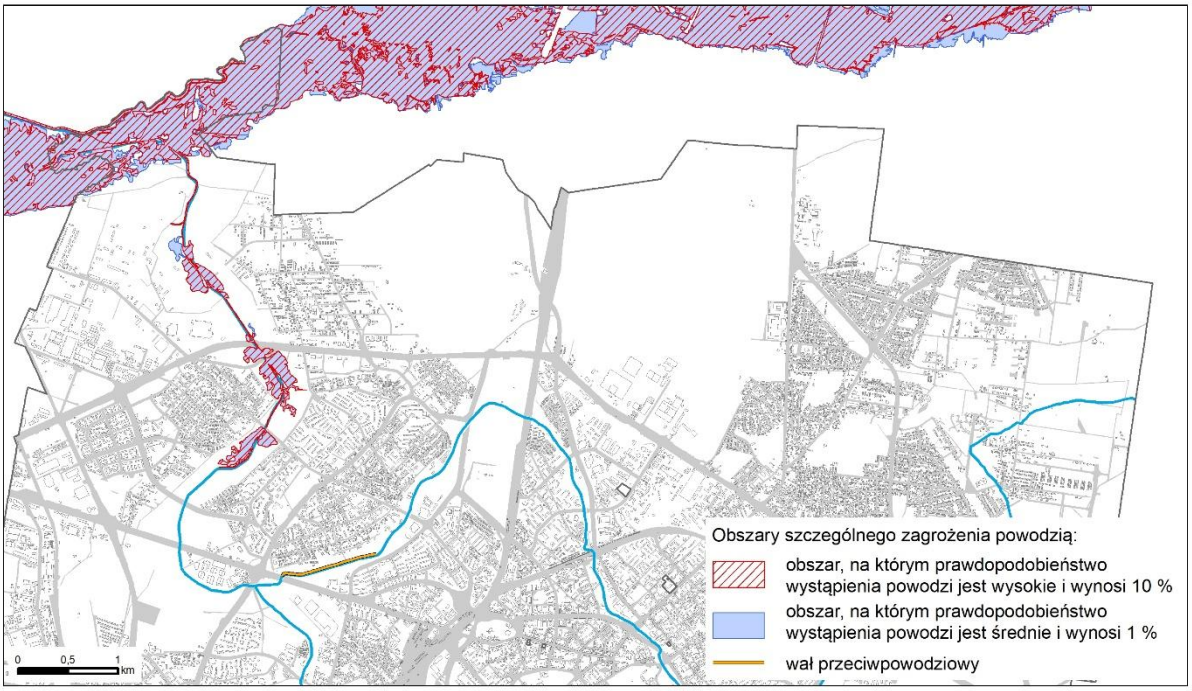
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego opublikowanymi w 2020 r. do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Białegostoku zaliczono:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q = 10 %, raz na 10 lat,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q = 1 %, raz na 100 lat,
- obszar między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się głównie w północno-zachodniej części miasta, są obszarami dotychczas nie poddanymi urbanizacji. Wyjątkiem jest zrealizowany w ich zasięgu układ komunikacyjny.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, określone na mapach powodziowych, zostały w całości ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których przeanalizowano wymagania odnośnie ochrony przeciwpowodziowej. W planach miejscowych uchwalonych w czasie nieobowiązywania zdefiniowanych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono ówczesne uwarunkowania wodno-gruntowe oraz możliwość podtopień i wystąpienia wód z koryta rzeki Białej i Supraśli na podstawie wskazań z różnych dostępnych dokumentów, w tym opracowania ekofizjograficznego.



Rycina 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

W obszarze miasta, wzdłuż prawego brzegu rzeki Białej, na części odcinka pomiędzy ul. Antoniuk Fabryczny i Al. Jana Pawła II, znajduje się oznaczony na Mapach zagrożenia powodziowego – wał przeciwpowodziowy. Wysokość wału określono na 1,5 m, a szerokość w koronie na 2 m. Wał przeciwpowodziowy został scharakteryzowany (na podstawie danych w Hydroportalu – ISOK) jako obiekt zmodyfikowany. W rzeczywistości jest to rurociąg sieci ciepłowniczej poprowadzony na powierzchni gruntu, obudowany w formie nasypu ziemnego. Wąski obszar pomiędzy linią brzegu rzeki Białej a tym obiektem, traktowanym jako wał przeciwpowodziowy, jest definiowany jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 34 lit. c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.). Zagospodarowanie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych oraz w pasach o szerokości 50 m od stopy wału regulują przepisy ustawy Prawo wodne, w której wprowadzono zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Z informacji przekazanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku w dniu 7 kwietnia 2025 r. wynika, iż w ramach rozpoczętego 3. cyklu planistycznego sporządzania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dokonano aktualizacji przebiegu wałów przeciwpowodziowych. Zgodnie z planowaną aktualizacją przedmiotowy obiekt nie będzie już traktowany jako wał przeciwpowodziowy.

Obecny przebieg wału przeciwpowodziowego w Białymstoku wraz z pasem 50 m od jego stopy został uwzględniony w planie ogólnym. W jego zasięgu występują istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym został przypisany do strefy zieleni i rekreacji (SN), dla której określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 99 %) oraz na niewielkim fragmencie do strefy komunikacyjnej (SK) z istniejącym przebiegiem Alei Jana Pawła II.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie lub średnie, zostały objęte strefą otwartą (SO), dla której określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (w większości minimum 99 %) oraz na fragmentach strefą zieleni i rekreacji (SN), strefą komunikacyjną (SK) i strefą infrastrukturalną (SI).

Włączenie niewielkiej części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią do strefy komunikacyjnej (SK) wynika z uwzględnienia przebiegu istniejących dróg podstawowego układu komunikacyjnego miasta (ul. Gen. Stanisława Maczka, ul. Antoniuk Fabryczny i ul. Produkcyjna). W strefie infrastrukturalnej (SI) uwzględniono natomiast planowany przebieg ulicy łączącej osiedle Zawady z ul. Produkcyjną (przedłużenie ul. Św. Krzysztofa), ujętej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Włączenie fragmentów obszaru szczególnego zagrożenia powodzią do stref zieleni i rekreacji (SN) wynika z uwzględnienia ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W strefach zieleni i rekreacji (SN) wykluczono możliwość realizacji zabudowy oraz przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie od 50 % do 80 % wynikającą z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyodrębnienie wskazanych stref planistycznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta Białegostoku jest kluczowe z uwagi na konieczność ochrony zdolności retencyjnych terenów dolin rzecznych, drożności przepływów cieków oraz funkcjonowania korytarzy ekologicznych, a także adaptacji miasta do zmieniających się warunków klimatycznych, których skutkiem jest występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych – nawalnych opadów, powodzi miejskich czy suszy. Ustalenia planu ogólnego nie wpłyną na zwiększenie zagrożenia powodziowego oraz na zwiększenie strat spowodowanych powodzią.

Zgodnie z polityką przestrzenną miasta ograniczania możliwości zabudowy na obszarach wchodzących w skład podstawowego systemu przyrodniczego, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Białymstoku PGGW Wody Polskie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych stwierdzono występowanie na obszarze miasta Białegostoku urządzeń melioracji wodnych (rowy melioracyjne, drenowanie) na osiedlach Zawady i Dojlidy Górne. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie udostępniło także materiały w postaci kopii map w formie papierowej pt. „Wykaz urządzeń i budowli" w skali 1 : 2 000 i 1 : 5 000 z lat 80. XX w., częściowo zaktualizowanych w 1992 r. prezentujących część miasta Białegostoku. Bazując na przekazanych informacjach rowy melioracyjne wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie na osiedlu Zawady w planie ogólnym zostały objęte strefą planistyczną otwartą (SO). Strefa SO (związana z funkcją przyrodniczą) z założenia jest terenem otwartym, wyłączonym spod zabudowy, na którym dominuje teren biologicznie czynny. Rowy melioracyjne wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, wyznaczone na terenie osiedla Dojlidy Górne, zostały objęte w planie ogólnym głównie strefą zieleni i rekreacji (SN), a w mniejszym udziale – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefą komunikacyjną (SK). Strefy zieleni i rekreacji (SN) położone na terenie osiedla Dojlidy Górne są wyłączone spod zabudowy, w związku z czym nie określono dla nich parametrów zabudowy. Na terenie osiedla Dojlidy Górne występujące szczątkowe tereny z działalnością rolniczą przekształcane są sukcesywnie pod zabudowę mieszkaniową. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w których zdiagnozowano rowy melioracyjne, zapewniono ekstensywny charakter zabudowy, który sprzyja utrzymaniu systemów melioracji.

Strefy planistyczne otwarte (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) pełnią funkcje m.in. retencyjne, klimatyczne, przyrodnicze, utrzymujące drożność przepływu wód w ogólnym systemie połączeń rowów melioracyjnych i cieków z rzekami. Obecnie rowy melioracyjne nie służą rolnictwu. Zachowanie ich jest istotne ze względu na zmniejszenie skali podtopień podczas nagłych, intensywnych opadów deszczu oraz wspieranie bioróżnorodności na terenie miasta (umożliwienie migracji drobnych zwierząt i przemieszczania się nasion roślin).

W planie ogólnym miasta Białegostoku nie ustalono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) ani stref produkcji rolniczej (SR), dla których występowanie gruntów zmeliorowanych miałoby istotne znaczenie.

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

Na terenie miasta Białegostoku nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

7. Strefy ochronne ujęć wody

W obszarze aglomeracji Białystok, na terenie wsi Jurowce i gminy Wasilków znajduje się strefa ochronna komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla miasta Białegostoku, ustanowiona rozporządzeniem nr 13/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 24 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 2921). Strefa ochronna jest położona poza granicą miasta Białegostoku i składa się z terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej komunalnych ujęć wód o łącznej powierzchni ok. 75,60 ha obejmuje:

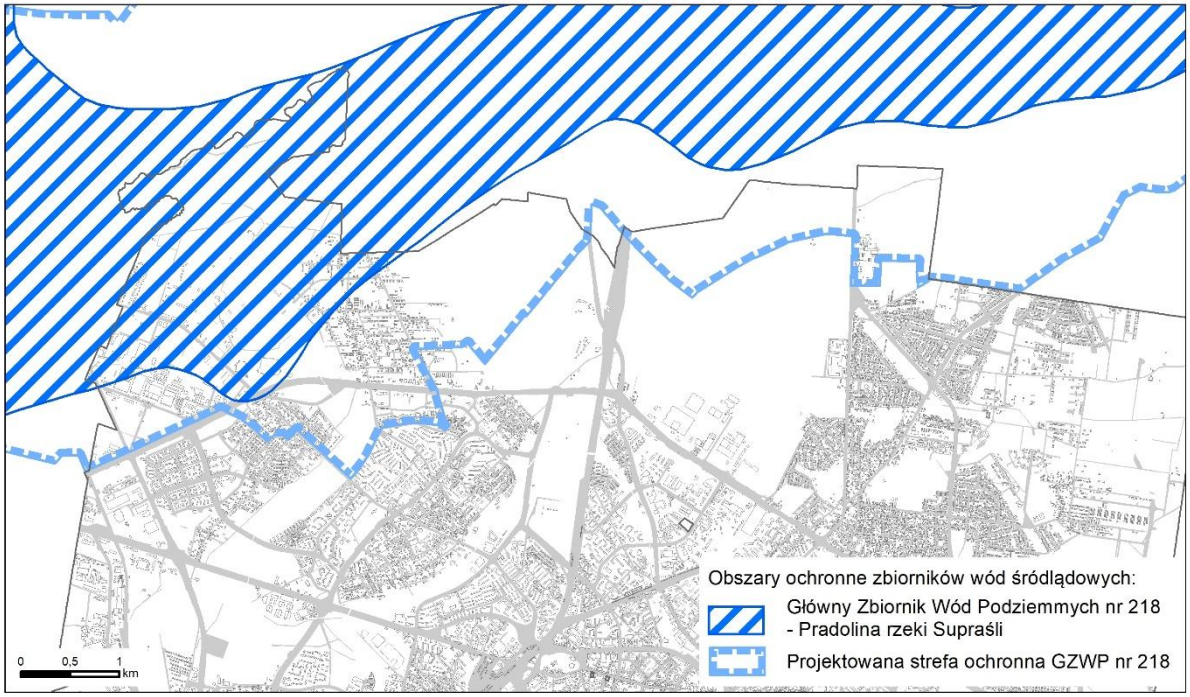
- grunty wokół studni wchodzących w skład ujęcia wody podziemnej w Jurowcach o powierzchni ok. 54,36 ha,
- grunty wokół studni, stawów infiltracyjno-retencyjnych, kanału doprowadzającego wodę do stawów z rzeki Supraśli, ujęcia brzegowego, budynków stacji wodociągowej i fragmentu koryta rzeki Supraśli w obrębie ujęcia brzegowego, wchodzących w skład ujęcia infiltracyjnego i powierzchniowego w Wasilkowie o powierzchni ok. 21,24 ha.

Teren ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód obejmuje obszar o powierzchni ok. 5658,09 ha jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych znajdujących się w północnej części miasta Białegostoku włączonej do strefy otwartej (SO).

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Północno-zachodnia część miasta Białegostoku znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 – Pradolina rzeki Supraśli, którego fragment położony poza granicami miasta obejmuje dolny odcinek rozległej doliny rzeki Supraśli uchodzącej do rzeki Narwi oraz wznoszącą się na północ i na południe Wysoczyznę Białostocką.

Dla GZWP nr 218 nie ustanowiono dotychczas obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych, o których mowa w art. 120, 139, 140 i 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.). Jednocześnie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego określono strefę ochronną zbiornika (na podstawie opracowania Objaśnień do Mapy obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 – Pradolina rzeki Supraśli z 2011 r. wykonanego przez firmę Hydroconsult Sp. z o.o. na zlecenie Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego). Strefa ta, wraz z rekomendacjami dotyczącymi zasad ochrony zbiornika, ujęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, jest odpowiednio uwzględniana w planach miejscowych. Zbiornik GZWP nr 218 stanowi podstawowe źródło zaopatrujące w wodę miasto Białystok oraz sąsiednie gminy. Bardzo dobre parametry warstw wodonośnych oraz dobra jakość wód sprawia, że zbiornik jest intensywnie eksploatowany. Biorąc pod uwagę cechy poziomu wodonośnego, dostępność i jakość wód należy stwierdzić, że główny poziom wodonośny stanowi bardzo dobre i korzystne z ekonomicznego punktu widzenia źródło zaopatrzenia w wodę ludności, rolnictwa i różnych gałęzi przemysłu. Zachowanie wysokich walorów jakości wód oraz ich dobrego stanu ilościowego wymaga przede wszystkim właściwego zarządzania gospodarką i walorami środowiska w granicach zbiornika i jego otoczeniu.



Rycina 5. Zasięg obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 w rejonie Białegostoku
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

W planie ogólnym obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 znajduje się w znaczącej części w strefie otwartej (SO) funkcjonującej jako tereny zieleni w dolinie rzecznej. Część obszaru GZWP obejmuje teren miejskiej oczyszczalni ścieków włączony do strefy infrastrukturalnej (SI). Ponadto obszar GZWP znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie gospodarczej (SP), strefie handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefie zieleni i rekreacji (SN), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefie usługowej (SU). Powyższe strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

W obowiązujących planach miejscowych uwzględniono proponowaną strefę ochronną GZWP nr 218, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad jego ochrony. Działania te wpłyną korzystnie na zasilanie oraz jakość wód podziemnych, a przyjęcie w miarę możliwości ekstensywnych parametrów zabudowy sprzyja zwiększaniu powierzchni chłonnej dla wód opadowych. Nie przewiduje się w obszarze GZWP nr 218 oraz w zasięgu proponowanej jego strefy ochronnej lokalizacji funkcji uciążliwych (na bazie ustaleń planów miejscowych), które mogłyby zwiększać prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód gruntowych, a pośrednio podziemnych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Białegostoku nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69). Obszar górniczy Białystok - Wasilków został wykreślony z rejestru obszarów górniczych ostatecznie 30 maja 2012 r. W związku z powyższym w planie ogólnym miasta Białegostoku nie wyznaczono stref górnictwa (SG).

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

W Białymstoku nie występują obecnie eksploatowane złoża kopalin. Złoże piasków kwarcowych Wasilków - Białystok (występujące w północno-wschodniej części Białegostoku) skreślono z bilansu zasobów w dniu 31 grudnia 2013 r.

