

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum  
w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>1)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. W.P. poz. 3089 z 29 lipca 2013 r.), zwany dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu (załącznika Nr 1).

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,83 ha, obejmujący działki o numerach ewid. 1590/47, 1590/16, 1605/2, 1605/5, 1606/1 i 1606/8 położone w obrębie 11 (Śródmieście).

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - zawierający dane przestrzenne tworzone dla niniejszej zmiany planu.

**§ 3. W uchwale Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) wprowadza się następujące zmiany:**

**1) § 6 otrzymuje brzmienie:**

„§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej**.

2. Na terenach o symbolach: 4.3UO oraz 4.4U,KPL ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.”;

**2) w § 11 w pkt 1 lit a otrzymuje brzmienie:**

„a) wykonanie co najmniej 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu - nie dotyczy dróg publicznych i wewnętrznych, terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne oraz terenów 4.3UO i 4.4U,KPL.”;

**3) w § 11 w pkt 4 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:**

„w zagospodarowaniu części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – z zastrzeżeniem § 61 ust. 5 pkt 3.”;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922

4) w § 15 po ust. 2 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Obejmuje się ochroną położony na terenie o symbolu **4.4U,KPL** fragment zabytku/ stanowiska archeologicznego, niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP nr 37-86/2, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza XII-XIII w. i średniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XIX w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w., orientacyjną lokalizację oznaczono na rysunku zmiany planu.

4. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;

5) w § 16 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budynek szkoły Talmud Tora nr. rej. A-265, dec. z dnia 17.11.2009r., 12.04.2016 r.”;

6) w § 20 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się zagospodarowanie terenów o symbolach 7KD-L, 11KD-D jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania, zharmonizowane w zakresie:

- a) nawierzchni,
- b) oświetlenia,
- c) oznakowania,
- d) małej architektury;”;

7) § 60 otrzymuje brzmienie:

„§ 60. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3UO** przeznacza się pod zabudowę **usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **dopuszcza się lokalizację placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – żłobka oraz usług z zakresu administracji i zdrowia.**

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **lokalizację inwestycji celu publicznego.**

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w **dziale II.**

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 10 %, maksimum 30 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- c) wysokość budynków – minimum 6 m (nie dotyczy łączników i wiatrołapów), maksimum 14 m,
- d) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,5;
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną terenu od drogi 7KD-L;

3) zachowanie istniejących drzew – zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 1-2.”;

8) § 61 otrzymuje brzmienie:

„§ 61. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.4U,KPL** przeznacza się pod **zabudowę usługową centrotwórczą, usługową z zakresu administracji oraz plac** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **lokalizację inwestycji celu publicznego.**

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w **dziale II.**

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest budynek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania części terenu wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „A1” w odniesieniu do działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – minimum 15 %, maksimum 40 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem wysokości istniejącego budynku zabytkowego oraz zabudowy dziedzińca, o której mowa w ust. 6 pkt 1 lit. a:**

- łącznika budynku zabytkowego z nową zabudową – maksimum 7 m,

- nowej zabudowy – maksimum 11,5 m lecz nie wyżej niż do gzymsu wieńczącego elewację frontową budynku zabytkowego,

d) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,2;

e) dachy – w nowych budynkach - płaskie, **z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 lit. c,**

f) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1, z uwzględnieniem pkt 4 lit. d tiret trzecie;**

2) obsługę komunikacyjną terenu od drogi 7KD-L;

3) **zagospodarowanie części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” z uwzględnieniem:**

a) wkomponowania w projektowane zagospodarowanie szczególnie wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu,

b) zachowania istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11 pkt. 1 i 2,**

c) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) **zagospodarowanie terenu wokół budynku – placu oraz części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnieniem:**

a) możliwości adaptacji przestrzeni do działań artystycznych (np. warsztatów, wystaw, mini koncertów) oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: scena, gabloty wystawowe itp.,

b) budowy nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów oraz istniejących i projektowanych ciągów pieszych (orientacyjny przebieg przedstawiono na rysunku planu),

c) odpowiedniego doboru gatunkowego oraz rozmieszczenia nowych nasadzeń,

d) lokalizacji:

- obiektów małej architektury i oświetlenia o ujednoliconym charakterze oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp.,

- stojaków na rowery,

- miejsc postojowych – wyłącznie na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1”;

5) **kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ekspozycję budynku przy ul. Lipowej 41D i jego widoczność** z ul. K. Kalinowskiego (4KD-Z) oraz przedłużenia ul. L. Waryńskiego (10KD-D).

