

## **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 2021r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia 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. Woj. Podl. Z dnia 29 lipca 2013 r. poz. 3089).

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 – 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 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 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.

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.

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

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