Na terenie miasta Białegostoku nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

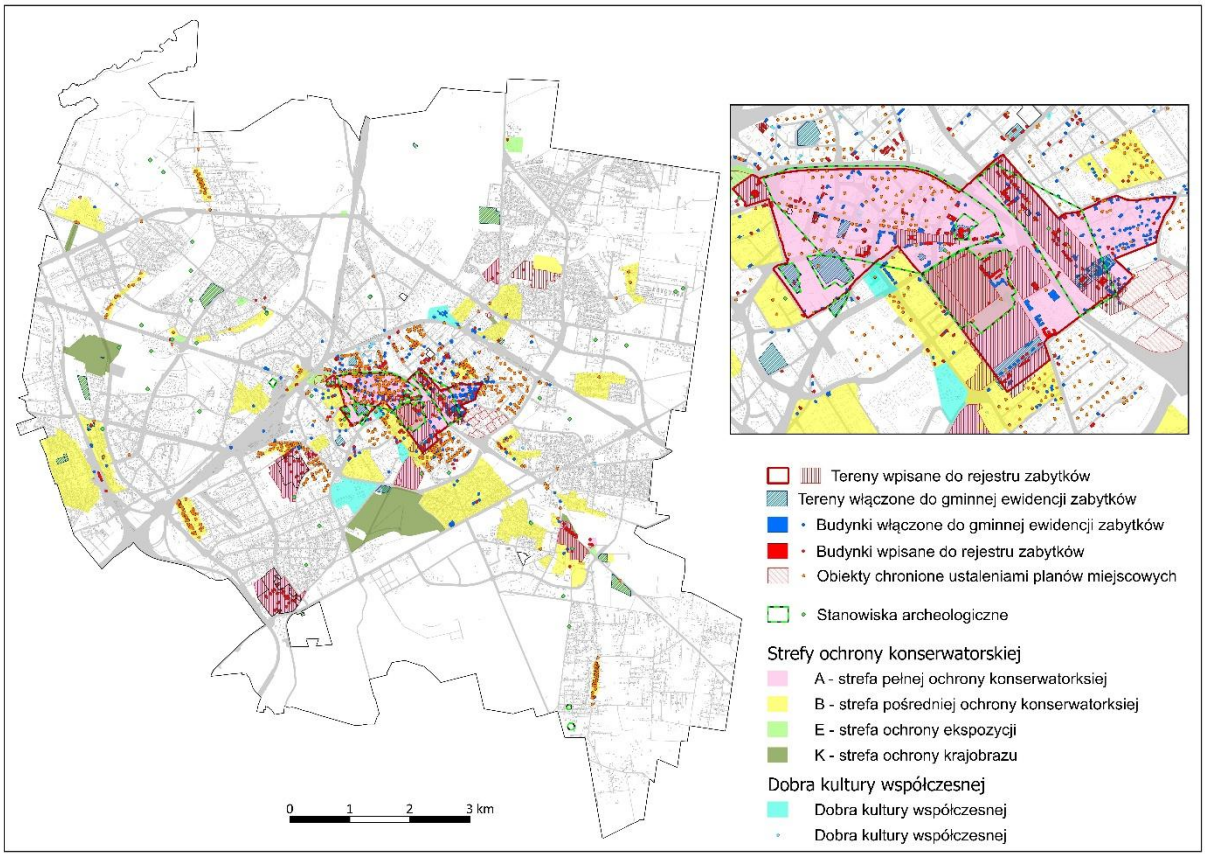
Na terenie miasta Białegostoku nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej nadane na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

12. Zabytki objęte formami ochrony, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na dziedzictwo kulturowe Białegostoku składają się zabytki wpisane do rejestru, zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (w tym cmentarze, parki i ogrody) oraz inne obiekty objęte ochroną na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto ważną część dziedzictwa kulturowego miasta stanowią dobra kultury współczesnej, w tym mała architektura, miejsca pamięci, pomniki, krzyże i kapliczki przydrożne.

Szczególnie ważne w strukturze przestrzennej miasta obiekty o wartościach historycznych i kulturowych to m.in.: pałac Branickich z założeniem parkowo-ogrodowym, zespół kościoła katedralnego pw. Wniebowzięcia NMP, kościół pw. św. Rocha – pomnik historii – najważniejsza ogólnomiejska dominanta przestrzenna, budynek Ratusza wraz z Rynkiem Kościuszki i ul. Lipową, parki i zieleń zabytkowa.

Plan ogólny miasta Białegostoku uwzględnia obszary i obiekty zabytkowe poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem charakterystycznych cech przedmiotów ochrony. W dużym stopniu są to parametry wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary i obiekty nieobjęte ochroną planistyczną włączono w planie ogólnym odpowiednio do stref wynikających z aktualnego zagospodarowania, z uwzględnieniem parametrów zachowujących cechy ochronne.



Rycina 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego

źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

12.1. Pomnik Historii

Zespół kościoła pw. Chrystusa Króla i św. Rocha, uznawany za wybitne dzieło międzywojennego modernizmu, związany z odzyskaniem przez Polskę niepodległości w 1918 roku, jako wotum za wolność ojczyzny i zwycięstwo nad bolszewikami w 1920 roku, jest najważniejszą dominantą ogólnomiejską Białegostoku. Obiekt autorstwa wybitnego architekta Oskara Sosnowskiego został uznany za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018 r.

12.2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Do najważniejszych zabytków architektury i budownictwa, zespołów urbanistycznych, parków i zieleni zabytkowej, wpisanych do rejestru zabytków, należą m.in.: zespół pałacowo-ogrodowy Branickich, zespół kościoła katedralnego pw. Wniebowzięcia NMP, zespół kościoła pw. św. Rocha położony na wzgórzu przy ul. J. H. Dąbrowskiego, rynek wraz z placem przykościelnym przy Rynku Kościuszki, cerkiew pw. św. Mikołaja przy ul. Lipowej, kaplica pw. św. Marii Magdaleny przy ul. O. Sosnowskiego, zespół kościoła pw. św. Wojciecha przy ul. Warszawskiej, zespół kościoła pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. ks. S. Suchowolca, zespoły cmentarzy przy ul. W. Raginisa i W. Wysockiego, park Planty przy ul. A. Mickiewicza, park bulwary im. Z. Kościałkowskiego przy ul. Akademickiej, Park Stary im. Księcia Józefa Poniatowskiego przy ul. J. K. Branickiego, zespoły pałacowe Hasbacha i Lubomirskich przy ul. Dojlidy Fabryczne.

Pełna lista zabytków Białegostoku wpisanych do rejestru znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku.

12.3. Zabytki archeologiczne

Na terenie miasta znajdują się stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obszary występowania stanowisk archeologicznych, na wniosek Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uwzględniane są przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12.4. Gminna ewidencja zabytków

Aktualnie gminna ewidencja zabytków liczy ponad sześćset obiektów, z czego prawie trzysta wpisanych jest do rejestru. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków, podlegają ochronie poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lista obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku:

12.5. Dobra kultury współczesnej

Na liście dóbr kultury współczesnej sporządzonej na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, znajduje się 28 obiektów, w tym 4 zespoły zabudowy (zwłaszcza zabudowa z lat 60. i 70. XX w.). Część obiektów objęta jest ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w stosunku do pozostałych podejmowane będą działania ochrony planistycznej. Jednocześnie, z uwagi na otwarty charakter wykazu dóbr kultury współczesnej, w wyniku przeprowadzanych analiz na potrzeby sporządzanych planów miejscowych, ochroną planistyczną obejmowane są też inne obiekty o uznanych wartościach kulturowych.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Białegostoku nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady zwane Pomnikami Zagłady wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Tereny te ustalane są przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji, w których określane są również ich granice.

W granicach miasta Białegostoku zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.). Łączna powierzchnia kolejowych terenów zamkniętych wynosi ok. 223 ha, co stanowi nieco ponad 2,18 % powierzchni miasta. Zlokalizowane są one przede wszystkim na terenach strefy komunikacyjnej (SK) i infrastrukturalnej (SI) oraz w niewielkim stopniu na terenach ulegających przekształceniom: w strefie gospodarczej (SP) i strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Na terenie miasta Białegostoku zlokalizowane są tereny zamknięte inne niż ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu, zajmujące obszar o łącznej powierzchni ok. 87,6 ha, co stanowi około 0,86 % powierzchni miasta. Są to tereny wojskowe na osiedlu Kawaleryjskie

i osiedlu Dojlidy, teren straży granicznej na osiedlu Bema oraz tereny pozostające w użytkowaniu urzędów centralnych na osiedlu Białostoczek i osiedlu Dojlidy. Tereny te, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są wyłączone z obszaru planu ogólnego.

Aktualnie na terenie miasta nie zostały wyznaczone strefy ochronne przez właściwe urzędy centralne.

Plan ogólny uwzględnia ustalenia obowiązujących planów miejscowych dotyczące zagospodarowania otoczenia terenów zamkniętych, w stopniu właściwym dla zakresu i szczegółowości ustaleń planu ogólnego. Ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów zamkniętych, w zależności od specyfiki warunków lokalnych, zostaną ustalone w uzgodnieniu z właściwą jednostką organizacyjną – w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Białegostoku nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Wśród obszarów wymagających przekształceń wyróżnia się przede wszystkim tereny poprzemysłowe, tereny gdzie funkcja przemysłowa jest wygaszana, tereny powydobywcze, tereny kolejowe niewykorzystane na cele transportu i infrastruktury kolejowej oraz tereny sąsiadujące z głównym układem komunikacyjnym, wymagające wykreowania nowej jakości rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, w szczególności w obszarze centrum śródmiejskiego. Należą do nich: teren przyległy do dworców PKP i PKS, który w znacznym stopniu ulega przekształceniom, teren powojskowy przy ul. Węglowej – przekształcany w kierunku instytucji kultury (Muzeum Pamięci Sybiru, Muzeum Wojska), tereny dawnych lub wygaszających działalność zakładów produkcyjnych i obiektów usługowych, w tym w rejonie ulicy Ryskiej, w rejonie ulicy Zacisze, w rejonie ulicy Jurowieckiej (obszar bazy komunikacyjnej), w rejonie ul. Poziomej, w rejonie ul. Dojlidy Fabryczne, w rejonie ul. Kombatantów, w rejonie ul. Baranowickiej, w rejonie ul. Technicznej, w rejonie ul. Jana Pawła II i ul. Hotelowej, w rejonie ul. Warsztatowej. Tereny te na wnioski właścicieli ulegają przekształceniom w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Część obszarów wymagających przekształceń objęte są ustaleniami planów miejscowych lub ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, które pozwalają na podejmowanie odpowiednich działań w kierunku nowego zagospodarowania. Na niektórych terenach prowadzone są procedury planistyczne (w tym procedury uchwalania Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych).

W planie ogólnym obszary wymagające przekształceń objęte są strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami usługowymi (SU), strefami komunikacyjnymi (SK) oraz strefami infrastrukturalnymi (SI).

Obszary wymagające rehabilitacji to przede wszystkim osiedla mieszkaniowe budowane w technologiach uprzemysłowionych OWT, wymagające zwiększenia standardów zamieszkania i poprawy jakości przestrzeni publicznych, pomimo posiadania znacznych powierzchni terenów zieleni i dobrego wyposażenia w usługi podstawowe (w tym m.in. osiedla Piaski, Piasta I, Piasta II, Bema, Przydworcowe, Białostoczek). Tereny te w planie ogólnym objęte są strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami usług (SU), strefami zieleni i rekreacji (SN).

Ponadto wskazuje się fragment tzw. „klina zieleni” – Park Zwierzyniecki – obszar o walorach historycznych i kulturowych, na którym zatarte zostały wartości przestrzenne barokowego założenia pałacowo-ogrodowego Branickich. Obszar wymaga przebudowy układu drogowego

w celu przywrócenia spójności przestrzennej parku oraz utworzenia powiązań w ramach przestrzeni integracji wyższych uczelni (Politechniki Białostockiej, kampusu Uniwersytetu w Białymstoku, Uniwersytetu Medycznego i Uniwersytetu Muzycznego Fryderyka Chopina). Tereny Parku Zwierzynieckiego objęte są w planie ogólnym strefą otwartą (SO).

Obecnie na terenie miasta Białegostoku nie są prowadzone postępowania w zakresie rekultywacji gruntów rolnych i leśnych na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Prezydent Miasta Białegostoku decyzją z dnia 5 listopada 2014 r. znak DGE-I.6124.1.2014 uznał za zakończoną rekultywację gruntów poeksploatacyjnych wyrobiska kopalni piasków kwarcowych o powierzchni 2,16 ha stanowiących część działki nr 1648/7 w obrębie nr 14 – Pietrasze stanowiącej własność Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „Silikaty-Białystok" Sp. z o.o. Teren ten znajduje się w północno-wschodniej części obszaru objętego planem ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Na terenie miasta znajduje się obszar o potwierdzonym historycznie zanieczyszczeniu powierzchni ziemi, na którym dotychczas nie podjęto remediacji. Jest to teren zlokalizowany przy ul. gen. S. Sosabowskiego 24 o powierzchni ok. 8,86 ha, na którym funkcjonowała gazownia klasyczna zaopatrująca miasto Białystok w gaz węglowy będący produktem odgazowywania węgla. Obszar wymagający remediacji (zdefiniowany w ustawie Prawo ochrony środowiska) znajduje się w planie ogólnym miasta Białegostoku w znaczącej części w strefie infrastrukturalnej (SI) oraz w mniejszym udziale w strefach: gospodarczej (SP), usługowej (SU) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Obecność terenów tego rodzaju nie dyskwalifikuje miejsc ich położenia pod względem przeznaczenia oraz dostępności do dalszych inwestycji po przeprowadzeniu remediacji. Każdorazowo w procesie inwestycyjnym wymagane może być przeprowadzenie szczegółowych badań i analiz pod kątem zasięgu i rodzaju zanieczyszczeń, celem minimalizacji skutków środowiskowych.

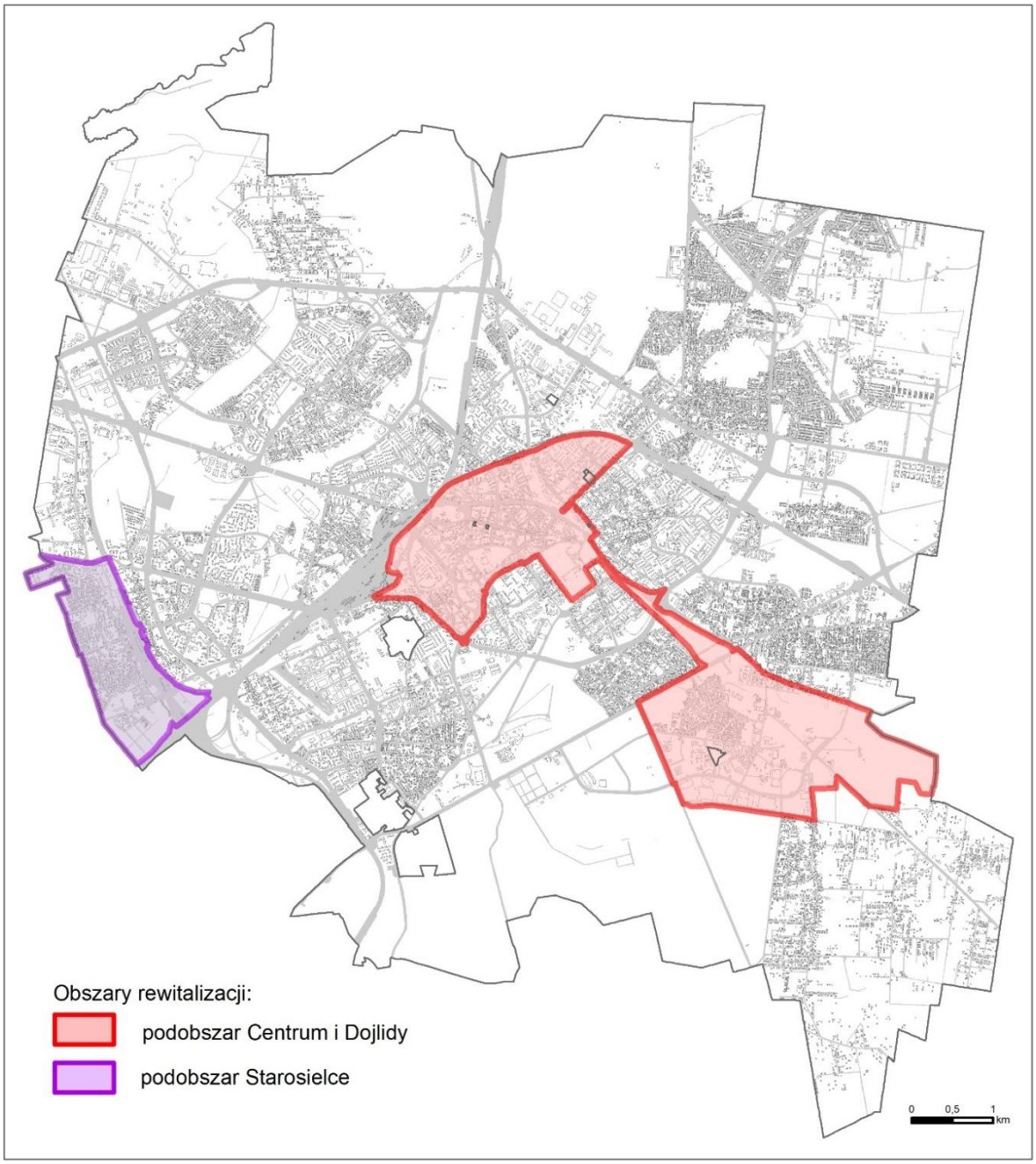
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji uchwałą Nr LXXIV/1019/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 września 2023 r. wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje cały obszar zdegradowany miasta Białegostoku, podzielony na dwa podobszary:

- Centrum i Dojlidy – 858 ha (8,4 % powierzchni miasta), zamieszkany przez 28 452 osoby (10,4 % ogółu mieszkańców) – w skład podobszaru weszły osiedla Przydworcowe, Centrum, Sienkiewicza i część osiedla Dojlidy,
- Starosielce – 214 ha (2,1 % powierzchni miasta), zamieszkany przez 6 537 osób (2,4 % ogółu mieszkańców).

