

Obszar Planistyczny Olmonty Zachód

Zał. Nr 1
do uchwały nr
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia



UZASADNIENIE

potrzeby podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Zachód (odcinek od granicy administracyjnej gminy Juchnowiec Kościelny z gminą Białystok i drogi powiatowej do wsi Olmonty, po drodze gminnej /dz.nr 370/, po granicy południowej obrębu geodezyjnego Olmonty, po drodze gminnej /dz.nr 353/2 /, po granicy między działkami nr 299 i 120/2, po drodze polnej /dz.nr 357/, po zachodniej stronie granicy geodezyjnej rowów melioracyjnych w kierunku północnym do granicy działek nr 402 i 403, po granicy działki 3/13 i drodze polnej /dz.nr 3/11 / do drogi powiatowej i granicy administracyjnej gminy)

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 dwojakiej formie tj. standardowej zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej oraz zabudowy rezydencjonalnej lokalizowanej na działkach o znacznych gabarytach. 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 trzeci z trzech wyznaczonych obszarów planistycznych obejmujących swoim zasięgiem obręby geodezyjne Olmonty, Izabelin i część Hryniewicz, 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 Zachód
(odcinek od granicy administracyjnej gminy Juchnowiec Kościelny z gminą Białystok i drogi powiatowej do wsi Olmonty, po drodze gminnej /dz.nr 370/, po granicy południowej obrębu geodezyjnego Olmonty, po drodze gminnej /dz.nr 353/2 /, po granicy między działkami nr 299 i 120/2, po drodze polnej /dz.nr 357/, po zachodniej stronie granicy geodezyjnej rowów melioracyjnych w kierunku północnym do granicy działek nr 402 i 403, po granicy działki 3/13 i drodze polnej /dz.nr 3/11 / do drogi powiatowej i granicy administracyjnej gminy) **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 i zasad funkcjonowania poszczególnych obszarów zgodnie z zasadami zrównoważo-nego rozwoju i ładu przestrzennego,
- ustalenie obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zabytków,
- 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 rzecz-nej na jej obrzeżach i terenach sąsiednich,
- ustalenie dopuszczalnych sposobów i form zagospodarowania terenów niebudowlanych,
- ustalenie warunków komunikacji (stworzenie ciągów pieszych, spacerowych, rowerowych, ścieżek turystycznych),
- 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 prze-biegu 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, obszary gospodarki rolnej, 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 i system rowów odwadniających) stanowiąca z terenami przyległymi obszar systemu przyrodniczego i terenów zieleni. System przyrodniczy tworzy zespół wszelkich terenów biologicznie czynnych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych, ogrodów działkowych i 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 370 ha) wynika, że plan ten będzie sporządzony (zgodnie z art. 16 ust.1) na kopii mapy zasadniczej w **skali 1:1000**.