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę dziedzińca istniejącego budynku w zakresie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

a) o wysokości – maksimum do wysokości kalenicy budynku istniejącego i o kącie nachylenia połaci dachowej do 25° lub o formie i nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do formy i nachylenia połaci dachowych istniejącego ryzalitu,

- b) o stalowej konstrukcji i przeziernym przeszkleniu,
  - c) w sposób nienaruszający czytelności wnętrza dziedzińca;
- 2) montaż dźwigu zewnętrznego przy południowo-zachodniej ścianie budynku.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) budowy budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 2) lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych – z wyjątkiem części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1”,
  - b) trejaży, pergoli, zadaszeń, osłon śmietnikowych i innych obiektów budowlanych w wyznaczonych w planie osiach widokowych na budynek przy ul. Lipowej 41D – miejsca gromadzenia odpadów wyłącznie w formie wbudowanej w zabudowę.

8. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. ”.

**§ 4.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r. wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** Zmiana planu nie wpływa na treść załącznika Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r.

**§ 6.** Zmiana planu nie wpływa na treść załącznika Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Lukasz Prokorym**



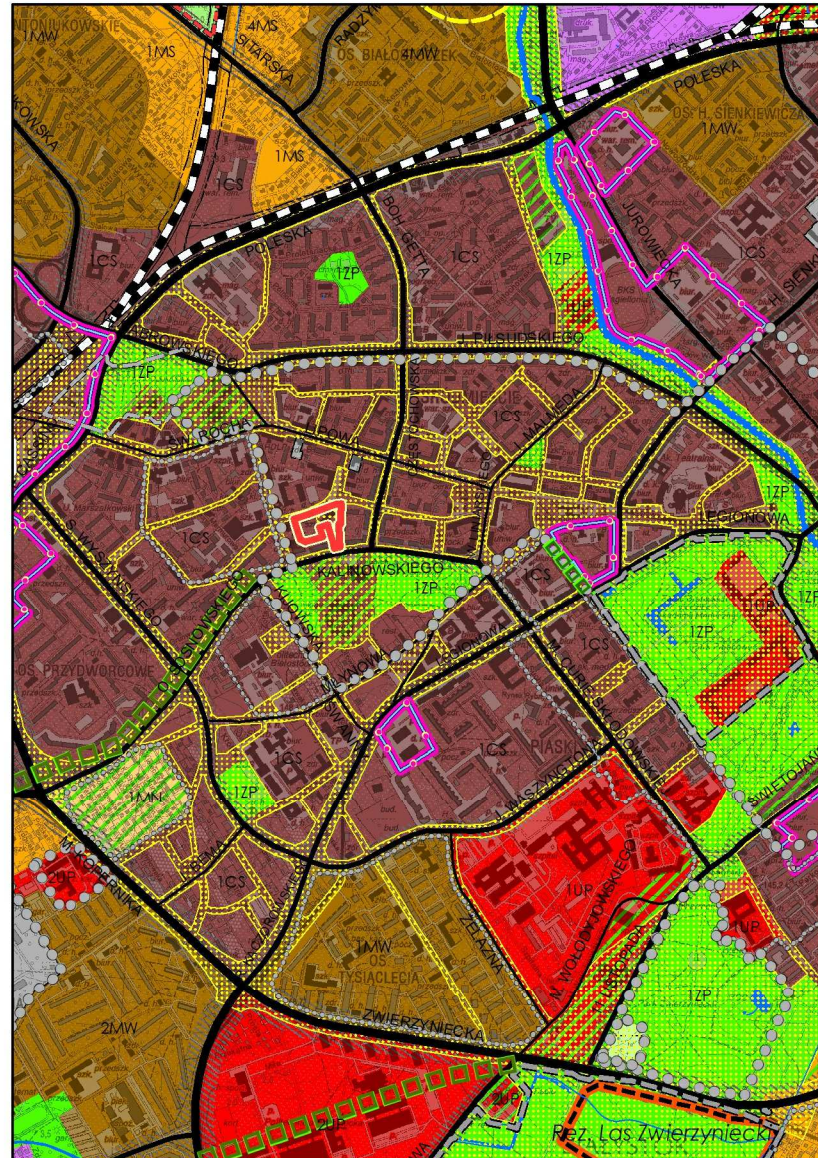
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA CENTRUM W BIAŁYMSTOKU (REJON UL. LIPOWEJ I L. WARYŃSKIEGO)

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia ..... 2021 r.