Obszar rewitalizacji zajmuje 10,5 % powierzchni miasta (1 071,5 ha) i jest zamieszkiwany przez 12,8 % mieszkańców (34 989 osób).

Rada Miasta Białystok uchwałą Nr III/20/24 z dnia 23 maja 2024 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji miasta Białegostoku na lata 2024-2034 zawierający szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań, opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz szacunkowe ramy finansowe.



Rycina 7. Rozmieszczenie obszarów rewitalizacji w Białymstoku
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

W podobszarze Centrum i Dojlidy wykazano w sferze funkcjonalno-przestrzennej potrzebę: kontynuacji prac modernizacyjnych i rewaloryzacyjnych przestrzeni publicznych, m.in. zwiększających udział zieleni, zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru (w tym do budynków publicznych) dla osób ze szczególnymi potrzebami, dalszego porządkowania ruchu kołowego (w tym budowa nowych ścieżek rowerowych, sukcesywne rozwiązywanie kwestii parkingów), zagospodarowania terenów nad rzeką Białą do celów społecznych, rozwoju infrastruktury gazowej oraz wodno-kanalizacyjnej.

W podobszarze Starosielce wykazano w sferze funkcjonalno-przestrzennej potrzebę: zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru (w tym do budynków publicznych) dla osób ze szczególnymi potrzebami, rozwoju sieci ciepłowniczej, wodno-kanalizacyjnej, zwiększenia liczby instytucji publicznych, zwiększenia liczby połączeń transportowych i utworzenia nowych przystanków, rozwoju nowych przestrzeni rekreacyjnych i zieleni.

W planie ogólnym uwzględniono wyżej wymienione obszary poprzez wskazanie odpowiednich stref funkcjonalnych z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również poprzez ustalenie stref funkcjonalnych, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych obszarów celów środowiskowych, gospodarczych, a przede wszystkim społecznych, jednocześnie utrzymując określone w planie miejscowym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta Białegostoku nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

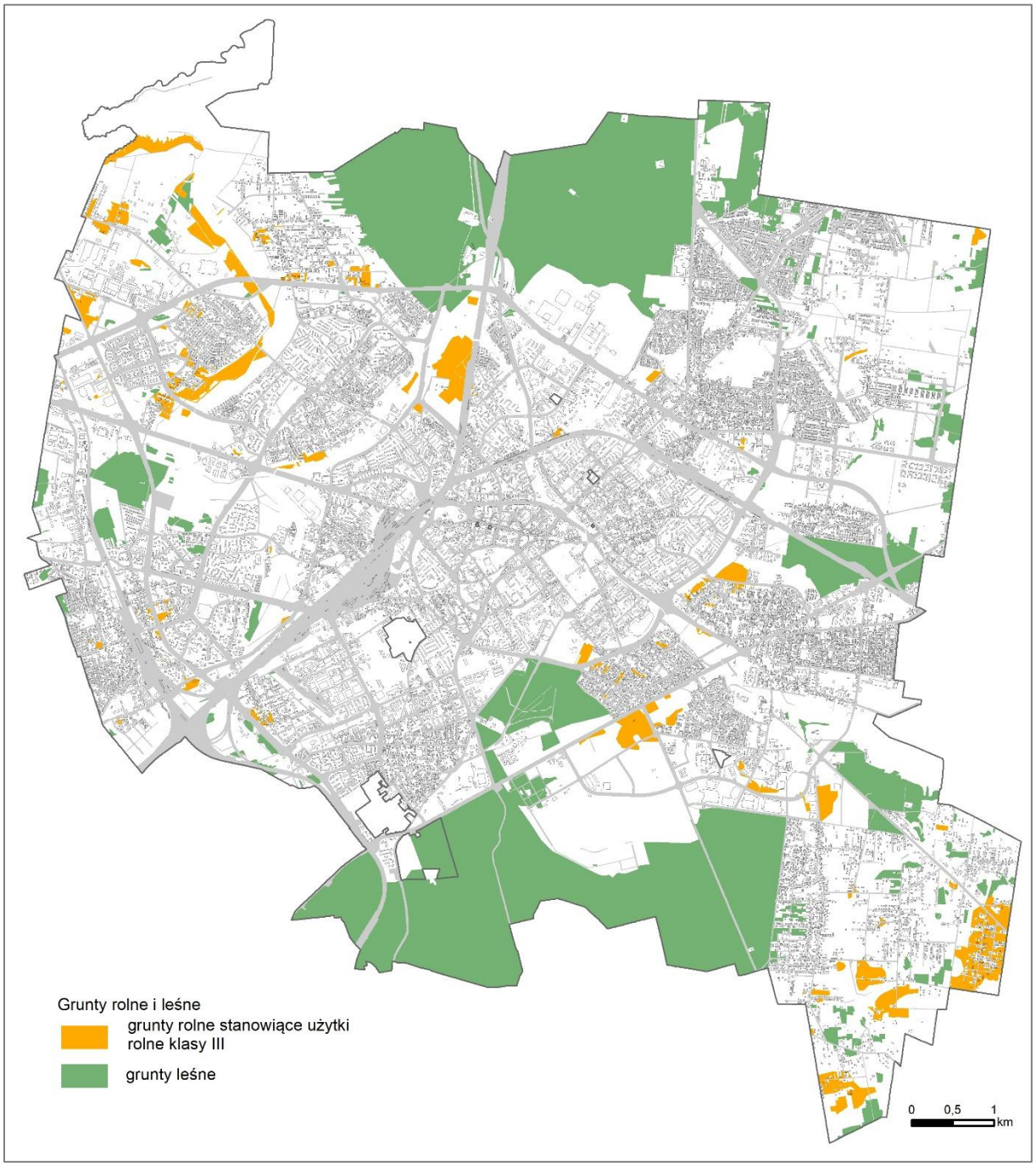
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Na terenie miasta Białegostoku nie występują użytki rolne I i II klasy bonitacyjnej. W skład użytków rolnych klasy III wchodzą łąki, pastwiska oraz grunty rolne o łącznej powierzchni ok. 248,60 ha. Największe ich skupienie występuje w północno-zachodniej (osiedle Zawady) oraz południowo-wschodniej (osiedle Dojlidy Górne) części miasta. Są to obecnie tereny porolnicze dawnych wsi włączonych w granice administracyjne miasta na początku XXI wieku. Ponadto duży udział gruntów ornych klasy IIIa i IIIb odnotowuje się w obrębie kompleksów rodzinnych ogrodów działkowych zlokalizowanych na osiedlu Antoniuk oraz Dojlidy, które w planie ogólnym zostały przydzielone do strefy planistycznej zieleni i rekreacji (SN).

W planie ogólnym miasta Białegostoku nie ustalono strefy produkcji rolniczej (SR), dla której występowanie gruntów o wysokiej przydatności rolniczej miałoby istotne znaczenie. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej miasta Białegostoku.

Duży udział zwartych użytków rolnych klasy III znajduje się w obszarze morfologicznej doliny rzeki Białej, głównie na odcinku pomiędzy Aleją Jana Pawła II a rzeką Supraślą, które w planie ogólnym w znacznym stopniu objęte są strefą otwartą (SO). Strefy planistyczne: otwarta (SO) powiązana z funkcją przyrodniczą oraz zieleni i rekreacji (SN) są z założenia wyłączone spod zabudowy, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dla terenów obejmujących strefy SO i SN nie został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy. Na pozostałych, rozdrobnionych użytkach rolnych klasy III ustalono różnorodny katalog stref planistycznych uwzględniający istniejący sposób zagospodarowania terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz obowiązujących planach miejscowych. Ze względu na rozwój terenów zabudowanych zdecydowana większość użytków rolnych klas III i niższej klasy bonitacyjnej ulega stopniowemu przekształcaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę. Jednocześnie w profilach funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych uwzględniono tereny ogrodów działkowych, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej.



Rycina 8. Rozmieszczenie użytków rolnych III klasy bonitacyjnej oraz gruntów leśnych
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

19.2. Grunty leśne

Lasy, skoncentrowane w północnej i południowej części Białegostoku, zajmują ok. 18 % powierzchni miasta (1885,67 ha). Lasy będące własnością Skarbu Państwa mają status lasów ochronnych w rozumieniu ustawy o lasach, nadany na podstawie decyzji Ministra Środowiska z dnia 31 stycznia 2017 r. znak DL-I.612.1.2017. Status ten nadaje się w celu zachowania lasów i korzystnego ich wpływu na klimat, powietrze, wodę, glebę, warunki życia i zdrowie człowieka oraz równowagę przyrodniczą, a także ochronę wód powierzchniowych, głębinowych retencji zlewni.

Lasy będące we własności Skarbu Państwa oraz pozostałe zwarte kompleksy leśne (las Bacieczki, las przy Stawach Dojlidzkich) zostały objęte strefą otwartą (SO) powiązaną

z funkcją przyrodniczą. Niewielkie obszarowo lub rozdrobione fragmenty gruntów leśnych zostały ujęte w różnych strefach planistycznych z uwzględnieniem w profilu dodatkowym terenu lasu, który umożliwia podczas sporządzania planu miejscowego zachowanie obszaru leśnego.

Na terenach lasów, gospodarka leśna jest prowadzona na warunkach określonych w planach urządzenia lasu (lasy Skarbu Państwa) lub uproszczonych planach urządzenia lasu (lasy Gminy Białystok, osób fizycznych i prawnych), z uwzględnieniem terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody i wskazań zawartych w planach ochrony albo w przepisach odrębnych. Kontynuując dotychczasową politykę przestrzenną miasta Białegostoku w planie ogólnym uwzględniono w maksymalny sposób dalsze funkcjonowanie terenów leśnych jako najcenniejszego elementu środowiska przyrodniczego, mającego szczególne znaczenie w wyniku postępujących zmian klimatycznych.

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

Na terenie Białegostoku nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

Na terenie miasta występują trzy zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, których lokalizację uwzględniono w planie ogólnym:

- CEDC International Sp. z o. o. oddział Polmos Białystok przy ul. Elewatorskiej 20 – zlokalizowany w strefie gospodarczej (SP),
- PAKAR Jacek Szpakowski, Baza Magazynowania i Dystrybucji Gazu przy ul. Aksamitnej 5 – zlokalizowany w strefie gospodarczej (SP),
- Polska Spółka Gazownicza Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku przy ul. gen. S. Sosabowskiego 24 – zlokalizowany w strefie infrastrukturalnej (SI).

Wymienione zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowane są w częściach miasta, w których skoncentrowane są funkcje usługowo-produkcyjne. Ustalenie powyższych stref planistycznych zostało podyktowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

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

Białystok nie przylega do linii brzegu morskiego, w tym w szczególności pasa technicznego, o których jest mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024. poz. 1125 z późn. zm.).

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

22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna, rozumiana jako usługi z zakresu oświaty, nauki, zdrowia, kultury, opieki społecznej, sportu, rekreacji, w tym m.in. szkoły, przedszkola, obiekty sakralne, obiekty kultury, placówki opieki zdrowotnej, wpływa na kształtowanie jakości życia mieszkańców. Tereny infrastruktury społecznej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta stanowią elementy istniejących osiedli mieszkaniowych. Część z nich, z uwagi na wyróżniający się charakter i parametry urbanistyczne, stanowią jednostki wyodrębnione.

W planie ogólnym obiekty i tereny infrastruktury społecznej zostały objęte strefą usługową (SU), strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefą

wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Obszary zieleni publicznej zostały włączone przede wszystkim do stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO), częściowo do stref usługowych (SU), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną (SW i SJ) oraz częściowo do stref komunikacyjnych (SK).

Szczegółowe lokalizacje obiektów z zakresu infrastruktury społecznej, w zależności od potrzeb lokalnych, będą następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty infrastruktury społecznej mogą podlegać ewentualnym ograniczeniom w zagospodarowaniu, które wynikają z uwarunkowań lokalnych lub przepisów odrębnych, w tym m.in. dotyczących zwiększonego poziomu hałasu, sąsiedztwa infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej, określanym w planach miejscowych lub w decyzjach administracyjnych.

22.2. Infrastruktura transportowa

Plan ogólny uwzględnia docelowy układ drogowo-uliczny miasta, układ istniejących i planowanych linii kolejowych, a także lotnisko Białystok Krywlany. Uwzględnione w planie obiekty, przedstawiają kierunki rozwoju systemu transportowego miasta przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, oraz realizują założenia funkcjonalno-przestrzenne zawarte w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku.

22.2.1. Infrastruktura drogowa

Istniejące i planowane ulice, będące częścią podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, dla których klasyfikację techniczną przyjęto jako zbiorcza i wyżej, zostały objęte strefą komunikacyjną (SK). Strefy dla obiektów infrastruktury drogowej, zostały wyznaczone w oparciu o aktualną ewidencję gruntów i budynków, strukturę własności, a także w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury drogowej, ujęte w planie ogólnym obejmują:

- drogi krajowe – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego i głównej;
- drogi wojewódzkie – tereny drogi głównej i zbiorczej;
- drogi powiatowe – teren drogi głównej i zbiorczej;
- drogi gminne – teren drogi głównej i zbiorczej.

Planowane elementy infrastruktury drogowej, ujęte w dokumentach planistycznych (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku), dla których klasyfikację techniczną przyjęto jako zbiorcza i wyżej, w przypadku gdy ich lokalizacja nie jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także w decyzjach administracyjnych, zostały objęte strefą infrastrukturalną (SI). Obiekty infrastruktury drogowej ujęte w strefie infrastrukturalnej (SI) zostały wyznaczone w oparciu o koncepcje i projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie tych stref zabezpieczy teren przed zabudową i pozwoli na realizację inwestycji drogowej w przyszłości. Istniejące i projektowane ulice niższych klas technicznych niż zbiorcza, które stanowią istotne elementy układu drogowo-ulicznego miasta, zapewniające sprawne powiązania aglomeracyjne i międzyosiedlowe, zostały objęte strefą infrastrukturalną (SI). Zostały one wyznaczone w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefą infrastrukturalną (SI) zostały objęte też ulice, dla których przyjęte w planach parametry techniczne należy poddać weryfikacji.

Ponadto wybrane tereny, wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych jako drogi publiczne, stanowiące główne przestrzenie publiczne z preferowanym ruchem pieszym, zostały objęte strefą otwartą (SO).

