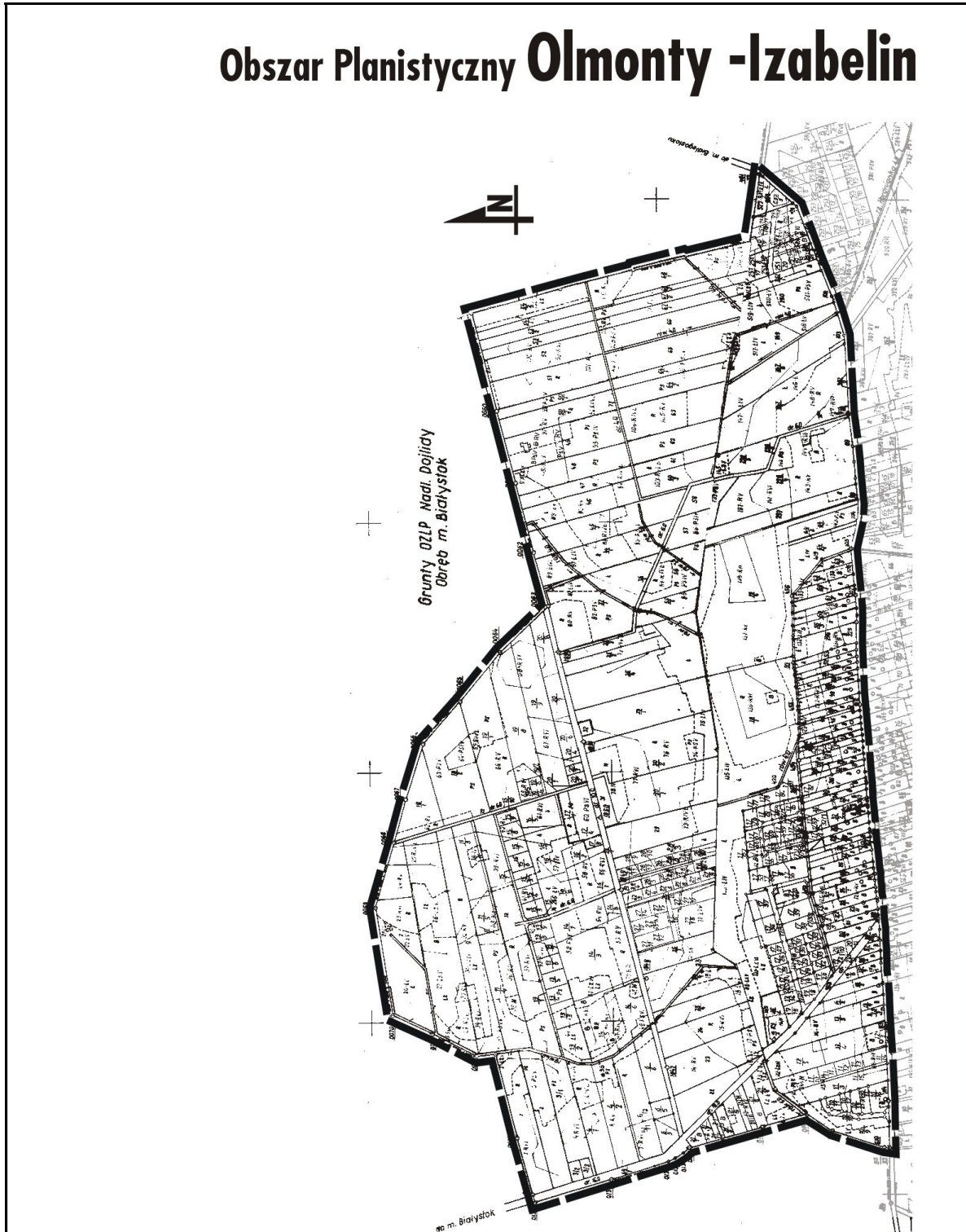


Obszar Planistyczny **Olmonty - Izabelin**



UZASADNIENIE

potrzeby podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin *(odcinek od granicy administracyjnej gminy Juchnowiec Kościelny z gminą Białystok do drogi powiatowej we wsi Olmonty)*

Potrzeba sporządzenia planu na obszarze określonym w załączniku graficznym do uchwały, wynika z konieczności ustalenia zasad i sposobu ochrony poszczególnych obszarów, zespołów zabudowy, tworzących swoisty układ urbanistyczny, będący zabytkiem lub noszący znamiona dziedzictwa kultury, a także z powodu konieczności uporządkowania obszarów, na których zlokalizowane są różne, często niespójne lub wykluczające się funkcje. Na obszarze objętym planem znajduje się istniejąca zabudowa rolnicza, zagrodowa, zabudowa zwarta wsi, istniejące usługi i drobna produkcja, a także powstająca zabudowa podmiejska występująca w dwójakiej formie tj. standardowej zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej oraz zabudowy rezydencjonalnej lokalizowanej na działkach o znacznych powierzchniach od 3-5 tys m². Teren objęty planem wymaga kompleksowych rozwiązań w zakresie relacji funkcjonalno-przestrzennych oraz obsługi komunikacyjnej (szczególnie: przebiegu drogi powiatowej przez wieś Olmonty do wsi Stanisławowo z rozwiązaniem ewentualnych skrzyżowań,). Konieczna jest także ochrona doliny rzeki Horodnianki przed niepożądaną zabudową i zagospodarowaniem terenu niezgodnym z kierunkami określonymi w obowiązującym studium.

