



UZASADNIENIE

potrzeby podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle - obszar planistyczny Ignatki Osiedle CTSiR (odcinek od drogi gminnej dz.nr 225, do przejazdu kolejowego, po granicy terenu zamkniętego kolejowego do rzeki, po granicy koryta rzeki Horodnianki, po granicy działek nr 235/152 i 235/153, po granicy pasów drogowych dróg gminnych dz.nr 235/107, 235/2, 235/34, 224, 197, 222/125, 222/36, 222/141, do drogi gminnej dz.nr 225)

Potrzeba sporządzenia planu na obszarze określonym w załączniku graficznym do uchwały, wynika w głównej mierze z koncepcji przeznaczenia tych terenów pod projektowane usługi sportu, turystyki i rekreacji z możliwością lokalizacji centrum sportów konnych. W tym celu istnieje tu konieczności ustalenia zasad i sposobu ochrony poszczególnych obszarów, zespołów istniejącej zabudowy, tworzących swoisty układ urbanistyczny, będący zabytkiem i noszący znamiona dziedzictwa kultury, a także uporządkowania obszarów, na których zlokalizowane są różne, często niespójne lub wykluczające się funkcje. Na obszarze objętym planem znajduje się istniejąca zabudowa rolnicza po byłym PGR w postaci stawów rybackich, stajni i obiektów pokrewnych, zagospodarowanych obecnie przez działający klub jeździecki., a także istniejące usługi i drobna produkcja oraz powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren objęty planem wymaga kompleksowych rozwiązań w zakresie relacji funkcjonalno-przestrzennych oraz obsługi komunikacyjnej. Konieczna jest także ochrona doliny rzeki Horodnianki przed niepożądaną zabudową i zagospodarowaniem terenu niezgodnym z kierunkami określonymi w obowiązującym studium.

Tereny objęte planem znajdują się w granicach obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ignatki Osiedle zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r. (Dz. Urz.Woj.Podl. Nr 155, poz.2059) oraz uchwałą zmieniającą Nr XIX/174/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz.Urz.Woj.Podl. Nr 13, poz.198 z dn. 17.01.2005 r.)

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 Ignatki Osiedle - obszar planistyczny Ignatki CSTiR (odcinek od drogi gminnej dz.nr 225, do przejazdu kolejowego, po granicy terenu zamkniętego kolejowego do rzeki, po granicy koryta rzeki Horodnianki, po granicy działek nr 235/152 i 235/153, po granicy pasów drogowych dróg gminnych dz.nr 235/107, 235/2, 235/34, 224, 197, 222/125, 222/36, 222/141, do drogi gminnej dz.nr 225) 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, usługowej nieuciążliwej, uzupełniającej oraz tereny sportowo-turystyczno-rekreacyjne. 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 udrożnień.

• **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, zgodne z preferowanymi kierunkami rozwoju zainwestowania, tereny przekształceń istniejącego zainwestowania, 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 i stawy) stanowiące z terenami przyległymi obszar systemu przyrodniczego. System przyrodniczy tworzy zespół terenów biologicznie czynnych ze szczególnym 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, a także terenów sportowo-turystycznych i rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych w granicach terenów wielofunkcyjnego rozwoju.

Z rozpoznania zasobów geodezyjnych i kartograficznych oraz zakresu opracowania planu (powierzchnia planu około 26,0 ha) wynika, że plan ten będzie sporządzony (zgodnie z art. 16 ust.1) na kopii mapy zasadniczej **w skali 1:1000**.