22.2.2. Infrastruktura kolejowa

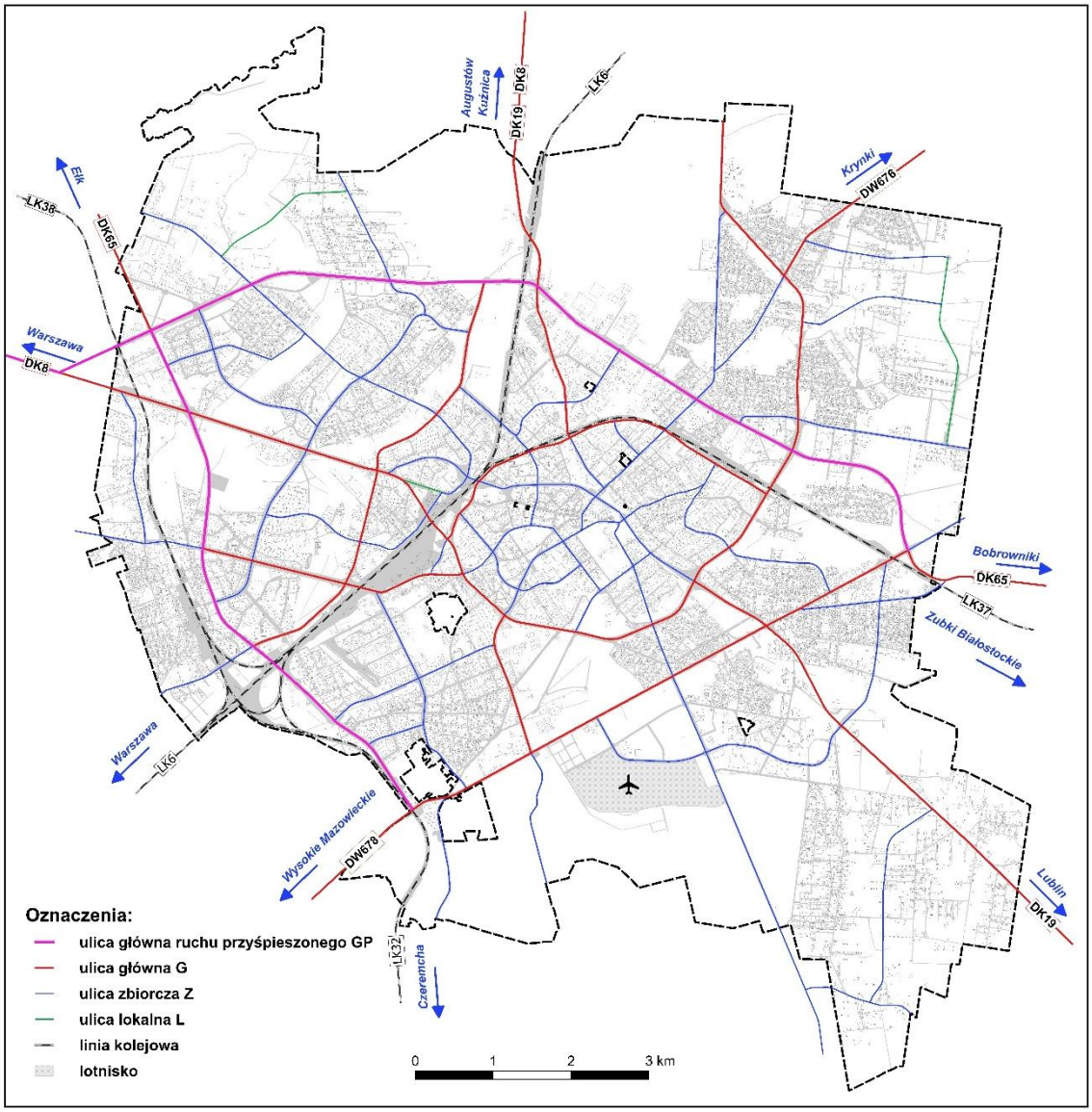
Istniejące i projektowane obiekty infrastruktury kolejowej, które zostały ujęte w planie ogólnym, realizują powiązania krajowe (ze stolicą i centrami regionalnymi) i międzynarodowe, w zakresie przewozów pasażerskich i towarowych. Obiekty te zostały ujęte w strefie komunikacyjnej (SK) i obejmują:

- linię kolejową o znaczeniu międzynarodowym – linia E75 obejmująca modernizowaną linię kolejową nr 38;
- linie kolejowe o znaczeniu państwowym;
- linie kolejowe o znaczeniu lokalnym;
- łącznice kolejowe, stacje kolejowe i przystanki osobowe, bocznice.

Istniejące obiekty infrastruktury kolejowej ujęte w strefie komunikacyjnej (SK), zostały wyznaczone w oparciu o decyzję nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, a także w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, zawierającej definicję obszaru kolejowego. Strefa komunikacyjna (SK) uwzględnia również istniejące obiekty infrastruktury kolejowej, wybudowane w oparciu o wydane na terenie miasta Białystok decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. W planie ogólnym uwzględniono także planowaną inwestycję kolejową realizowaną w ramach projektu „Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok - Ełk, faza II”, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Zakres inwestycji, ustalony w decyzji, został uwzględniony w strefie komunikacyjnej (SK). W przypadku obszaru kolejowego, którego część planowana jest do przekształceń, wyznaczono strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (SW) i strefę zieleni urządzonej (SN). Ujęcie tych terenów w wymienionych strefach nie ogranicza możliwości wyznaczenia terenów komunikacji w miejscowych planach dla istniejących lub modernizowanych linii kolejowych.

22.2.3. Infrastruktura lotniska

W planie ogólnym istniejące lotnisko Białystok Krywlany zostało ujęte w strefie komunikacyjnej (SK) i wyznaczone w oparciu o dokumentację rejestracyjną lotniska zgodnie z Decyzją Prezesa ULC znak ULC-LTL-1/5021-0046/03/18.



Rycina 9. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

22.3. Infrastruktura techniczna

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej są ściśle związane m.in. z zaopatrzeniem w wodę, zagospodarowaniem wód deszczowych, usuwaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych, unieszkodliwianiem odpadów komunalnych, zaopatrzeniem w energię elektryczną i cieplną oraz gaz, a także działalnością w zakresie telekomunikacji.

Biorąc pod uwagę charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące obiektów liniowych infrastruktury technicznej będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta oraz w decyzjach administracyjnych.

W planie ogólnym tereny infrastruktury technicznej nieobjęte strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5000 m^2.

22.3.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków

System zaopatrzenia Miasta Białegostoku w wodę tworzą: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody oraz sieć wodociągowa, dostarczające wodę do odbiorców. System zapewnia dostęp do wody pitnej prawie wszystkim mieszkańcom miasta (99,3 %). Podmiotem odpowiedzialnym za zaopatrzenie Miasta w wodę jest Spółka „Wodociągi Białostockie" Sp. z o.o. w Białymstoku. Źródłem wody jest rzeka Supraśl, stanowiąca prawy dopływ rzeki Narwi. Bazują na niej ujęcia wody infiltracyjnej, powierzchniowej i podziemnej w Wasilkowie oraz podziemnej w Jurowcach.

Łączna maksymalna wydajność ujęć wynosi ponad 111,5 tys. m^3/dobę. Ujęcia znajdują się w obrębie tej samej jednostki hydrogeologicznej o nazwie „Zbiornik wód podziemnych Jurowce – Wasilków", obejmujący odcinek rzeki Supraśli od ujścia rzeki do Narwi po wieś Ogrodniczki (ok. 50 km^2).

W obszarze zbiornika występują duże zasoby wód podziemnych, przede wszystkim w czwartorzędowych poziomach wodonośnych, miejscami połączonych ze sobą. Ujmowana woda uzdatniana jest w trzech ciągach technologicznych: wody infiltracyjnej, wody powierzchniowej i wody podziemnej. Uzdatniona woda dostarczana jest odbiorcom za pośrednictwem sieci wodociągowej o długości 1 055,3 km (wraz z przyłączami). Ważnym elementem sieci wodociągowej są 4 strefowe pompownie wody, które podnoszą jej ciśnienie w wyżej położonych rejonach.

W warunkach specjalnych, w przypadku awarii sieci wodociągowej lub ograniczonych dostaw wody z sieci, przewidziano możliwość zaopatrzenia w wodę z 48 ręcznych studni awaryjnych. Sieć wodociągowa na obszarze Białegostoku zbudowana jest w przewadze układu pierścieniowego. Umożliwia to większą kontrolę nad danym obszarem, gdzie zaistnieje awaria i ograniczenie do minimum ilości odbiorców pozbawionych dostawy wody.

Sieć kanalizacyjna, za pośrednictwem której Wodociągi Białostockie odbierają ścieki obejmuje swoim zasięgiem, w zakresie podstawowej działalności, Miasto Białystok oraz miasto i gminę Wasilków. Ponadto do sieci kanalizacyjnej odprowadzane są ścieki z gmin ościennych: Choroszcz, Dobrzyniewo Duże, Supraśl, Zabłudów oraz Juchnowiec Kościelny. Cały teren Białegostoku obsługuje rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej. Do oczyszczalni ścieki doprowadzane są układem kanalizacji grawitacyjno-pompowej.

Nieodłącznym elementem systemów kanalizacyjnych są przepompownie ścieków (118 szt.) z zastosowaniem w miejscach, gdzie spływ grawitacyjny i względne rozwiązania zapewniające taki spływ, są niemożliwe lub nieracjonalne.

Do oczyszczalni ścieków w Białymstoku poprzez zbiorczy system kanalizacji rozdzielczej dopływają ścieki komunalne z terenu Miasta Białegostoku i gmin przyległych do granic administracyjnych miasta (Wasilków, Dobrzyniewo Duże, Choroszcz, Juchnowiec Kościelny, Supraśl, Zabłudów). Ścieki pochodzące z indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, tj.: zbiorników szczelnych (tzw. szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków są dowożone przez firmy asenizacyjne do stacji zlewnej nieczystości płynnych, zlokalizowanej na terenie oczyszczalni ścieków w Białymstoku. Aktualnie oczyszczalnia przyjmuje ścieki w ilości ok. 61 tys. m^3/dobę.

W planie ogólnym w zakresie systemu wodno-kanalizacyjnego do strefy infrastrukturalnej (SI) włączono tereny stacji uzdatniania wody Wasilków i Jurowce, teren oczyszczalni ścieków oraz teren przepompowni ścieków przy ul. Krasnoludków. Nie wyznaczano osobnych stref dla obiektów liniowych sieci wodno-kanalizacyjnych.

22.3.2. Zagospodarowanie wód deszczowych

Na terenie Białegostoku, oprócz systemu sieci kanalizacji sanitarnej funkcjonuje rozbudowany system kanalizacji deszczowej, odprowadzający wody opadowe, roztopowe i drenażowe do cieków, rowów i rzeki Białej. Gestorem miejskich sieci kanalizacji deszczowej od 2008 r.

jest Urząd Miejski w Białymstoku, który w ramach swoich zadań sprawuje pieczę nad drożnością miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Poszczególne układy kanalizacji deszczowej, odprowadzające wody opadowe z dachów oraz z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności z pasów drogowych, wyposażone są w układy podczyszczające (osadniki, separatory), wyłapujące zanieczyszczenia stałe oraz substancje ropopochodne przed spływem do cieków i ziemi.

Zgodnie z wytycznymi opracowania „Aktualizacja programu zagospodarowania wód opadowych i rozbudowy kanalizacji deszczowej w granicach administracyjnych miasta Białegostoku wraz z racjonalnym rozmieszczeniem zbiorników retencyjnych, rowów i odparowników" autorstwa AquaRD z 2018 r., gestor miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wydaje warunki techniczne podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz na budowę nowych odcinków sieci, określa parametry techniczne tych sieci, przy czym priorytetem jest w maksymalnym stopniu zagospodarowanie wód opadowych u źródła ich powstawania, ich retencjonowanie oraz ponowne użycie np. do celów gospodarczych.

System kanalizacji deszczowej jest nierozerwalnie związany z systemem rowów i cieków odprowadzających wody opadowe do głównego odbiornika, jakim jest rzeka Biała. W ramach zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta sukcesywnie jest realizowana konserwacja i odtwarzanie rowów odwadniających, cieków wodnych i rzeki Białej.

W planie ogólnym nie wyznaczano osobnych stref dla obiektów liniowych sieci deszczowej. Zbiorniki retencyjne w zależności od lokalizacji na terenie miasta objęte są strefami zieleni i rekreacji (SN), strefami otwartymi (SO), strefami komunikacyjnymi (SK), strefami usługowymi (SU), strefami gospodarczymi (SP).

22.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie Białystok zasilany jest w gaz przewodowy z kierunku Ostrożne (Zambrów) oraz Wólki Radzymińskiej poprzez stacje wysokiego ciśnienia zlokalizowane w: Grabówce, Stanisławowie, Lewickich, Turośni Dolnej oraz stacji zlokalizowanej na terenie Oddziału Zakład Gazowniczy w Białymstoku. Dodatkowo układ sieci wspomagany jest dzięki stacji regazyfikacji LNG zlokalizowanej także na terenie OZG w Białymstoku.

Ciśnienie gazu dostarczanego do systemu gazowniczego redukowane jest za pomocą dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych wysokiego ciśnienia (usytuowanych przy ul. Gen. S. Sosabowskiego) i dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych podwyższonego średniego ciśnienia (usytuowanych przy ul. Gen. S. Sosabowskiego i ul. I. J. Paderewskiego) oraz za pomocą 20 stacji redukcyjnych średniego ciśnienia (usytuowanych na terenie całego miasta).

Odbiorcy na terenie miasta zaopatrywani są w gaz za pomocą dwustopniowego układu sieci (średniego i niskiego ciśnienia) połączonych w system pierścieniowy zapewniający dużą niezawodność zasilania.

W planie ogólnym w zakresie sieci gazowej do strefy infrastrukturalnej (SI) włączono teren Zakładu Gazowniczego Białystok wraz ze stacją regazyfikacji gazu LNG oraz stacje redukcyjne gazu zlokalizowane na terenie miasta. Nie wyznaczano osobnych stref dla obiektów liniowych sieci gazowej.

22.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Energia cieplna dostarczana jest do odbiorców z sieci wodnych wysokoparametrowych, sieci wodnych niskoparametrowych i sieci parowej. System ciepłowniczy miasta Białegostoku zasilany jest z trzech źródeł ciepła: Elektrociepłowni Białystok, stanowiącej obecnie oddział Spółki Enea Ciepło, Ciepłowni Zachód oraz Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych będącego własnością PUHP LECH Spółki z o.o. w Białymstoku.

Głównym wytwórcą ciepła na potrzeby systemu ciepłowniczego jest Elektrociepłownia Białystok. Pracuje w podstawie zarówno w sezonie grzewczym jak również w okresie wiosenno-letnim. Elektrociepłownia Białystok produkuje ciepło w nośniku wodnym oraz parowym. W zakresie nośnika parowego jest jedynym źródłem wytwarzającym parę na potrzeby systemu ciepłowniczego.

Ciepłownia Zachód pracuje w charakterze źródła szczytowo-rezerwowego wytwarzając ciepło na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego (w postaci gorącej wody) głównie w okresie szczytu sezonu grzewczego oraz w sytuacji awarii źródła podstawowego (Elektrociepłowni Białystok).

W ramach rozkładu obciążenia i pracy źródeł ciepła obowiązuje zasada wynikająca z umowy wieloletniej, że począwszy od roku 2016 instalacja ZUOK pracuje w trybie pracy ciągłej w podstawie obciążenia systemu ciepłowniczego z mocą maksymalną 17,5 MW_t w sezonie grzewczym i 5 MW_t poza sezonem. Pozostałe obciążenie pokrywa Elektrociepłownia Białystok, zaś moc wspomagana w okresach szczytowych lub gdy wymaga tego sytuacja ruchowa pokrywana jest przez Ciepłownię Zachód. Obecny system pracy zakłada pracę wszystkich źródeł na wspólną sieć.

Obecnie suma mocy cieplnej osiągalnej we wszystkich źródłach pracujących na sieć ciepłowniczą w Białymstoku wynosi 586,2 MW_t, co zapewnia bezpieczeństwo dostaw ciepła w okresie najniższych temperatur zewnętrznych.

Potrzeby cieplne mieszkańców Białegostoku w 75 % realizowane są za pomocą ciepła systemowego. W skład scentralizowanego systemu ciepłowniczego wchodzą: źródła ciepła, sieć ciepłownicza oraz węzły.

W planie ogólnym w zakresie sieci ciepłowniczej do strefy infrastrukturalnej (SI) włączono teren Elektrociepłowni Białystok, teren Ciepłowni Zachód oraz teren Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych. Nie wyznaczano osobnych stref dla obiektów liniowych sieci ciepłowniczej.