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.



- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- CS** Tereny centrum śródmiejskiego
- OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**
- ZP** Tereny zieleni urządzonej
- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
- OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- Wspomagający system przyrodniczy**
- Łączniki systemu przyrodniczego**
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Sfery pełnej ochrony konserwatorskiej A**
- Sfery pośredniej ochrony konserwatorskiej B**
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- GP** - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G** - ulice główne
- Z** - ulice zbiorcze
- L** - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic**
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU**

SKALA 1:20 000

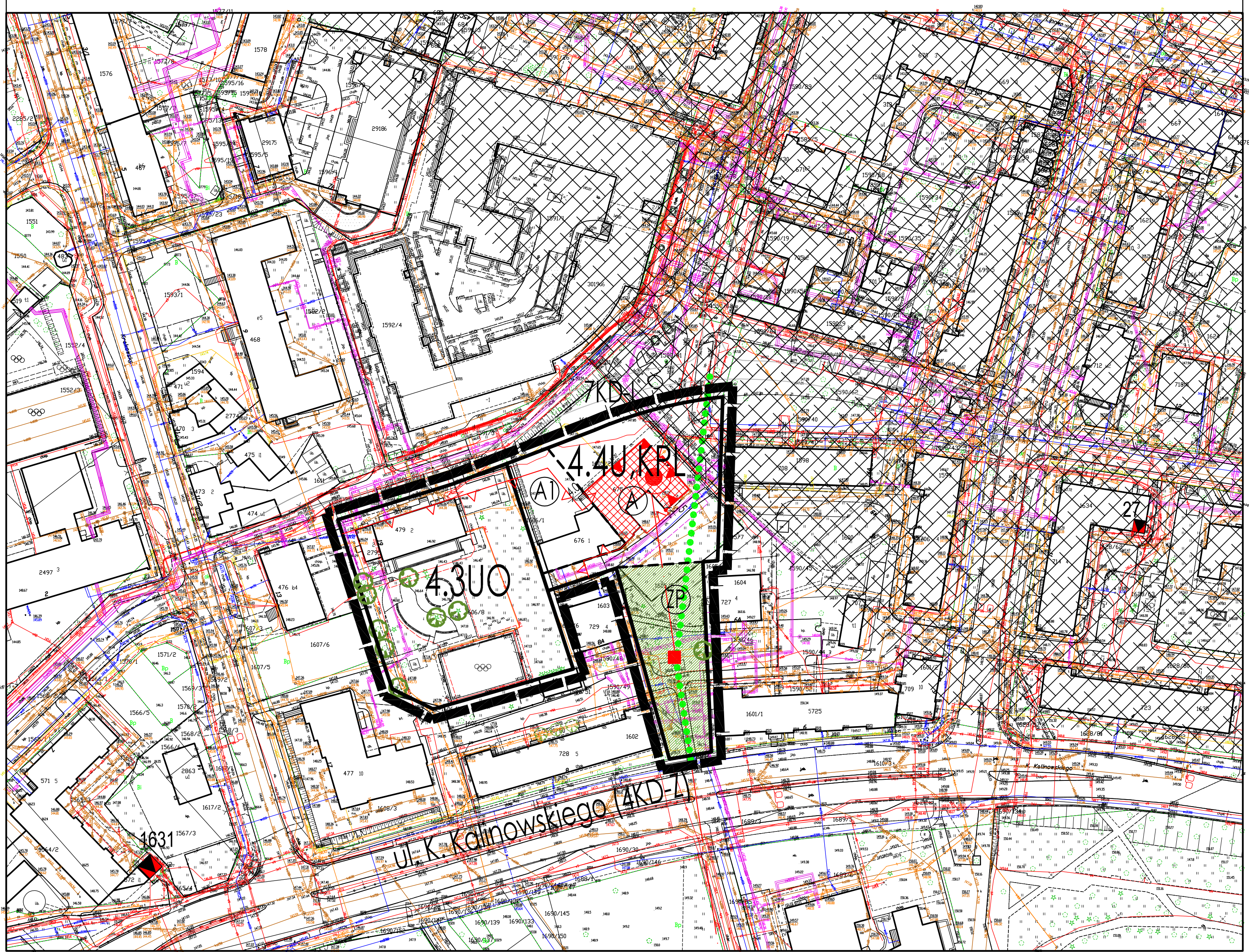


## OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY ZMIANY PLANU**
- RZECZYWISTA GRANICA ZMIANY PLANU**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLIEM**
- CZĘŚĆ TERENU W LINIACH WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI URZĄDZONEJ**
- ŚCIŚLE OKREŚLONE LINIE ZABUDOWY**
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY**
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE**
- POMNIK, RZEŻBA**
- GŁÓWNE OSIE URBANISTYCZNE I KOMPOZYCYJNE**
- DOMINANTA PRZESTRZENNA**
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE**
- SZCZEGÓLNIE WARTOŚCIOWE DRZEWIA**

## PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UO** - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU OŚWIATY
- ZP** - ZIELEŃ URZĄDZONA
- KPL** - PLACE





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik3.xml



**Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu  
stanowiące**

**załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem  
w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty  
zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną  
georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) przystąpiono na podstawie uchwały XXIII/349/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 lutego 2021 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białegostoku z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Z dnia 29 lipca 2013 r. poz. 3089).

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku zmiany planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność aktualizacji tego opracowania planistycznego. Projekt zmiany planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Należy prowadzić dalsze działania mające na celu sporządzanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta oraz sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne.