Tereny objęte planem tworzą pierwszy z trzech wyznaczonych obszarów planistycznych obejmujących swoim zasięgiem obręby geodezyjne Olmonty i Izabelin, które to obszary powinny łącznie stanowić spójną całość. Podziału na trzy mniejsze zakresy planistyczne dokonano z uwagi na fakt, że cały zwarty obszar przeznaczony do objęcia planem posiadałby powierzchnię ponad 700 ha, a zaprojektowanie i przedstawienie takiego areалу na materiałach geodezyjnych w skali 1:1000 byłoby wielce problematyczne i długotrwałe.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została wykonana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin (odcinek od granicy administracyjnej gminy Juchnowiec Kościelny z gminą Białystok do drogi powiatowej we wsi Olmonty) oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny”.

• **Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:**

- ustalenie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie funkcji terenu i zasad funkcjonowania poszczególnych obszarów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego,
- uporządkowanie obszarów przestrzeni publicznej, gdzie zlokalizowane są różne funkcje,
- ustalenie obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zabytków,
- ustalenie obszarów i podjęcie działań mających na celu rehabilitację i rewitalizację zasadniczych elementów istniejącej zabytkowej zabudowy, posiadających wartości kulturowe,
- ochrona doliny rzeki Horodnianki stanowiącej ważny element systemu przyrodniczego gminy przed niepożądaną zabudową i zagospodarowaniem terenu niezgodnym z kierunkami określonymi w obowiązującym studium i w opracowaniach ekofizjograficznych,
- ustalenie maksymalnego zasięgu zabudowy i zainwestowania w odniesieniu do doliny rzecznej na jej obrzeżach i terenach sąsiednich,
- ustalenie dopuszczalnych sposobów i form zagospodarowania terenów niebudowlanych,
- ustalenie warunków komunikacji (stworzenie ciągów pieszych, spacerowych, rowerowych, ścieżek turystycznych wzdłuż koryta rzeki),
- ustalenie układu drogowego i zasad lokalizacji magistralnych sieci infrastruktury oraz ustalenie zasad budowy lokalnej infrastruktury technicznej,
- wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy,

• **Przewidywane rozwiązania i funkcje terenu objętego planem:**

W skład obszaru objętego planem wchodzić będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej zagrodowej w granicach wsi, usługowej nieuciążliwej, uzupełniającej oraz produkcyjno - usługowej. Zakłada się utrzymanie istniejących terenów zielonych i objęcie ich ochroną przed dalszą ekspansją niekontrolowanej zabudowy. W planie wyznaczona zostanie strefa ochrony doliny rzeki Horodnianki z określeniem charakteru i maksymalnego dopuszczalnego zasięgu zabudowy i zainwestowania w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Planuje się zabezpieczenie terenów pod realizację infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę gminnego układu drogowego. Przyszły plan będzie zawierał kierunki i zasady rozwoju oraz docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego poprzez określenie przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych i niezbędnych udrożeń.

• **Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych ze studium:**

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” tereny objęte projektem uchwały to: tereny wielofunkcyjnego rozwoju, częściowo zabudowane i zainwestowane - nisze osadnicze, zgodne z preferowanymi kierunkami rozwoju zainwestowania, tereny wskazane we

wnioskach do studium pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach leśnych (3 – 5 tys.m²), obszary gospodarki rolnej, istniejące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obszary historycznego osadnictwa regionalnego, obszary cenne przyrodniczo, chronione przed zainwestowaniem, w tym obszary leśne i obszary trwałych użytków zielonych, będące elementami ciągów przyrodniczych oraz wody powierzchniowe (dolina rzeki Horodnianki) stanowiące z terenami przyległymi obszar systemu przyrodniczego i terenów zieleni. System przyrodniczy tworzy zespół terenów biologicznie czynnych ze szcze-gólnym uwzględnieniem obszarów dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych oraz obiektów użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą.

Proponowane rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium.

- **Zakres prac planistycznych:**

- określony w art.15 ust.2 – jako obowiązkowy,
- określony w art. 15 ust.3 pkt. 2, 5. – określenie granic terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych w granicach terenów wielofunkcyjnego rozwoju.

Z rozpoznania zasobów geodezyjnych i kartograficznych oraz zakresu opracowania planu (powierzchnia planu około 160 ha) wynika, że plan ten będzie sporządzony (zgodnie z art. 16 ust.1) na kopii mapy zasadniczej w **skali 1:1000**.