22.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Głównym źródłem zasilania w energię elektryczną Białegostoku jest krajowy system przesyłowy poprzez stację 400/110 kV GPZ „Narew" oraz Elektrociepłownia Białystok, z których energia elektryczna dostarczana jest do 10 stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN za pośrednictwem linii wysokiego napięcia 110 kV pracujących jako sieć zamknięta. Na terenie miasta zlokalizowane jest również mniejsze źródło energii elektrycznej w postaci spalarni odpadów, która dysponuje mocą elektryczną rzędu 7,15 MWel. Zdolność przesyłowa istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV w powiązaniu z dostępną mocą źródeł energii stwarza dogodne warunki do rozbudowy sieci, bez obawy o trudności w zakresie dostępności do energii i ewentualnego wzrostu zapotrzebowania.

Istniejący układ sieci węzła białostockiego linii wysokiego napięcia 110 kV pozwala na dwustronne zasilanie wszystkich istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN. Rozprowadzenie energii z ww. źródeł po terenie miasta odbywa się za pośrednictwem linii napowietrznych 110 kV, 10 stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV, rozdzielni SN oraz stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia.

Miejska sieć elektroenergetyczna średniego napięcia wykonana jest jako kablowa i napowietrzna. Na terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej w przeważającej części jest siecią kablową, o ogólnej długości ponad 805 km, ze stacjami transformatorowymi (wnętrzowe i słupowe) w liczbie ok. 973 sztuk. Na terenach zabudowy jednorodzinnej część sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wykonana jako napowietrzna w dużej mierze została wymieniona na kablową, jej długość wynosi ok. 9 km. Stacje transformatorowe napowietrzne, w liczbie ok. 47 sztuk wraz z liniami je zasilającymi, przewiduje się do modernizacji.

Istniejąca sieć niskiego napięcia jest w przeważającej części (80 %) siecią kablową o długości ok. 1223 km. Zlokalizowana jest przede wszystkim na terenach zabudowy zwartej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjno-składowej. Sieć napowietrzna występuje przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W planie ogólnym w zakresie sieci elektroenergetycznej do strefy infrastrukturalnej (SI) włączono tereny Głównego Punktu Zasilania oraz Rozdzielczych Punktów Zasilania. Nie wyznaczano osobnych stref dla obiektów liniowych sieci elektroenergetycznej.

22.3.6. Sieć telekomunikacyjna

W trakcie budowy jest Miejska Sieć Światłowodowa. Aktualny stan sieci to ok. 150 km światłowodów. Miasto utrzymuje i konserwuje urządzenia kanałów technologicznych na terenie Białegostoku, obejmujące: kanały, studnie, rurociągi i kanalizacje wraz ze światłowodami oraz innymi elementami sieci światłowodowej. Całkowita długość utrzymywanych kanałów technologicznych i kanalizacji teletechnicznej wynosi ponad 131 km.

W ramach działalności telekomunikacyjnej Miasto zapewnia dostęp do Internetu przez podłączenie do sieci Urzędu dla 139 jednostek miejskich. Połączenia światłowodowe realizowane są z wykorzystaniem światłowodów własnych, umieszczonych w kanalizacji stanowiącej własność Miasta oraz ORANGE (w ramach zadania budowy Miejskiej Sieci Światłowodowej), a także przez włókna światłowodowe, które zostały zainstalowane w ramach wcześniejszej współpracy z operatorem sieci BIAMAN, który działa przy Politechnice Białostockiej. Planowany jest ciągły rozwój miejskiej sieci światłowodowej i poszerzanie jej zasięgu o nowe lokalizacje.

Na terenie Białegostoku przy ul. Cieszyńskiej zlokalizowana jest stacja linii radiowych SLR Białystok Centrum składająca się z wieży stalowej, zamontowanych na niej anten nadawczych i odbiorczych oraz urządzeń zasilających i sterujących. Przedmiotowa stacja przekaźnikowo-nadawcza zapewnia możliwość emisji programów radiowych i telewizyjnych. Dwie z zamontowanych anten radioliniowych posiadają wyznaczone pasy ochronne (korytarze powietrzne) linii radiowych relacji:

- SLR Białystok Centrum – SLR Topczewo, gm. Wyszki, o szerokości 60 m,
- SLR Białystok Centrum – RTCN Krynice, gm. Dobrzyniewo Kościelne, o szerokości 60 m.

Określone korytarze powietrzne radiolinii podlegają ochronie przed zabudową. Według aktualnych danych w ww. pasach ochronnych wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 35 m n.p.t. W istniejącej strefie ochronnej wokół stacji SLR Białystok o promieniu 200 m maksymalna wysokość zabudowy powinna wynosić 30 m n.p.t.

Obiekty sieci telekomunikacyjnej mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej.

22.3.7. Odnawialne źródła energii

Zgodnie z raportami opublikowanymi przez Urząd Regulacji Energetyki (stan na koniec 2025 r.) moc zainstalowana instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii w Polsce wyniosła ponad 38 tys. MW. W Białymstoku wytworzono ponad 211 MW, co stanowi ok. 21 % energii uzyskanej z OZE w województwie podlaskim.

Do Rejestru wytwórców energii w małej instalacji (stan na koniec 2025 r.), opublikowanego przez Urząd Regulacji Energetyki, wpisanych było 8 przedsiębiorstw wytwarzających energię odnawialną na terenie Białegostoku, w tym jedno komunalne.

Zgodnie z danymi obejmującymi programy finansowego wsparcia dla mieszkańców, w latach 2016-2024 w ramach realizacji „Programu Ograniczania Niskiej Emisji” zamontowano 6 pomp ciepła oraz wykonano 11 instalacji kolektorów słonecznych. Natomiast w ramach realizacji

projektu pod nazwą „Modernizacja indywidualnych źródeł energii cieplnej lub elektrycznej w Białymstoku” nastąpiła likwidacja 225 instalacji na paliwo stałe i zmiana na ogrzewanie gazowe.

W ramach dofinansowania kosztów zadań inwestycyjnych, polegających na montażu instalacji fotowoltaicznych na potrzeby budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie miasta Białegostoku udzielono w 2024 r. dotacji 44 gospodarstwom domowym.

W planie ogólnym odnawialne źródła energii nie mają określonych odrębnych stref. Odnawialne źródła energii mogą być realizowane w strefie gospodarczej (SP) w ramach profilu podstawowego na terenach produkcji. W ramach strefy infrastrukturalnej (SI) uwzględniony został na niektórych terenach profil dodatkowy obejmujący tereny produkcji. Dodatkowo tereny elektrowni słonecznej dopuszczone zostały w strefie handlu wielkopowierzchniowego (SH). Szczegółowe ustalenia dotyczące możliwości lokalizacji danej inwestycji OZE będą przedmiotem analiz na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne, potrzeby rozwoju lokalnego gminy i aktualne przepisy.

22.3.8. Gospodarka odpadami

Systemem gospodarowania odpadami objęte są wszystkie nieruchomości. W celu zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości miasto podzielone jest na 6 sektorów.

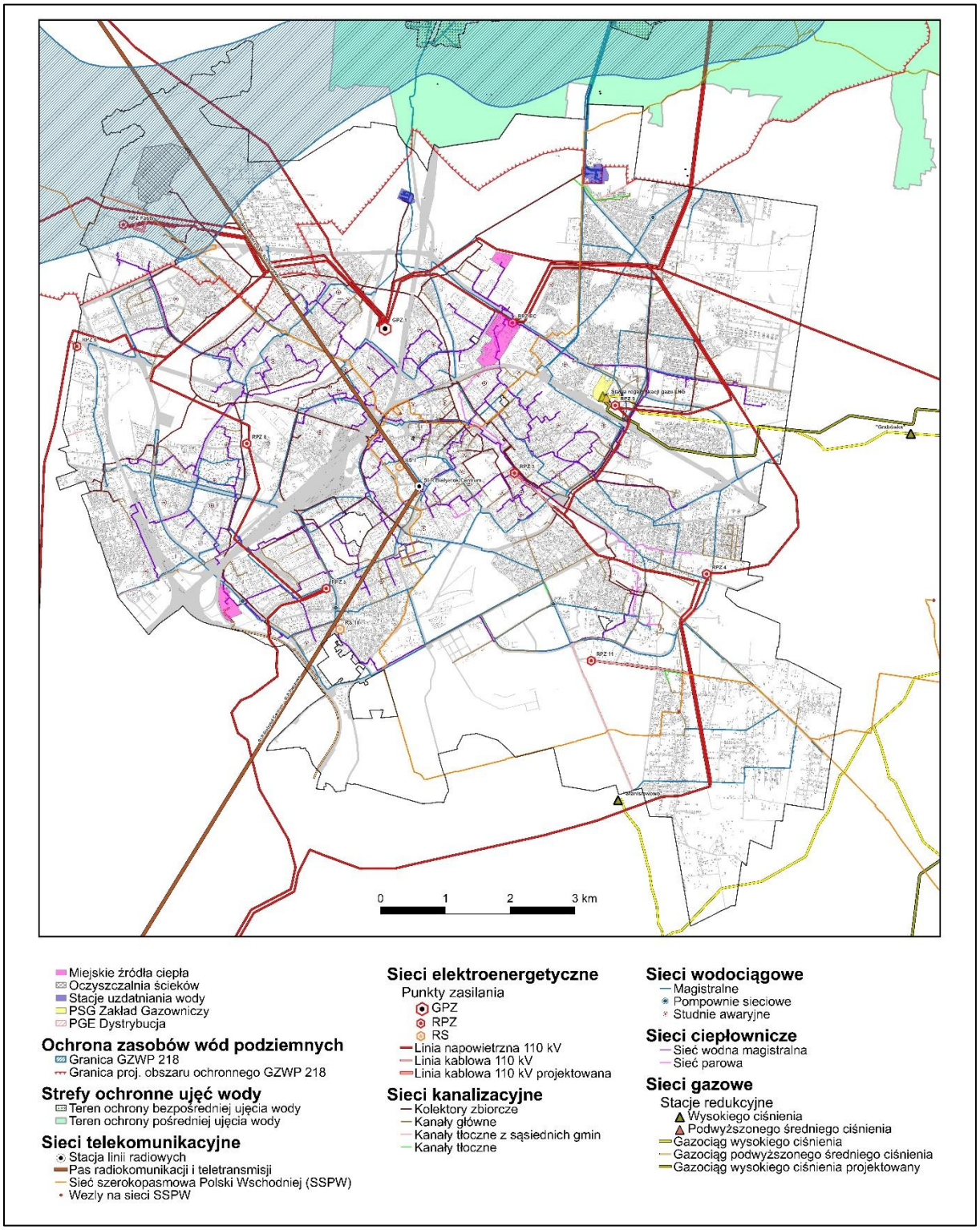
Selektywna zbiórka odpadów komunalnych w Białymstoku przynosi wymierne efekty środowiskowe. W ostatnich latach następuje znaczne zmniejszenie ilości zmieszanych odpadów komunalnych i wzrost odpadów zbieranych selektywnie.

Szczegółowe dane dotyczące odpadów komunalnych prezentowane są w „Analizie stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Białystok”, która corocznie jest publikowana na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

Miasto Białystok ma utworzone dwa Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na terenie Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Hryniewiczach i na terenie spółki MPO w Białymstoku. Przy czym administracyjnie PSZOK w Hryniewiczach położny jest na terenie gminy Juchnowiec Kościelny. Odpady zebrane na PSZOK Hryniewicze są zagospodarowywane na instalacjach ZUOK Hryniewicze i ZUOK Białystok oraz innych instalacjach poza terenem Białegostoku.

W 2024 r. Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Białymstoku przetwarzał odpady komunalne oraz odpady stanowiące frakcję energetyczną pozostałą po sortowaniu surowców, które nie nadają się do ponownego wykorzystania. Energia elektryczna powstała w tym procesie została w znacznej ilości sprzedana do Miasta Białystok i jednostek mu podległych (od 1 lipca Spółka „LECH” jest sprzedawcą energii dla ponad 1 200 Punktów Poboru Energii). Wytworzone ciepło sprzedane zostało ponadto do miejskiej sieci ciepłowniczej. Funkcjonowanie Zakładu pozytywnie wpływa na zapewnienie lokalnego bezpieczeństwa energetycznego.

W planie ogólnym teren Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych (ZUOK) jest objęty strefą infrastrukturalną (SI), teren Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Białymstoku objęty jest strefą gospodarczą (SP).



Rycina 10. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

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

Z uwagi na brak obowiązującego na obszarze województwa podlaskiego audytu krajobrazowego, plan ogólny nie zawiera rekomendacji i wniosków oraz granic krajobrazów priorytetowych.

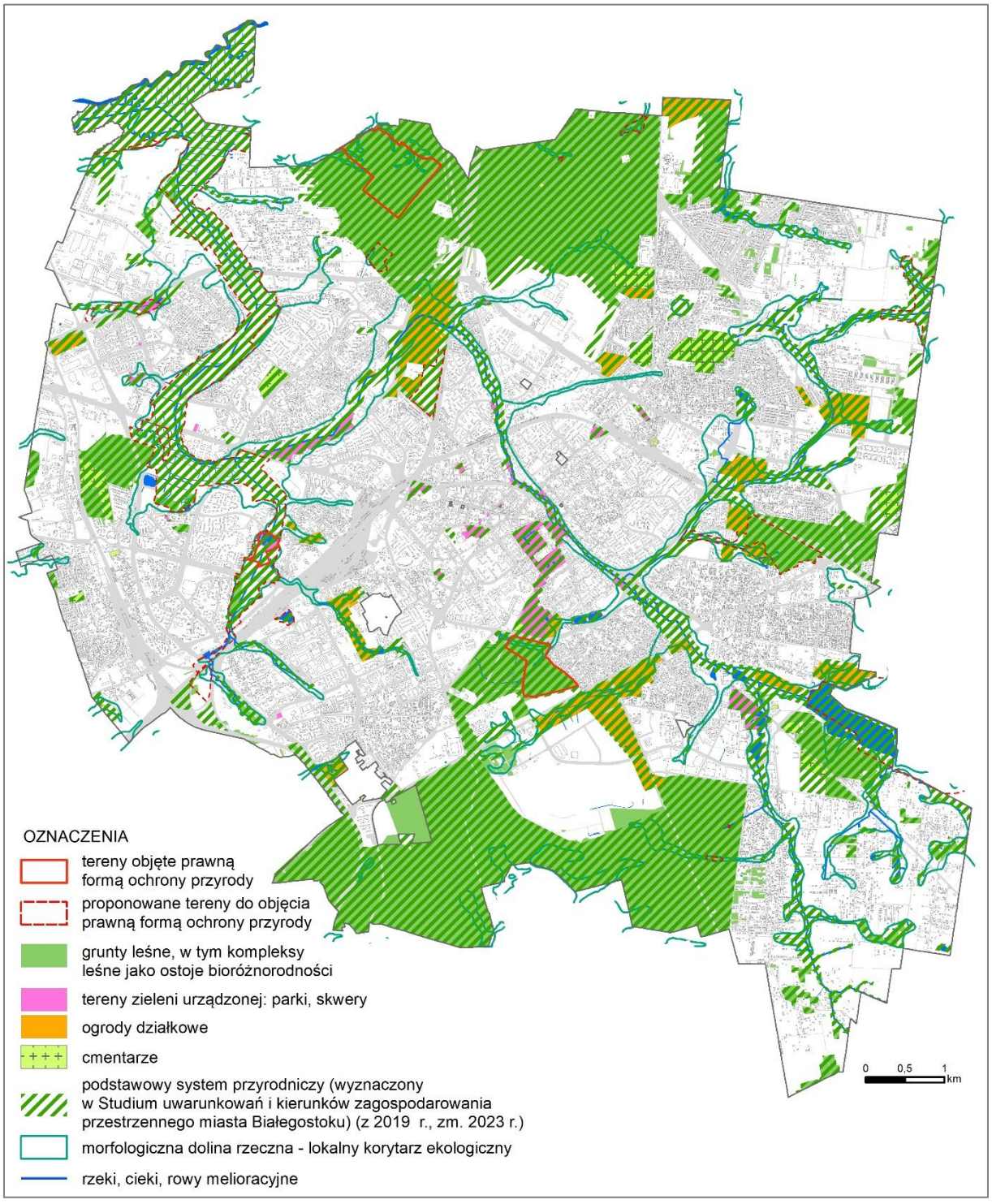
24. Opracowanie ekofizjograficzne

W planie ogólnym miasta Białegostoku przy określaniu poszczególnych stref planistycznych ustalono odpowiednie proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia mieszkańców.