Projektem zmiany planu został objęty obszar o powierzchni ok. 0,83 ha, obejmujący działki o numerach ewid. 1590/47, 1590/16, 1605/2, 1605/5, 1606/1 i 1606/8 położone w obrębie 11 (Śródmieście). Obszar objęty zmianą planu położony jest w całości na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem 406 - układ urbanistyczny z XVI-XIX w.

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynikała przede wszystkim z konieczności korekty ustaleń dotyczących terenu 4.4U,KPL w kontekście planowanej adaptacji budynku szkoły Talmud Tora położonego przy ul. Lipowej 41D na potrzeby Domu Kultury „Śródmieście” w Białymstoku. Budynek ten jest wpisany do rejestru zabytków. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru formułowanie zakresu ochrony leży w gestii właściwego konserwatora zabytków. W obowiązującym planie nakazano rozbiórkę istniejącej części budynku, niewpisanej do rejestru zabytków, która mogłaby stanowić dodatkową powierzchnię użytkową potrzebną do funkcjonowania zlokalizowanych na tym terenie usług.

Sposób zagospodarowania terenu wokół budynku przy ul. Lipowej 41D, w tym zapis § 20 ust. 2 pkt 1, który w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje zagospodarowanie terenów o symbolach 4.4U,KPL, 7KD-L, 11KD-D jako jedno zamierzenie inwestycyjne, również wymagał weryfikacji.

Ponownego przeanalizowania wymagał także sposób wyznaczenia na rysunku obowiązującego planu linii zabudowy na terenach 4.3UO i 4.4U,KPL oraz zapisy planu dopuszczające sytuowanie budynków po granicy z działką sąsiednią.

W projekcie zmiany planu generalnie utrzymano przeznaczenie terenów:

- terenu 4.4U,KPL – pod zabudowę usługową centrotwórczą i usługową z zakresu administracji oraz plac wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, przy czym przez usługi centrotwórcze należy rozumieć usługi z zakresu: handlu, gastronomii, kultury i rozrywki oraz obsługi turystyki w rozumieniu przepisów Polskiej Klasyfikacji Działalności (§ 3 pkt 29 obowiązującego planu) – przeznaczenie to rozszerzono o usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego,

- terenu 4.3UO – pod zabudowę usługową z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną – przeznaczenie to rozszerzono o dopuszczenie lokalizacji placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 (żłobka) oraz usług z zakresu administracji i zdrowia.