W sporządzonej w 2011 roku *Ekofizjografii Białegostoku* (będącej uzupełnieniem opracowania ekofizjograficznego z 2004 r.) rozpoznano i scharakteryzowano warunki wszystkich komponentów środowiska, a także przeprowadzono analizy i oceny funkcjonowania tego środowiska pod kątem istniejącego i planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Białegostoku. Rozpoznano ponownie szatę roślinną, występowanie gatunków chronionych flory oraz dokładniej zinwentaryzowano występującą faunę na terenie miasta. W opracowaniu tym wskazano również niezbędne działania prowadzące do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju miasta, zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, utrzymania i odnawialności kluczowych zasobów środowiska, a także sposoby eliminacji lub ograniczania negatywnego oddziaływania miasta na środowisko i środowiska na obszar miasta.

Na potrzeby sporządzania planu ogólnego miasta Białegostoku w pierwszej kolejności wykorzystano dane zawarte w opracowaniu z 2011 r., w którym środowisko w postaci złożonej zostało potraktowane kompleksowo w ujęciu całego miasta. Następnie doprecyzowano strefy planistyczne do informacji zawartych w kolejnych sześciu opracowaniach ekofizjograficznych obejmujących cząstkowe obszary miasta: rejon osiedli Wygoda, Zawady, Wysoki Stoczek, Dojlidy oraz Krywlany (wykonane w latach 2020 – 2024) oraz dwóch inwentaryzacjach przyrodniczych z 2025 r. (dotyczących części osiedla Leśna Dolina oraz Piasta i Skorupy), w których dokonano kompleksowego przeglądu elementów środowiska z istotnym uwzględnieniem terenów zieleni, szczególnie w rejonie dolin rzecznych, kompleksów leśnych oraz nieużytków. Są to obszary najbardziej cenne pod względem przyrodniczym na terenie miasta, stanowiące jednocześnie tereny pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, aerosanitarne, retencyjne, biologiczne, klimatyczne, rekreacyjne. W celu określenia prawidłowych ustaleń planistycznych uznano za niezbędne rozpoznanie aktualnego stanu środowiska na obszarach cennych przyrodniczo oraz określenia zagrożeń i eliminacji ewentualnych konfliktów funkcjonalnych z sąsiadującą zabudową.

Rezultatem analiz było nakreślenie tła środowiskowego dla ustaleń planu ogólnego miasta Białegostoku oraz sformułowanie wniosków i zaleceń, zarówno o charakterze ogólnomiejskim, jak i lokalnym, uwzględniającym istniejące uwarunkowania przyrodnicze. W związku z powyższym wskazano strefy planistyczne o zalecanym, podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej utrzymując powiązania ekologiczne na terenie Białegostoku oraz w obszarze funkcjonalnym miasta. Dodatkowo, w zależności od występujących uwarunkowań przyrodniczych oraz obecnego zagospodarowania terenu określono wymagania odnośnie profilu dodatkowego oraz ewentualnych wskaźników zagospodarowania terenu.



Rycina 11. Obszar systemu przyrodniczego miasta

źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

Wykorzystując uwarunkowania przyrodnicze przedstawione w opracowaniach ekofizjograficznych w planie ogólnym miasta Białegostoku:

- wprowadzono strefy otwarte (SO) w obszarze doliny rzecznej o dużym potencjale przyrodniczym, zwartych kompleksach leśnych, terenach objętych prawną formą ochrony przyrody, obszarach o wysokiej bioróżnorodności z licznymi stanowiskami

fauny (w tym podlegającymi ochronie), terenach otwartych nieprzewidzianych do zabudowy, terenach o trudnych warunkach gruntowo-wodnych do zabudowy;

- wprowadzono strefy zieleni i rekreacji (SN) w obszarze doliny rzecznej poddanej zainwestowaniu rekreacyjnemu, terenach ogrodów działkowych, terenach zieleni urządzonej (parki, zieleńce, skwery);
- wprowadzono dodatkowe strefy zieleni i rekreacji (SN) w przestrzeniach zagospodarowanych na osiedlach mieszkaniowych oraz na terenach usługowo-produkcyjnych zwiększając możliwość zachowania terenów wolnych od zabudowy, które pozytywnie wpływają na warunki zamieszkania oraz humanizują tereny wykorzystywane gospodarczo (uzupełniając dane z obowiązujących planów miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku);
- biorąc pod uwagę zagrożenia płynące z postępujących zmian klimatu oraz potrzebę zachowania równowagi przyrodniczej, zwiększenia bioróżnorodności w mieście i prawidłowych warunków życia oprócz wyznaczenia stref otwartych (SO) powiązanych z funkcją przyrodniczą oraz stref zieleni i rekreacji (SN), dla pozostałych stref ustalono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, kierując się zasadą ustalania możliwie wysokiego wskaźnika przy zachowaniu funkcjonalności terenów oraz uwarunkowań indywidualnych;
- we wszystkich strefach planistycznych, uwzględniając katalog dodatkowego profilu funkcjonalnego, wprowadzono: teren wód i teren lasu, z wyjątkiem terenów kolejowych w ramach strefy komunikacyjnej (SK);
- w strefach otwartych (SO), traktowanych jako obszary o dużym potencjale przyrodniczym, nie nadano dodatkowych profili funkcjonalnych;
- strefy planistyczne otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) wyłączono z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Wnioski i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, stanowiły formę wytycznych i propozycji, których podstawowym celem była dbałość o zachowanie dobrego stanu i właściwego funkcjonowania środowiska, utrzymania równowagi przyrodniczej i ciągłości systemu przyrodniczego oraz kształtowania korzystnych warunków do życia.

W planie ogólnym miasta Białegostoku zaproponowany układ przestrzenny stref planistycznych pozwala na zachowanie cennych zasobów środowiska, dalsze funkcjonowanie obszarów przyrodniczych gwarantujących powiązania ekologiczne wewnątrz Białegostoku i w obszarze funkcjonalnym miasta, zapewnienie dobrych warunków do życia (mieszkania, wypoczynku, dostępu do rekreacji i sportu). Utrzymanie terenów wyłączonych spod zabudowy, z dużym udziałem zieleni, wpływa korzystnie na termikę otoczenia, wentylację miasta, poprawia jakość i regenerację powietrza, zwiększa zdolność retencyjną zlewni, zabezpiecza przed podtopieniami terenów zabudowanych oraz zabezpiecza przed skutkami nagłych powodzi.

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Tereny cenne pod względem przyrodniczym zestawiono z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. W związku z powyższym wyznaczono strefy planistyczne otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) w dolinie Jaroszówki wraz z terenami leśnymi, uwzględniono tereny podstawowego systemu przyrodniczego

(głównie w rejonie doliny rzeki Białej na osiedlu Dojlidy) oraz wyznaczono tereny zieleni w przestrzeni oznaczonej jako łączniki systemu przyrodniczego (szczególnie w rejonie osiedli Dziesięciny oraz Wysoki Stoczek).

Plan ogólny w swej istocie traktuje wiele zagadnień w sposób uniwersalny przy uwzględnieniu jedynie kilku wskaźników zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady określające wykorzystanie danego terenu przy wskazaniach z opracowań ekofizjograficznych będą szczegółowo ustalane na poziomie sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Takim samym zaleceniom będą też podlegały tereny z ograniczeniami w zabudowie ze względu na podwyższony poziom hałasu w środowisku z sektora komunikacyjnego lub gospodarczego, teren historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (nie objęty dotychczas remediacją), teren z zakończoną rekultywacją gruntów poeksploatacyjnych wyrobiska kopalni piasków kwarcowych, przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, lokalizacji zakładów o zwiększonym wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej, pomniki przyrody.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyznacza się obowiązkowo, w sposób uregulowany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się na podstawie prognozowanej liczby mieszkańców, pomniejszonej o stosunek aktualnej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań do prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca. Uzyskany wynik wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyznacza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyznacza się na podstawie jednego z poniższych wzorów:

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

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

gdzie:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

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

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, udostępnione przez statystykę publiczną. Do wyliczeń jako rok bazowy przyjęto 2024 r., natomiast perspektywa prognozy obejmuje okres od 2024 r. do 2044 r.

Do obliczeń wykorzystano najnowsze dostępne dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny. Podstawowe źródło danych stanowił Bank Danych Lokalnych, natomiast prognozowaną liczbę ludności pozyskano z „Prognozy ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060" (GUS, 2023 r.).

Według ww. prognozy w 2044 r. w Białymstoku zamieszkiwać będzie 276 701 osób. Liczba mieszkańców powiększona, zgodnie z przepisami, o 5 % wyniesie **290 536 osób**.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Białymstoku zgodnie ze stanem na rok 2024 wyniosła **8 972 676 m²**.

Standard mieszkaniowy, czyli powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę od lat odznacza się w Białymstoku tendencją wzrostową. W 2024 r. kształtował się na poziomie **30,9 m²/mieszkańca**, 10 lat wcześniej (2014 r.) **25,6 m²/mieszkańca**, a przed 20 laty (2004 r.) **21,8 m²/mieszkańca**.

$$P_{20} = 3 * 30{,}9 - 2 * 25{,}6 = 41{,}5$$

$$P_{20} = 2 * 30{,}9 - 21{,}8 = 40{,}0$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową na podstawie pierwszego wzoru przyjęto na poziomie **41,5 m²/mieszkańca**.

Uwzględniając powyższe dane wyznaczono:

$$ZAP = 290\,536 - \frac{8\,972\,676}{41{,}5} = \sim \mathbf{74\,327}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta Białystok wyniosło **74 327 mieszkańców**.

Zapotrzebowanie oraz chłonność terenów określa się w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową, czyli na terenie miasta Białystok w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) (w planie ogólnym nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)).

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w ww. strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % i większa niż 130 % wartości wyznaczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$70\,\%\,\mathrm{ZAP} < \mathrm{Ch} < 130\,\%\,\mathrm{ZAP}$$

$$\mathbf{52\,028{,}9 < Ch < 96\,625{,}1}$$

Chłonność terenów niezabudowanych dla miasta Białystok powinna zawierać się w przedziale od **52 029** do **96 625 mieszkańców**.

II. STREFY PLANISTYCZNE, GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

1. Strefy planistyczne

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne uwzględniają: ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, kierunki rozwoju przestrzennego miasta ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wraz z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej, który zawarty jest również w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku oraz programy i polityki miejskie, w tym m.in. z zakresu ochrony środowiska, adaptacji do zmian klimatu, rewitalizacji. Ponadto wzięto pod uwagę uwarunkowania ujęte w Rozdziale I niniejszego uzasadnienia, wynikające z art. 13b ustawy planistycznej oraz uwzględnione wnioski do planu ogólnego.

Obszar objęty Planem ogólnym miasta Białegostoku podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ;
3) strefa usługowa – SU;
4) strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH;
5) strefa gospodarcza – SP;
6) strefa infrastrukturalna – SI;
7) strefa zieleni i rekreacji – SN;
8) strefa cmentarzy – SC;
9) strefa otwarta – SO;
10) strefa komunikacyjna – SK.

Spośród dopuszczonych, w art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stref planistycznych, z uwagi na politykę sukcesywnego wygaszania funkcji rolniczej, nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref produkcji rolniczej (SR). Strefa górnictwa (SG) nie została wyznaczona, ponieważ na obszarze miasta nie występują tereny związane z eksploatacją złóż surowców naturalnych.

1.1 Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono przede wszystkim na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a więc na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, ale także na terenach komunikacyjnych i infrastrukturalnych obsługujących tę zabudowę.

Do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) włączono tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę wielorodzinną oraz zabudowę mieszaną (wielorodzinną i jednorodzinną), poprzez dodanie do profilu funkcjonalnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) włączono tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę jednorodzinną.

Na terenach, na których nie obowiązują ustalenia planów miejscowych strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ) wyznaczono na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej i na obszarach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Białegostoku, z wyłączeniem terenów, które ze względu na uwarunkowania powinny pozostać niezabudowane jako tereny rekreacyjne i sportowe.

Odstępstwem od powyższych reguł są nieruchomości, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w wyniku uwzględnienia wniosków do planu ogólnego.

1.2. Strefa usługowa (SU)

Strefa usługowa (SU) została wyznaczona na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę usługową. Na terenach, na których nie obowiązują ustalenia planów miejscowych strefę usługową wyznaczono na terenach z istniejącą zabudową o funkcji usługowej.

1.3. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) została wyznaczona na obszarach z istniejącą zabudową handlową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod handel wielkopowierzchniowy. W przypadku terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcje mieszane, w tym handel wielkopowierzchniowy, przyjęto następujące zasady:

- teren zabudowy usługowej włączono do strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) z dodaniem do profilu funkcjonalnego dodatkowego terenu usług,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) z dodaniem do profilu funkcjonalnego dodatkowego terenu handlu wielkopowierzchniowego,
- tereny zabudowy produkcyjnej, z uwagi na brak możliwości połączenia funkcji produkcyjnej i handlu wielkopowierzchniowego w ramach jednej strefy w planie ogólnym, włączono do strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) – w przypadku istniejącej lub planowanej zabudowy handlowej lub do strefy gospodarczej (SP) – w przypadku istniejącej zabudowy produkcyjnej lub terenu niezabudowanego.

1.4. Strefa gospodarcza (SP)

Strefa gospodarcza (SP) została wyznaczona na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową. Na terenach, na których nie obowiązują ustalenia planów miejscowych strefę gospodarczą wyznaczono na nieruchomościach wskazanych pod aktywność gospodarczą w studium i na nieruchomościach z istniejącą zabudową o funkcji produkcyjnej. Z uwagi na specyfikę funkcjonalną terenów aktywności gospodarczej do profilu funkcjonalnego dodatkowego strefy gospodarczej dodano tereny usług.

1.5. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) została wyznaczona na terenach: oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody Wasilków i Jurowce, przepompowni ścieków przy ul. Krasnoludków, Zakładu Gazowniczego Białystok, stacji regazyfikacji gazu LNG oraz stacji redukcyjnych gazu, Elektrociepłowni Białystok, Ciepłowni Zachód, Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych, głównego punktu zasilania i rozdzielczych punktów zasilania oraz na niektórych terenach wyznaczonych w planach miejscowych pod lokalizację infrastruktury technicznej. Strefa infrastrukturalna została także wyznaczona na terenach planowanych sieci infrastruktury technicznej w ramach planowanych dróg wyższej klasy technicznej, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających.

1.6. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) została wyznaczona na terenach współtworzących obszary systemu przyrodniczego miasta o dużych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych, rekreacyjnych i estetycznych, w tym wchodzących w skład: ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji (m.in. parki, zieleń osiedlowa, ogrody zoologiczne, tereny rekreacyjno-sportowe, plaże), zieleni towarzyszącej zabudowie (ogrody przydomowe), rodzinnych ogrodów działkowych, wód powierzchniowych, niewielkich lasów i zadrzewień.

1.7. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarzy (SC) została wyznaczona na terenach czynnych i zamkniętych cmentarzy oraz na terenach planowanych cmentarzy i poszerzenia cmentarzy istniejących wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz określonych przez właściwych zarządców cmentarzy.

1.8. Strefa otwarta (SO)

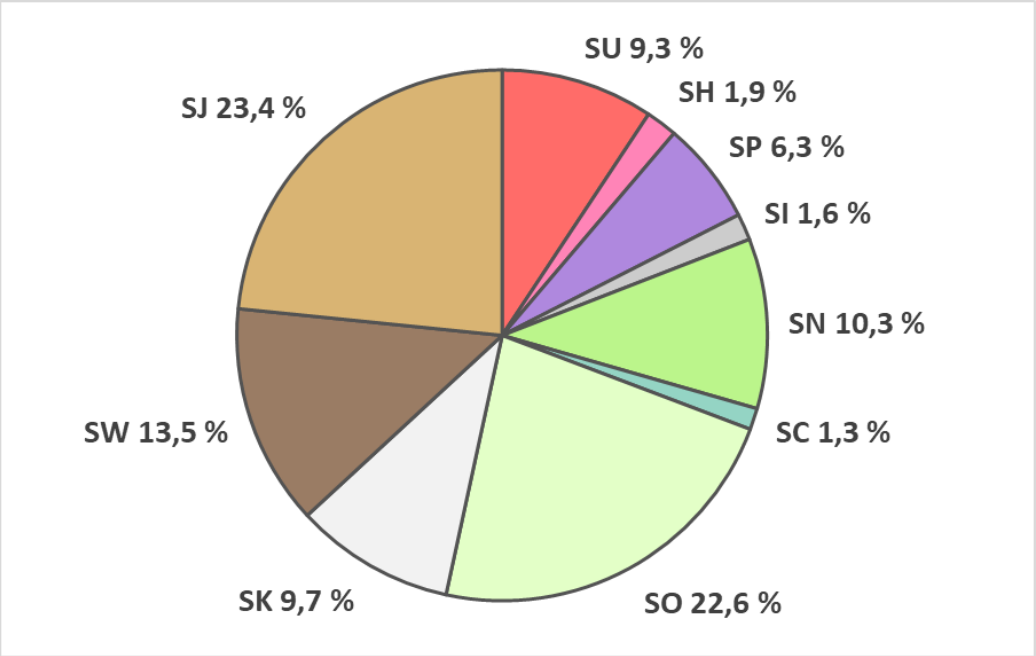
Strefa otwarta (SO) została wyznaczona przede wszystkim na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących funkcje przyrodnicze (klimatyczne, biologiczne i hydrologiczne), wchodzących w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta, w tym na terenach dużych kompleksów leśnych, terenach wód powierzchniowych i zieleni naturalnej w dolinach rzecznych, a także na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary te traktowane są jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego.

Ponadto strefa otwarta obejmuje wybrane tereny, nie pełniące funkcji przyrodniczej jako wiodącej, które powinny pozostać niezabudowane takie, jak: podstawowe przestrzenie publiczne (place miejskie i istotne przestrzenie komunikacyjne z preferowanym ruchem pieszym), tereny parkingów w ramach osiedli mieszkaniowych wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych.

1.9. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) została wyznaczona dla obiektów komunikacyjnych istniejących i planowanych, których lokalizacja została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających, w tym na terenach: komunikacji kolejowej, komunikacji lotniczej, dróg klasy zbiorczej, głównej i głównej ruchu przyspieszonego.

Planowane tereny dróg wyższej klasy technicznej, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających, z uwagi na to, że nie mogły zostać włączone do strefy komunikacyjnej, zostały włączone do strefy infrastrukturalnej (SI).



Rycina 12. Procentowy udział poszczególnych stref planistycznych

źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

2. Gminne standardy urbanistyczne

Spośród wymienionych w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składników gminnych standardów urbanistycznych Plan ogólny miasta Białegostoku zawiera obligatoryjny gminny katalog stref planistycznych, natomiast nie obejmuje fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2.1. Gminny katalog stref planistycznych

W katalogu stref planistycznych, zgodnie z ustawą planistyczną, określono profil funkcjonalny podstawowy, profil funkcjonalny dodatkowy oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, stanowiące gminne standardy urbanistyczne, w tym: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te będą stanowiły wytyczne do szczegółowych ustaleń w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy.

Przy ustalaniu profilu funkcjonalnego oraz wartości parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania przyjęto ustalenia planów miejscowych, z uwzględnieniem ich aktualności w kontekście zgodności z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a w przypadku obszarów nieobjętych planami przyjęto parametry wynikające ze Studium, z uwzględnieniem analiz wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania. Odstępstwem od tej reguły są nieruchomości, które w wyniku uwzględnienia wniosków do planu ogólnego zostały włączone do stref planistycznych niezgodnych zarówno z obowiązującymi planami miejscowym, jak również ze Studium. Wówczas profil funkcjonalny i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone na podstawie analiz urbanistycznych.

Profil funkcjonalny podstawowy jako obowiązkowy został przypisany automatycznie do każdej ze stref planistycznych zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.).

Tereny z profilu funkcjonalnego dodatkowego (nieobowiązkowego) zostały przypisane do poszczególnych stref planistycznych w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów nieobjętych planami uwzględniono ustalenia Studium i analizy wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz niektóre wnioski.

W celu umożliwienia większej elastyczności w późniejszym planowaniu, w profilu dodatkowym każdej strefy planistycznej dodano (o ile dana funkcja nie została dopuszczona w profilu podstawowym) następujące funkcje: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód, z następującymi wyjątkami:

- na terenach większych kompleksów leśnych i dolin rzecznych wchodzących w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta nie przewidziano zieleni urządzonej, z uwagi na charakter tych terenów i w celu ich wyróżnienia od terenów wchodzących w skład strefy otwartej (SO), a nie pełniących funkcji przyrodniczej jako wiodącej (takich jak place miejskie, parkingi),
- na terenach komunikacji kolejowej (strefa komunikacyjna (SK)) – z uwagi na wniosek zarządcy nieruchomości.

Tabela 1. Zestawienie profili funkcjonalnych stref planistycznych
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

Symbol i nazwa strefy planistycznej	**Profil funkcjonalny strefy planistycznej**			**Liczba wydzieleń**
	podstawowy	**dodatkowy**		
SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	783
			teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	108
			teren handlu wielkopowierzchniowego	22
SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		545
SU strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	715
			teren składów i magazynów	9
			teren elektrowni słonecznej	2
			teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1
SH strefa handlu wielko-powierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług, teren elektrowni słonecznej	23
			teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	18

SP strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług	115
			-	1
SI strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług, teren produkcji	33
			-	17
			teren produkcji	2
			teren usług	1
SN strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	445
			teren usług sportu i rekreacji	62
			teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	31
			teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	7
			teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	5
			teren usług sportu i rekreacji,	4
			teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	4
			różne inne konfiguracje funkcji	20
SC strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	10
			-	8
			teren usług kultu religijnego	3
			teren usług handlu detalicznego	1
SO strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej,		teren zieleni urządzonej	90

	teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		-	86
SK strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	46
			-	15
			teren drogi zbiorczej	1

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, z wprowadzeniem korekty z uwagi na ustalony w wielu planach wskaźnik dotyczący całkowitej intensywności zabudowy (wraz z kondygnacjami podziemnymi) i konieczności dostosowania do nadziemnych części budynków. Na obszarach nieobjętych planami miejscowymi wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalono na podstawie analiz urbanistycznych z uwzględnieniem stanu istniejącego oraz ustaleń Studium.

Wartości maksymalnej wysokości zabudowy przyjęto na podstawie ustaleń planów obowiązujących, ustaleń Studium w zakresie kształtowania wysokości zabudowy i sylwety miasta, z wykorzystaniem analiz urbanistycznych na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz ogólnodostępnych danych lotniczego skanowania laserowego (ALS).

Wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy przyjęto na podstawie ustaleń planów obowiązujących, a w przypadku braku planów na podstawie analiz urbanistycznych z uwzględnieniem stanu istniejącego oraz ustaleń Studium.

Odstąpiono od ustalenia wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartości maksymalnej wysokości zabudowy i wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy:

- w strefach otwartych (SO) i strefach komunikacyjnych (SK), ponieważ nie przewiduje się w tych strefach zabudowy, poza budynkami związanymi z gospodarką leśną,
- w strefach cmentarzy (SC), ponieważ wskaźniki zostaną ustalone indywidualnie podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania,
- na terenach rodzinnych ogrodów działkowych w ramach stref zieleni i rekreacji (SN), ponieważ zabudowa na tych terenach jest realizowana na podstawie przepisów odrębnych,
- w tych strefach zieleni i rekreacji (SN), w których nie przewiduje się zabudowy.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, z uwzględnieniem położenia obszaru w strukturze przestrzennej miasta w kontekście obszarów systemu przyrodniczego, uwarunkowań ekofizjograficznych oraz przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Jeżeli w obowiązujących planach miejscowych odstąpiono od ustalenia tego wskaźnika oraz na obszarach nieobjętych ustaleniami planów, minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona zgodnie

z rozporządzeniem. Odstąpiono od ustalenia wartości minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie komunikacyjnej (SK) oraz na części strefy otwartej (SO) nie pełniącej funkcji przyrodniczej jako wiodącej.

2.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy planistycznej, mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Mając na uwadze, iż jest to element fakultatywny, w planie ogólnym miasta Białegostoku odstąpiono od ich ustalenia. Wydzielone w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SW i SJ), strefy usługowe (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) zapewniają podstawowe standardy dostępności infrastruktury społecznej. Szczegółowe analizy w tym zakresie będą przeprowadzane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (do tych terenów zaliczono także tereny zabudowane o innej funkcji niż planowana w strefie, wskazane do przekształcenia na zabudowę mieszkaniową),
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w strefie planistycznej, mając na uwadze, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną intensywność została dostosowana do zabudowy usługowej, która przeważnie ma większą intensywność niż zabudowa mieszkaniowa,
- prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, takimi jak: usługi, komunikacja, zieleń publiczna.
- położenie terenu względem obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- prawdopodobieństwo przekształceń w okresie prognozowanym terenów zabudowanych o funkcji innej niż planowana.

Chłonność poszczególnych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$Ch = \frac{\mathrm{P\ x\ I\ x\ W}}{Pm}$$

gdzie:

Ch – oznacza chłonność terenu niezabudowanego, w tym luk w istniejącej zabudowie [liczba osób],
P – oznacza powierzchnię terenu niezabudowanego [m^2],
I – oznacza wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej,
Pm – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2],
W – iloczyn następujących współczynników korygujących:

W1 – współczynnik powierzchni użytkowej mieszkalnej w stosunku do powierzchni całkowitej: dla strefy SW – 0,7, dla strefy SJ – 0,6,
W2 – współczynnik uwzględniający prognozowany udział zabudowy usługowej w ramach strefy wielofunkcyjnej: dla terenu znajdującego się na obszarze zabudowy śródmiejskiej – 0,7, dla terenu znajdującego się poza obszarem zabudowy śródmiejskiej – 0,85,
W3 – współczynnik uwzględniający konieczność realizacji terenów publicznych (komunikacji, zieleni urządzonej) na większych obszarowo terenach (powyżej 1 ha) nie objętych ustaleniami planów miejscowych lub objętych planami miejscowymi planowanymi do zmiany: dla strefy SW – 0,7, dla strefy SJ – 0,8,
W4 – współczynnik uwzględniający konieczność dostosowania intensywności zabudowy w strefie wielofunkcyjnej do zabudowy usługowej, której intensywność może być większa od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dotyczy tylko strefy SJ – 0,7,
W5 – współczynnik uwzględniający prawdopodobieństwo przekształceń w okresie prognozowanym; dotyczy terenów zabudowanych o funkcji innej niż planowana: 0,7.

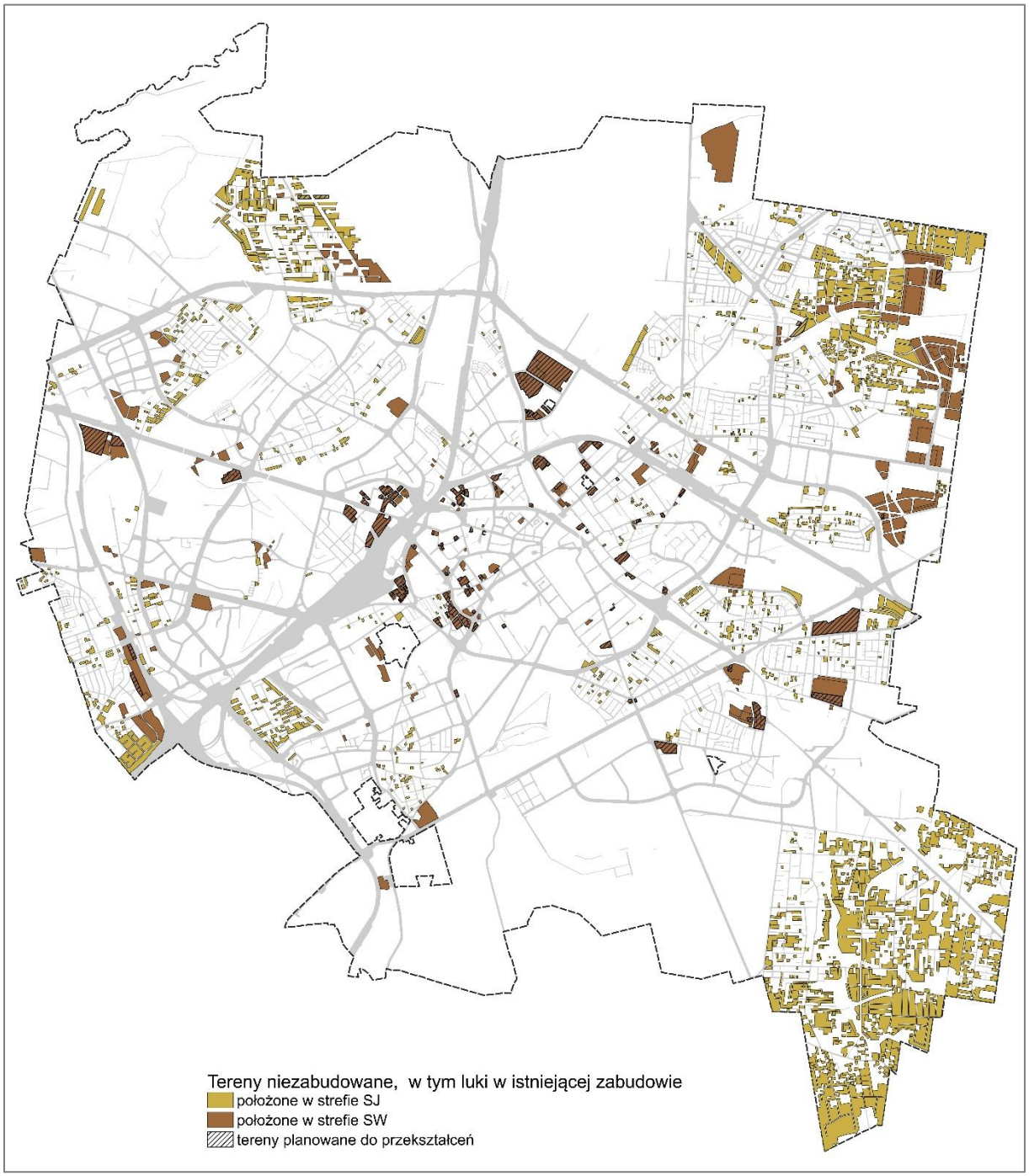
Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyniosła **119 163** osoby.

Tabela 2. Zestawienie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

Położenie terenów	**Łączna powierzchnia [m^2]**	**Chłonność [liczba osób]**
w ramach strefy SW (W1 = 0,7)	3 342 700	80 844
w ramach strefy SJ (W1 = 0,6; W4 = 0,7)	5 949 154	38 319

Położenie w ramach strefy SW			**Łączna powierzchnia [m^2]**	**Chłonność [liczba osób]**
na obszarze zabudowy śródmiejskiej (W2 = 0,7)	na obszarze, na którym uwzględniono konieczność realizacji terenów publicznych (W3 = 0,7)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	14 364	475
		na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	-	-
	na obszarze, na którym nie przewiduje się realizacji terenów publicznych (W3 = 1)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	95 164	4 344
		na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	290 522	8 765
poza obszarem zabudowy śródmiejskiej (W2 = 0,85)	na obszarze, na którym uwzględniono konieczność realizacji terenów publicznych (W3 = 0,7)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	690 500	14 974
		na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	412 631	8 051
	na obszarze, na którym nie przewiduje się realizacji terenów publicznych (W3 = 1)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	1 608 142	38 616
		na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	231 377	5 619

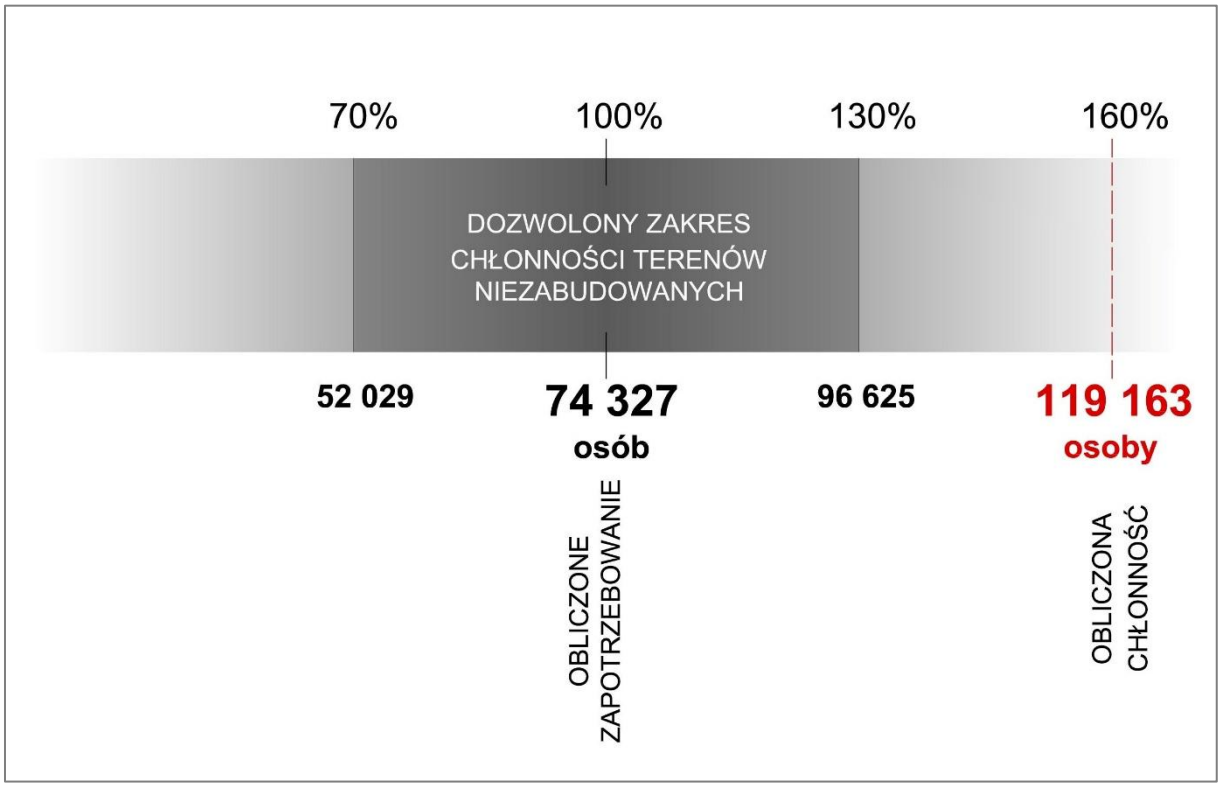
Położenie w ramach strefy SJ		**Łączna powierzchnia [m^2]**	**Chłonność [liczba osób]**
na obszarze, na którym uwzględniono konieczność realizacji terenów publicznych (W3 = 0,8)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	530 452	2 294
	na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	-	-
na obszarze, na którym nie przewiduje się realizacji terenów publicznych (W3 = 1)	na terenie niezabudowanym (W5 = 1)	5 388 944	35 856
	na terenie zabudowanym przeznaczonym do przekształceń (W5 = 0,7)	29 758	169



Rycina 13. Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyniosła **119 163** osoby co stanowi **160 %** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, które wyniosło **74 327** osób, a zatem przekracza dopuszczony w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres (70 – 130 %).



Rycina 14. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych terenów, w tym luk w istniejącej zabudowie
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

W związku z powyższym zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) wyznaczono wyłącznie:

- na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (do tych obszarów zaliczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, tereny komunikacyjne obsługujące zabudowę mieszkaniową i infrastrukturę techniczną związaną z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej),
- na obszarach uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.



Rycina 15. Rozmieszczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ)

źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

IV. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy mają kluczowe znaczenie dla możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż od daty wejścia w życie planu ogólnego warunki zabudowy będą mogły być wydawane głównie na wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy są traktowane priorytetowo dla wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych, ponieważ po przekroczeniu 130 % zapotrzebowania w nowo wyznaczanych strefach, obszary te pozwalają na lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Informacje o budynkach, do utworzenia wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy, pozyskano z ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.). Dane pozyskano z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 03.03.2026 r.

W pierwszej kolejności wyznaczono obszary (zwane dalej obszarami wyjściowymi) wykonując automatycznie czynności (z wykorzystaniem narzędzia udostępnionego we wtyczce APP2), o których mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Łączna powierzchnia wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w powyższy sposób wyniosła **41 843 042,31 m²**.

Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia wyjściowe obszary można ograniczyć. Mając na względzie lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy obszary wyjściowe zostały zatem ograniczone między innymi o następujące tereny:

- obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ na tych obszarach nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a inwestycje budowlane są realizowane w oparciu o zapisy planu miejscowego; wyjątkiem są tereny przeznaczone w planie ogólnym do przekształceń pod strefy z zabudową mieszkaniową, które w obowiązujących planach miejscowych są przeznaczone pod funkcję inną niż mieszkaniowa i w związku z tym nastąpi konieczność zmiany planów w tym zakresie;
- obszary, na których inwestycje budowlane są realizowane w oparciu o decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy nie muszą być położone w obszarze uzupełnienia zabudowy, w tym m.in. tereny komunikacyjne (w ramach strefy komunikacyjnej (SK) tj. drogi układu podstawowego, tereny kolejowe, lotnisko), cmentarze, parki, place miejskie, niektóre tereny infrastrukturalne (oczyszczalnia ścieków, stacje uzdatniania wody, stacje RPZ, sieci infrastruktury w ramach planowanych dróg wyższej klasy technicznej, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających),
- obszary, które powinny pozostać niezabudowane, w tym tereny zieleni naturalnej, tereny wód i lasy w ramach strefy otwartej (SO),
- tereny ogrodów działkowych w ramach strefy zieleni i rekreacji (SN), na których realizacja inwestycji budowlanych odbywa się na podstawie przepisów odrębnych,
- tereny zieleni urządzonej w ramach strefy zieleni i rekreacji (SN), z uwagi na konieczność ograniczania niekontrolowanej zabudowy na tych terenach, która mogłaby być realizowana wyłącznie w oparciu o ustalenia planu miejscowego po przeprowadzeniu analiz przestrzennych, z których wynikałaby potrzeba i zakres ich realizacji,

- tereny, położone na południe od lotniska, z uwagi na konieczność ograniczenia inwestycji budowlanych, które mogłyby potencjalnie zablokować funkcjonowanie i rozwój lotniska.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia wyjściowe obszary można rozszerzyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie z podanym w tym przepisie wzorem, tj. maksymalnie o **3 254 875,05 m²**.

$$Pp = 25\ \% * (Pb - Pu)$$

$$Pp = 25\ \% * (54\ 907\ 603{,}40 - 41\ 888\ 103{,}22)$$

$$Pp = 3\ 254\ 875{,}05\ m^2$$

gdzie:

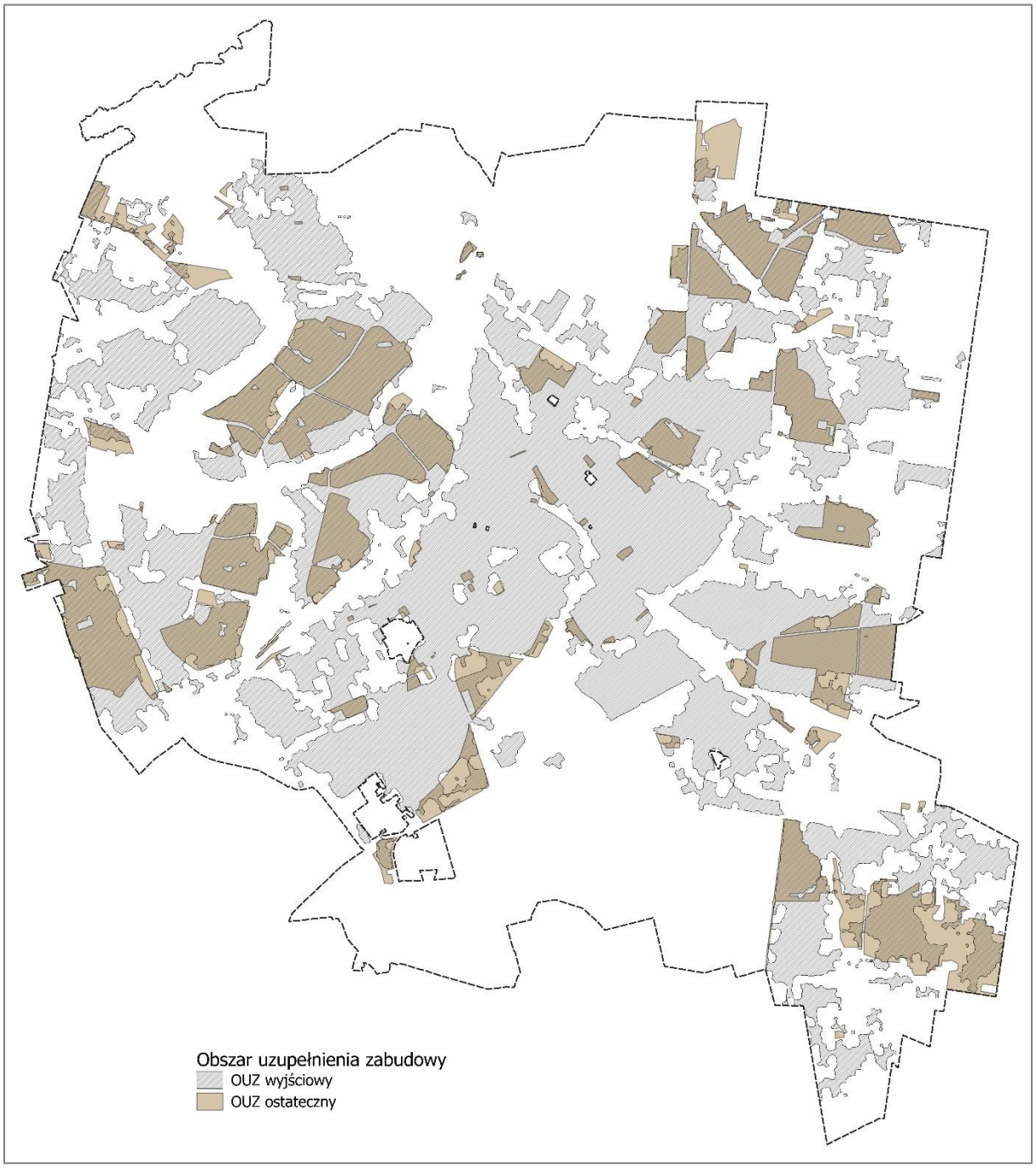
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Ponieważ obszar miasta Białegostoku nie jest jeszcze w pełni pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (aktualne pokrycie planami wynosi 64,4% powierzchni miasta) przewidziano, że realizacja inwestycji budowlanych na terenach nieobjętych ustaleniami planów miejscowych, do czasu ich uchwalenia, będzie mogła być realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Dlatego zdecydowano o rozszerzeniu obszarów uzupełnienia zabudowy o tereny nieobjęte obszarami wyjściowymi w ramach stref SW, SJ, SU (z wyłączeniem terenu położonego na południe od lotniska), SH i SP o łącznej powierzchni 3 167 120 m², a więc o dopuszczoną zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia wartość.

Ostateczna łączna powierzchnia obszarów uzupełniania zabudowy wyniosła 14 807 800 m².

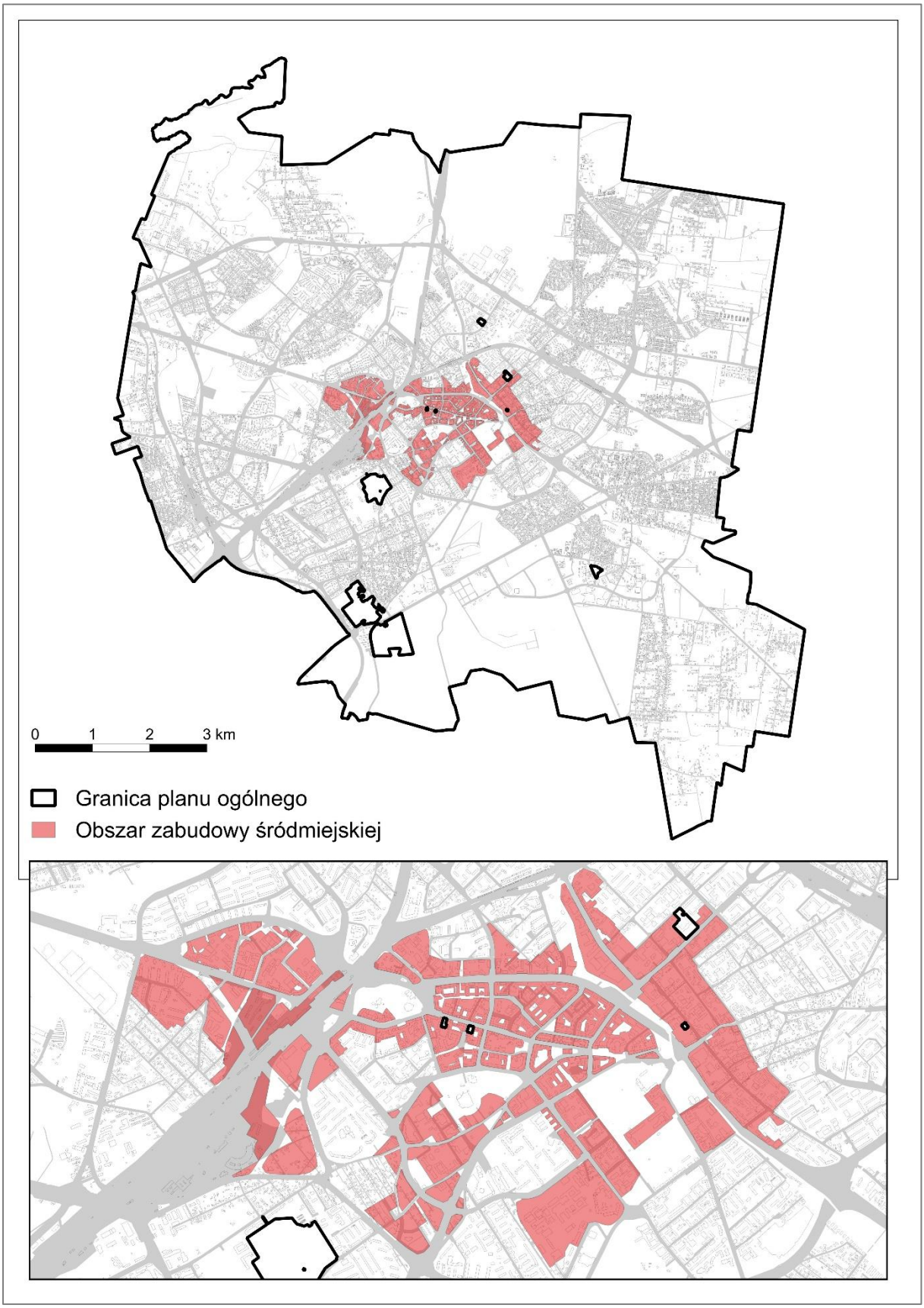


Rycina 16. Obszar uzupełnienia zabudowy
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

V. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszar zabudowy śródmiejskiej, rozumiany zgodnie z ustawą planistyczną jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, został wyznaczony w strefie intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej (usługowej i mieszkaniowej) w centrum miasta, charakteryzującej się zabudową zwartą i intensywną oraz koncentracją funkcji o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, w tym z zakresu administracji, handlu, zdrowia, kultury, nauki, usług publicznych i komercyjnych. Podstawą do wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym był teren centrum śródmiejskiego wyznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, jako kategoria terenu charakteryzująca się kształtowaniem zabudowy wielofunkcyjnej, w tym usługowej służącej realizacji celów publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Zagospodarowanie obszaru centrum śródmiejskiego powinno charakteryzować się ochroną obiektów i układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych, ochroną i kształtowaniem miejskich przestrzeni publicznych oraz dążeniem do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym).

Ustalenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym umożliwi w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy, zastosowanie niższego minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej niż ustalony w danej strefie planistycznej (jednak nie mniejszego niż 2/3 ustalonego wskaźnika). Ponadto, w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami technicznymi w budownictwie, umożliwia się zastosowanie zmniejszonych wymogów dotyczących sytuowania budynków.



Rycina 17. Obszar zabudowy śródmiejskiej
źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

VI. SPIS RYCIN I TABEL

I. Ryciny

Rycina 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej - synteza 6
Rycina 2. Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Białegostoku 10
Rycina 3. Rozmieszczenie obszarów i obiektów objętych prawną formą ochrony przyrody w Białymstoku 11
Rycina 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 13
Rycina 5. Zasięg obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 w rejonie Białegostoku 17
Rycina 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego 19
Rycina 7. Rozmieszczenie obszarów rewitalizacji w Białymstoku 23
Rycina 8. Rozmieszczenie użytków rolnych III klasy bonitacyjnej oraz gruntów leśnych 25
Rycina 9. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej 29
Rycina 10. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej 35
Rycina 11. Obszar systemu przyrodniczego miasta 37
Rycina 12. Procentowy udział poszczególnych stref planistycznych 44
Rycina 13. Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 51
Rycina 14. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych terenów, w tym luk w istniejącej zabudowie 52
Rycina 15. Rozmieszczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ) 53
Rycina 16. Obszar uzupełnienia zabudowy 56
Rycina 17. Obszar zabudowy śródmiejskiej 58

II. Tabele

Tabela 1. Zestawienie profili funkcjonalnych stref planistycznych 45
Tabela 2. Zestawienie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 50