W projekcie zmiany planu ponownie przeanalizowano zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 4.4U,KPL oraz ustalenia dotyczące istniejącej, niepodlegającej ochronie konserwatorskiej części budynku przy ul. Lipowej 41D. Dopuszczono zachowanie tej części budynku i jej ewentualną rozbudowę lub budowę nowego budynku, którego wysokość i gabaryty zostały określone z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa budynku zabytkowego.

W ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenu 4.3UO zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 50 % do 30 % powierzchni działki budowlanej, umożliwiając realizację w granicach tego terenu dodatkowych miejsc postojowych wraz z dojazdem.

Na projekcie rysunku zmiany planu skorygowano także sposób wyznaczenia linii zabudowy na terenach 4.3UO oraz 4.4U,KPL.

Projekt zmiany planu uwzględnia przyjętą dla tego osiedla (w planie obowiązującym na tym obszarze) zasadę kontynuacji i uzupełnienia uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego. Zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym części terenu 4.4U,KPL wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i ochrony wartościowego drzewostanu oraz zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych określone w obowiązującym planie zostały utrzymane, przy czym biorąc pod uwagę aktualne przepisy prawa w odniesieniu do terenów 4.3UO oraz 4.4U,KPL zrezygnowano z zapisu nakazującego wykonanie co najmniej 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo.

Wskaźniki lokalizacji miejsc postojowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, przy czym w projekcie zmiany planu dodatkowo dopuszczono lokalizację miejsc postojowych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1”.

Uwzględniając aktualne przepisy prawa, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu dodano ustalenie dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność. Ustalenia obowiązującego planu zostały uzupełnione o wskaźnik intensywności zabudowy.

W projekcie zmiany planu dodatkowo objęto ochroną położony na terenie o symbolu 4.4U,KPL fragment zabytku/ stanowiska archeologicznego, niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”** uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar określono jako **1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji**. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1CS:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Część obszaru wskazanego do objęcia zmianą planu wskazano dodatkowo jako **podstawową przestrzeń publiczną**.

W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć do:

- 1) wzmocnienia roli istniejących oraz tworzenia nowych placów, ulic, skwerów i parków, umożliwiających kontakty społeczne oraz uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych i komercyjnych;
- 2) podkreślenia miejsc kompozycyjnie ważnych przez sytuowanie dominant, akcentów architektonicznych i plastycznych, lokalnych „znaków szczególnych” oraz obiektów małej architektury;
- 3) budowania powiązań kompozycyjnych przestrzeni publicznych z ważnymi obiektami, ośrodkami usługowymi i miejscami integracji społecznej, w tym indywidualne aranżowanie stref wejściowych do obiektów użyteczności publicznej;
- 4) tworzenia wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych;
- 5) budowania ich kompozycji w oparciu o:
  - a) zróżnicowanie szerokości ulic i ciągów pieszych,
  - b) stosowanie placów, skwerów, poszerzeń ulic i innych elementów wyróżniających miejsce w układzie przestrzennym,
  - c) lokalizowane obiekty użyteczności publicznej o wysokich walorach estetycznych,
  - d) osie widokowe lub panoramy.

**Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.**

Do projektu przedmiotowej zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu zmiany planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W celu ułatwienia posługiwania się tekstem i wyodrębnienia wprowadzanych do obowiązującej uchwały zmian, projekt zmiany planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień, a następnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z tekstem jednolitym oraz uzasadnieniem.

W projekcie zmiany planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Do projektu zmiany planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych, jedynie 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia.

**Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia do 16 września 2021 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 30 września br.) nie wniesiono uwag.**

**W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu zmiany planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.**



### **Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego):

1) w przypadku pozostawienia nieruchomości położonej przy ul. Lipowej 41d w zasobach własnych Gmina Białystok nie poniesie skutków finansowych związanych z realizacją ustaleń przedmiotowej zmiany planu (nie zachodzi potrzeba wykupu gruntów ani zwiększenia nakładów na infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy;

2) w przypadku sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Lipowej 41d (działek o numerach ewid.: 1590/16, 1605/2 i 1606/1) bilans będzie dodatni i po około 10 latach może wynieść około 4 154 605,80 zł. (dochody do budżetu gminy związane byłyby ze sprzedażą działki przeznaczonej pod usługi oraz w późniejszym okresie z wpływami z podatku od nieruchomości).

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego).