

SOKOŁÓW PODLASKI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

KIERUNKI I POLITYKA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim

Nr XIV/68/99 z dnia 29 lipca 1999 r.

STUDIUM OPRACOWANO NA ZLECENIE ZARZĄDU MIASTA
SOKOŁOWA PODLASKIEGO
W
INSTYTUCIE
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ
W WARSZAWIE

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Danuta Strembicka

NR UPR. 472/88

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Odeta Wnuk

mgr Paweł Decewicz

dr inż. Andrzej Sakowicz

KOORDYNATORZY OPRACOWANIA ZE

STRONY URZĘDU MIASTA

mgr inż. Waldemar Janista

mgr inż. Elżbieta Makowska

SPIS TREŚCI

I CELE I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	6
II CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOKOŁOWA PODLASKIEGO.....	9
1. Wstęp	9
2. Strefy strukturalne i ich funkcje	14
3. Systemy funkcjonalne	17
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych stref i systemów	19
III POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIASTA.....	23
1. Wstęp	23
2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych.....	25
2.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków	25
2.1.1. Polityka przestrzenna.....	27
2.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody	29
2.2.1. Polityka przestrzenna.....	30
2.3 Projektowane formy ochrony przyrody.....	30
2.3.1. Polityka przestrzenna.....	31
3. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe.....	32
3.1 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego	32
3.2 Zagrożenia środowiskowe	33
3.2.1. Konflikty wewnętrzne	33
3.2.2. Konflikty zewnętrzne	33
3.2.3. Polityka przestrzenna.....	34

4. Rolnicza przestrzeń produkcyjna, w tym obszary wyłączone z zabudowy	35
4.1 Polityka przestrzenna.....	35
5. Obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.....	36
5.1 Polityka przestrzenna.....	36
6. Obszary predysponowane do zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-składowej	38
1.1 Polityka przestrzenna.....	38
7. Kierunki rozwoju komunikacji, w tym ścieżek rowerowych	44
7.1 Komunikacja drogowa.....	44
7.2 Komunikacja kolejowa	46
7.3 Polityka przestrzenna.....	46
8. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	48
8.1 Zaopatrzenie w wodę.....	48
8.2 Kanalizacja.....	48
8.3 Energia elektryczna	49
8.4 Energia cieplna	49
8.5 Gaz.....	50
9. Obszary objęte obowiązkiem sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	51
9.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych	51
9.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania.....	51

9.3	Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może być obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych	53
10.	Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze miasta	55

I CELE I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Podstawowym założeniem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jest to, że zagospodarowanie przestrzeni, niezależnie od rodzaju, znaczenia i rozmiaru inwestycji lub przedsięwzięcia jak również ich realizatora, odbywa się zawsze na obszarze gminy.

Oczywiście realizacja tych przedsięwzięć jest możliwa jedynie na terenach przeznaczonych na ten cel, bowiem zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, właściciel może korzystać z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W związku z tym w przepisach prawnych ustalono kompetencje w zakresie decydowania o przeznaczeniu terenów. Stosownie do przepisów ustawy o samorządzie terytorialnym jak i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, kompetencje w zakresie kształtowania ładu przestrzennego przez określanie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania, powierzono gminom.

Tylko rada gminy przez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi o społeczno-gospodarczym przeznaczeniu terenów, które wraz z innymi przepisami prawa kształtują sposób wykonywania prawa własności.

Dopiero po ustaleniu przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania mogą być realizowane określone przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcia takie planowane są, oczywiście, w różnym czasie i na różnych, często odległych od siebie terenach. W związku z tym dla ich realizacji niezbędnym będzie wyprzedzające sporządzenie odpowiednich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wychodząc z założenia, że zagospodarowanie terenów odbywać się może w oparciu o wiele miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należało w ustawie znaleźć rozwiązanie problemu koordynacji wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych.

Opracowaniem, które pełni rolę koordynacyjną, a zarazem opracowaniem określającym politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na uwagę zasługuje fakt, że jest to opracowanie obligatoryjne i często będzie ono jedynym opracowaniem planistycznym obejmującym obszar całej gminy.

Podkreślić jednak należy, że nie jest to opracowanie, które zastępuje uprzednio sporządzane założenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które często przybierały formę koncepcji tych planów.

Tu, stosownie do nazwy opracowania, należy:

- rozpoznać i zarejestrować wszystkie, występujące na obszarze gminy, a często i poza nią, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego,
- określić, zależne od uwarunkowań, a także zgodne z celami gospodarki przestrzennej, kierunki rozwoju zagospodarowania obszaru gminy,
- określić politykę gminy w zakresie realizacji założonych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie wymienione wyżej zagadnienia stają się przedmiotem studium i podlegają uchwaleniu przez radę gminy.

Obowiązek uchwalenia studium sprawia, że studium to, choć nie stanowi bezpośredniej podstawy decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach, staje się aktem o dużym znaczeniu dla dalszego postępowania organów gminy.

I tak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą dla:

- podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich spójności z polityką zawartą w uchwalonym studium,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami w gminie,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w gminie,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

Opracowanie to pozwoli na prawidłowe, uwarunkowane fizyczną wartością przestrzeni oraz przepisami prawa, działania gminy związane z podejmowaniem prac planistycznych, jak i postępowaniem w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

II CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOKOŁOWA PODLASKIEGO

1. Wstęp

Kierunki zagospodarowania przestrzennego Sokołowa Podlaskiego to sukcesywne osiąganie przyjętych w gospodarce przestrzennej celów, poprzez rozwój procesów urbanizacyjnych realizowanych jako różnorodne funkcje, przypisywane poszczególnym strefom strukturalnym i systemom funkcjonalnym miasta, stosownie do ich predyspozycji przestrzennych.

Cele i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego Sokołowa Podlaskiego sformułowane zostały w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, przedstawionych w odrębnej części opracowania pod nazwą: - *Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.*

Celem ogólnym rozwoju całego miasta jest:

OPTYMALNE WYKORZYSTANIE MOŻLIWOŚCI PRZESTRZENNYCH DO ZASPOKOJENIA POTRZEB SPOŁECZNOŚCI, LOKALNEJ W WARUNKACH EKOLOGICZNEJ RÓWNOWAGI, FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI MIASTA

Celami szczegółowymi są:

a) w zakresie infrastruktury społecznej:

- tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju usług podstawowych oraz usług o znaczeniu ponadlokalnym, o dobrej dostępności dla użytkowników,
- ochrona objętymi strefami konserwatorskimi zabytków oraz układów urbanistycznych,

- tworzenie nowych wartości kulturowych poprzez kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych,
- tworzenie warunków dla rekreacji codziennej i świątecznej mieszkańców,

b) w zakresie mieszkalnictwa:

- utrzymanie walorów użytkowych zabudowy i racjonalne wykorzystanie rezerw terenowych,
- rewaloryzacja zniszczonych zasobów mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem zasobów objętych w granicach strefy konserwatorskiej,
- rozwój mieszkalnictwa na terenach nie zainwestowanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego i osiągnięcie estetycznej atrakcyjności terenów budownictwa,

c) w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- ochrona przed degradacją i przeznaczaniem na inne cele terenów tworzących system przyrodniczy miasta i terenów wspomagających jego funkcjonowanie,
- wzbogacanie walorów systemu przyrodniczego i jego dostosowywanie do potrzeb rekreacji,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych ze szczególnym uwzględnieniem wód związanych z ujęciami komunalnymi,
- zabezpieczanie obszarów i obiektów stałego pobytu ludzi przed hałasem, wibracjami i elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym,
- ochrona powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami i znaczącymi zmianami jej ukształtowania.

d) w zakresie funkcji produkcyjnych:

- możliwe najlepsze wykorzystanie majątku produkcyjnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska i uwarunkowań gospodarki rynkowej,
- realizacja preferowanego przemysłu wodno i energooszczędnego,
- restrukturyzacja bądź likwidacja zakładów nie spełniających wymogów sanitarnych i ochrony środowiska,

e) w zakresie infrastruktury technicznej:

- stworzenie warunków dla sprawnego przeprowadzenia przez miasto ruchu tranzytowego przy minimalizacji kolizji z ruchem wewnętrznym, zabudową oraz środowiskiem przyrodniczym i kulturowym,
- usprawnienie systemu komunikacji i ograniczenia jej uciążliwości,
- racjonalne wykorzystanie kolei,
- usprawnienie ruchu pieszego, zwłaszcza na obszarach o dużej koncentracji usług i użytkowników,
- rozwój systemów miejskiej infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju miasta.

Biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania miasta i układ obszarów niezabudowanych oraz układ jego przyrodniczych elementów, obszar miasta podzielono na strefy strukturalne i systemy funkcjonalne.

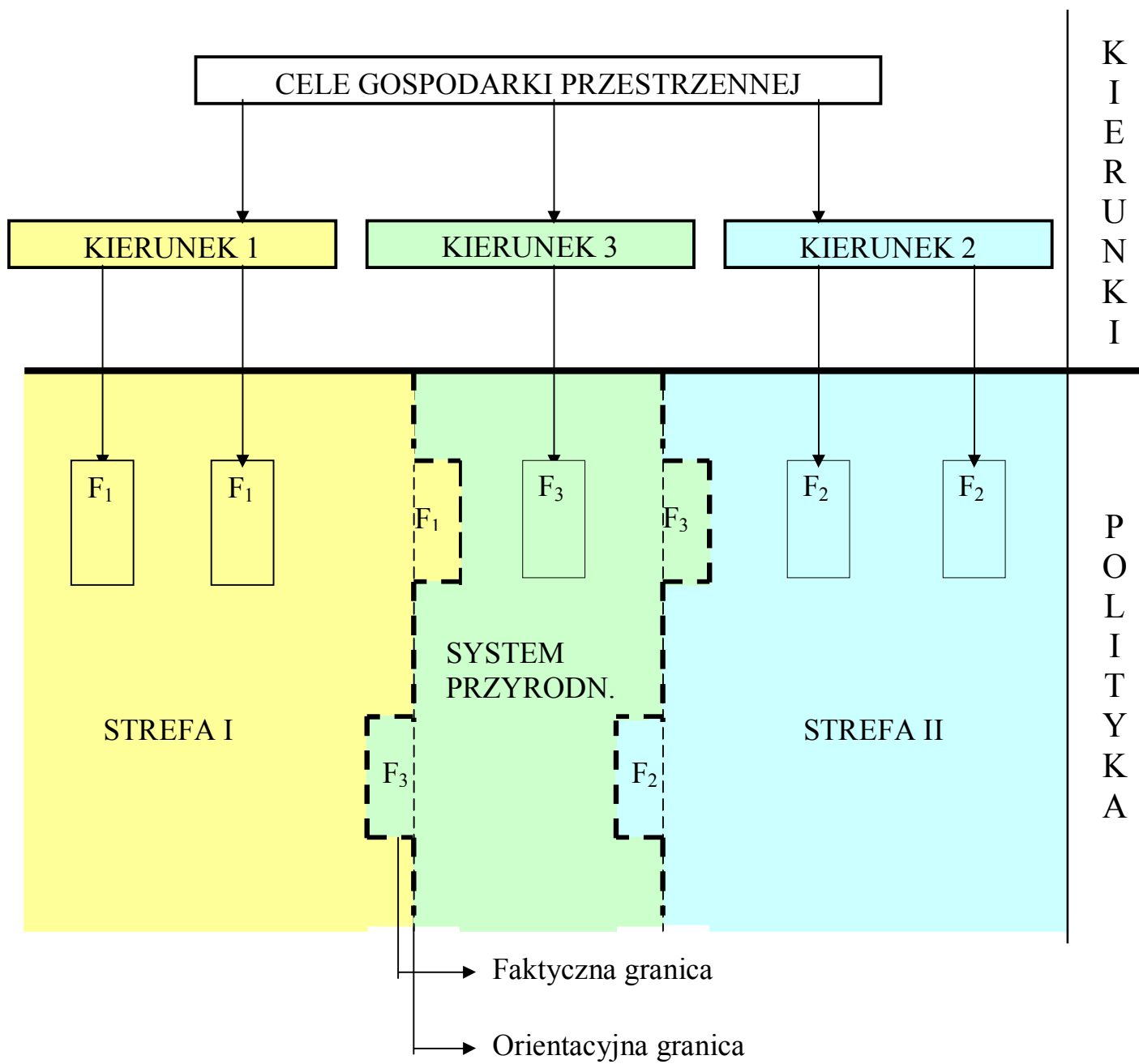
Strefy strukturalne - to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w odniesieniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji terenów, polityka przestrzenna. W wielofunkcyjnych strefach tych mogą być realizowane funkcje podstawowe lub uzupełniające. Mogą też

wystąpić wykluczenia określonych funkcji. Precyzyjne określenie funkcji i przeznaczenie terenów nastąpi w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. lub w trybie rozpraw administracyjnych dla ustalenia przeznaczenia warunków zabudowy i zagospodarowania w wybranych terenach. Podział miasta na strefy strukturalne na tle systemu przyrodniczego miasta przedstawiono w załączniku Nr 1.

Systemy funkcjonalne to wyróżniające się funkcją podstawową systemy umożliwiające sprawne i skoordynowane działania poszczególnych stref i całego miasta. Są nimi system przyrodniczy, komunikacyjny i infrastrukturalny, a także system miejskich przestrzeni publicznych.

W niniejszym studium wyznacza się orientacyjne granice systemu przyrodniczego, przewidując możliwość wzajemnego przenikania się funkcji na granicach tego systemu ze strefami strukturalnymi. Przenikanie funkcji może wynikać z potrzeby minimalnego poszerzenia terenów dla realizowanych w poszczególnych strefach funkcji pod warunkiem, że poszerzenie to nie wpłynie na istotne zmniejszenie lub przerwanie systemu przyrodniczego.

Zasady faktycznego kształtowania granic między strefami strukturalnymi i systemem przyrodniczym miasta przedstawiono na rysunku Nr 1.



Rysunek Nr 1

2. Strefy strukturalne i ich funkcje

Sokołów Podlaski jest miastem o dość wyraźnie zdeterminowanej warunkami naturalnymi i dotychczasowym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów, strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Biorąc pod uwagę funkcjonalną i przestrzenną spójność zabudowy, stan zainwestowania oraz inne uwarunkowania determinujące przyszły rozwój elementów struktury miasta, wydziela się 4 strefy strukturalne.

Strefy te graniczą z terenami wchodzącymi w skład systemu przyrodniczego miasta. Ustala się, że w poszczególnych strefach lokalizowane będą następujące funkcje:

STREFA NR I

Jest to staromiejska strefa miasta, o wyraźnej tożsamości z największą ilością obiektów zabytkowych i obiektów użyteczności publicznej. Występuje tu stara zabudowa wymagająca rehabilitacji lub procesów przekształceń oraz zabudowa realizowana po 1950 roku. W strefie znajduje się zakład przemysłowy. Na obszarze strefy występują rezerwy działek budowlanych a także terenów predysponowanych do zabudowy.

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- administracja i usługi

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- rekreacyjno-kulturowa
- nieuciążliwa działalność gospodarcza

FUNKCJA WYKLUCZONA:

- przemysł

STREFA NR II

Jest to strefa położona w centralnej części miasta oddzielona od innych stref rzekami Cetynia i Kościółek, których doliny wyznaczają strefę przyrodniczą. W północnej część strefy znajduje się przemysł. Pozostała część strefy to zabudowa mieszkaniowa oraz wiele obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym. Na obszarze tej strefy występują rezerwy terenów niezabudowanych.

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- administracja
- usługi
- mieszkalnictwo

FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:

- nieuciążliwa działalność gospodarcza

FUNKCJA WYKLUCZONA

- przemysł

STREFA NR III

Jest to strefa położona w zachodniej części miasta z dużą ilością zakładów przemysłowych. W środkowo wschodniej części strefy występuje osiedle zabudowy jednorodzinnej, wolnymi jeszcze działkami budowlanymi.

FUNKCJA PODSTAWOWA:

- przemysł

FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- mieszkalnictwo
- nieuciążliwa działalność gospodarcza

STREFA NR IV

Jest to strefa położona wzdłuż zachodniej granicy miasta. Na obszarze strefy występuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz podlegająca procesom przekształceń zabudowa podmiejska, a także zabudowa związana ze zlokalizowanym tu przemysłem. Przy granicy miasta występuje też enklawa terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

FUNKCJE PODSTAWOWE:

- mieszkalnictwo
- usługi

FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA:

- rzemiosło

3. Systemy funkcjonalne

Systemy te stanowią podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości.

Występowanie i rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta.

Do systemów takich w Sokołowie Podlaskim zalicza się:

- system komunikacji,
- system infrastruktury technicznej,
- system przyrodniczy miasta (osnowa ekologiczna),
- system miejskich przestrzeni publicznych.

System komunikacji - to zbiór wszystkich szlaków komunikacji drogowej, kolejowej, pieszej oraz rowerowej, spełniających funkcję obsługi społeczności lokalnej i wszystkich korzystających z systemu komunikacji, i ich wzajemne powiązania.

System infrastruktury technicznej - to poszczególne systemy zaopatrzenia komunalnego miasta w warunkach wzajemnego ich uzupełniania się i rozwoju w miarę powiększania się terenów budowlanych miasta. Spełniają one funkcję obsługi zasobów budowlanych miasta i stworzenia odpowiednich standardów usług mieszkaniowych.

System przyrodniczy miasta - to zespół wszelkich terenów biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów dolin rzecznych, terenów i zadrzewionych, a także terenów ogródków działkowych, cmentarzy i obiektów użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą.

Podstawowymi elementami tego systemu, wpływającym na podział miasta na strefy są doliny rzek: Cedynia i Kościółek.

Uzupełniającymi elementami tego systemu doliny pozostałych, występujących na obszarze miasta, cieków wodnych.

System miejskich przestrzeni publicznych - to zbiór wzajemnie połączonych przestrzeni, ciągów ulic i placów o najbardziej sprecyzowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przylegających.

4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych stref i systemów

Biorąc za podstawę, rozpoznane w trybie sporządzania studium, uwarunkowania historyczne, przyrodnicze, funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne, a także uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru miasta,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,

określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego, osiągnięcie których warunkuje harmonijny rozwój całości miasta w aspektach: ekologicznym, funkcjonalnym, ekonomicznym, kulturowym i technicznym na miarę potrzeb, aspiracji i oczekiwań społeczeństwa oraz władz miasta.

Procesy planistyczne i decyzyjne realizacyjne na poszczególnych terenach miasta będą poprawne jeśli struktura miasta jako całości spełniać będzie cechy:

- ekologicznej równowagi,
- funkcjonalnej sprawności,
- estetycznej atrakcyjności.

Osiągnięcie tego określonego we wstępie głównego celu rozwoju zagospodarowania przestrzennego Sokołowa Podlaskiego wiąże się z

koniecznością określenia kierunków dla poszczególnych stref strukturalnych i systemów funkcjonalnych miasta.

Są one następujące:

STREFA NR 1

- Podniesienie jakości przestrzeni staromiejskiej strefy miasta o ukształtowanej tożsamości i historycznych przestrzeniach publicznych.
- Rehabilitacja terenów zdegradowanych, nie odpowiadających współczesnym wymaganiom przestrzeni miejskiej z jednoczesnym podwyższeniem standardów wyposażenia tych terenów w urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej;
- Lokalizowanie w tej strefie obiektów handlowych i obiektów związanych z obsługą biznesu, turystyki i wypoczynku.

STREFA NR 2

- Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka tożsamości miasta.
- Stworzenie warunków rozwoju administracji i usług o najwyższej jakości przestrzeni publicznych oraz obiektów zdrowia, szkolnictwa i kultury o znaczeniu ponadlokalnym.
- Poprawa warunków i standardów zamieszkania w osiedlach zlokalizowanych w tej strefie.
- Funkcjonalne powiązanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z nowym ośrodkiem miejskim.

STREFA NR 3

- Stworzenie warunków dla rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju ekonomicznego miasta.
- Poprawa jakości zagospodarowania terenów mieszkaniowych przez stosowne zabiegi izolacji tych terenów od przemysłu i połączenie ich z centralną strefą miasta.

STREFA NR 4

- Stworzenie podstaw dla rozwoju podmiejskiej strefy mieszkalnictwa i działalności gospodarczej.
- Utrzymanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako strefy żywicielskiej miasta.

SYSTEM PRZYRODNICZY

- Ochrona walorów przyrodniczych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przyrody w mieście.
- Oszczędne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego przy rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych w tej strefie.

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- Poprawa systemu komunikacyjnego i stanu technicznego dróg, umożliwiającą obsługę wewnętrzną i tranzytową ruchu indywidualnego, zbiorowego i towarowego.

- Poprawa funkcjonowania i wzajemnego uzupełniania się komunikacji drogowej, kolejowej, pieszej i rowerowej.

SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Kontynuacja rozwoju systemu infrastruktury technicznej, a także poprawa stanu technicznego elementów systemu.
- Wyprzedzające uzbrojenie terenów przygotowywanych do zabudowy.

SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- Kontynuacja kształtowania środowiska kulturowego i tożsamości miasta.
- Ukształtowanie uzupełniających centrów obsługi ludności w powiązaniu z dominantami urbanistyczno-architektonicznymi.

III POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIASTA

1. Wstęp

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999r. Dz. U. Nr 15 poz. 139) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
- 2) działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- 3) zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń w terenach zabudowanych,
- 5) zasady przeznaczania terenów do zabudowy, w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze miasta.

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o pryncypia zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych, wykształcenia i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, związany z krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków nie powinien całkowicie zdominować innowacyjnej i czasem trudniejszej drogi uzyskania trwałej zgodności celów

społecznych, ekologicznych i ekonomicznych, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności kształtowania tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

W odniesieniu do wszystkich stref i systemów określona zostanie polityka przestrzenna, która realizowana przez kolejne władze samorządowe miasta i stosowne organy wykonawcze jest wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczanych celów.

Przyjęta uchwałą Rady Miasta polityka przestrzenna, określona dla stref i systemów miasta, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych odnoszących się do wybranych obszarów miasta, podstawą opracowywania analiz zgodności z nią ustaleń sporządzanych planów miejscowych a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w trybie rozpraw administracyjnych.

Polityka przyjęta przez miasto będzie również podstawą do:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy, wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami w mieście,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w mieście,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko
- ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

2. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego i przyrodniczego stanowią o tożsamości miasta i uwzględnienie faktu ich występowania, a także ich charakteru, w postępowaniu związanym z zagospodarowywaniem obszaru miasta jest obowiązkowe.

2.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków

Przepisem takim jest ustawa z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z 1983r. Nr 38, poz. 173, 1989r. Nr 35, poz.192, z 1990r. Nr 34, poz. 198 i Nr 56, poz. 322, z 1996r. Nr 106, poz. 496, z 1997r. Nr 5, poz.24, Nr 88, poz. 554 i Nr 115, poz. 741 oraz z 1998 r. Dz. U. Nr 106 poz. 668).

Na podstawie Orzeczenia o uznaniu za zabytek z 7 maja 1962 r. wydanego przez Prezydium Warszawskiej Wojewódzkiej Rady Narodowej, za zabytek uznano **park przypałacowy w Przeździatce** pow. Sokołów Podlaski.

Ochroną objęty jest układ przestrzenny następujących elementów zespołu pałacowego w Przeździatce:

- a) pałac, mur., 1859, arch. Henryk Marconi, zdewastowany po 1945, przebudowany w latach 70 XX w.,
- b) oficyna, mur., 1859 przebudowana w latach 70 XX w.,
- c) dom ogrodnika, obecnie dom mieszkalny, mur., 1859,
- d) czworak I, mur., 3 ćw. XIX w.,
- e) czworak II, mur., 3 ćw. XIX w.,
- f) dwojak, mur., 3 ćw. XIX w.,

- g) obora, mur., 3 ćw. XIX w.,
- h) stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.,
- i) browar, ob. biuro, mur., 3 ćw. XIX w.,
- j) masarnia, ob. warsztat garaż, mur., 3 ćw. XIX w.,
- k) kuźnia, 3 ćw. XIX w.,
- l) park krajobrazowy, pocz. XIX w, przekomponowany w 1898, proj. Walerian Kronenberg, zdewastowany po 1945 r..

Ochronie konserwatorskiej podlegają także następujące obszary i obiekty wpisane do ewidencji obiektów posiadających wartości kulturowe:

1. Układ urbanistyczny miasta, XV-XIX w.,
2. Kościół par. p.w. Św. Jana Bosko, mur., 1936-1939, arch. Bruno Zborowski.
3. Kościół p.w. Św. Rocha drewniany, ob. p.w. Miłosierdzia Bożego, 1820, restaurowany 1906-1907, przeniesiony do Przeździatki (ob. Sokołowa Podlaskiego) i przebudowany w 1981 oraz 1994.
4. Pozostałości Zespołu Kościoła p.w. Św. Michała Archanioła:
 - a) dzwonnica, mur., 1826, uszkodzona 1944, restaurowana po 1945,
 - b) ogrodzenie, murowane 1826.
5. Bożnica, ob. dom handlowy GS, ul. Bohaterów Chodakowa nr 29, mur, 2 połowa XVIII w, przebudowana po 1945 r..
6. Żydowski Dom Modlitw, ob. magazyn RSW "RUCH" ul. Magistracka nr 4, mur., k. XIX w., przebudowana po 1945 r..
7. Gmina Żydowska, ob. sklep GS, ul. Piękna, mur., 4 ćw. XIX w., przebudowana po 1945 r..
8. Dworzec Kolejowy, mur., ok. 1887 r., cz. przebudowany po 1945 r..
9. Budynki fabryczne cukrowni „Elżbietów” z 1845 r. częściowo przebudowane po 1945 r..
10. Cukrownia mur. 1848, zniszczona 1944, odbud. 1945-49,
11. Stajnia, ob. stolarnia i garaż, mur. 1848, przebud. 1945-49,

12. Osiedle pracownicze:

- dom ul. Fabryczna nr 8, drewniany ok. poł. XIX w.,
- 3 domy ul. Fabryczna, mur. ok. poł. XIX w.,
- 2 domy ul. Okrężna, drewniane ok. poł. XIX w.,
- dom ul. Węgrowska nr 6 mur., ok. poł. XIX w. – rozebrany,
- dom ul. Węgrowska 10, drewn. ok. poł. XIX w..

13. 105 budynków drewnianych i murowanych z XIX i XX w. (22 rozebrano, a jeden spłonął).

14. Kilka obiektów małej architektury, jak kapliczki, figurki i nagrobki.

W celu ochrony walorów dziedzictwa kulturowego, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym w 1999 r., wyodrębnia się 3 strefy ochrony konserwatorskiej. Strefy te przyjęto w niniejszym studium i oznaczono na mapie stanowiącej załącznik Nr 2 do uchwały. Strefami tymi są:

- Strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej,
- Strefa „B” – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
- Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego.

2.1.1 Polityka przestrzenna

1) Dla zespołu pałacowo-parkowego w Przeździatce oraz związanego z nim zespołu folwarcznego opracować studium konserwatorskie oraz projekt rewaloryzacji całego założenia.

2) W odniesieniu do strefy „A”:

- całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na placu rynkowym,
- konieczność zachowania linii zabudowy wyznaczonej przez istniejącą zabudowę,

- obowiązek dostosowania nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów do zabudowy historycznej, poprzez formę, skalę, detal architektoniczny, rodzaj materiału budowlanego, kolorystykę itp.,
- maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
- opracowanie planu rewaloryzacji pierzei rynku określającego zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy,
- obowiązek konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na etapie koncepcji i zatwierdzania planów do realizacji.

3) W odniesieniu do strefy „B”:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu sieci dróg, alei, szpalerów, cieków wodnych i stawów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły i charakteru budynków,
- konsultowanie zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) W odniesieniu do strefy „K”:

- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- konsultowanie zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Ochrona obiektów kulturowych umieszczonych w ewidencji dóbr kultury przez ich zachowanie i ochronę. Prace przy tych obiektach powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Rozbiórka budynku

o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 6) W odniesieniu do znalezisk archeologicznych – osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy lub zarząd powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeśli zarządzenie nie zostało doręczone w terminie, przerwane roboty mogą być podjęte. (Art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury.)

2.2 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na podstawie ustawy z dnia 16.11.1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492, z 1992r. Nr 54, poz. 154, z 1994r. Nr 89, poz. 415, z 1995r. Nr 147, poz. 713, z 1996r. Nr 91, poz. 409, Nr 156, poz. 773, 1997r. Nr 14, poz. 72, Nr 43, poz. 272, Nr 54, poz. 349 i Nr 133, poz. 885 oraz z 1998 r. Dz. U. Nr 106 poz. 668) w Sokołowie Podlaskim ochronie podlegają:

głaz narzutowy, granit o obwodzie 570 cm, wys. 145 cm zlokalizowany ul. Piłsudskiego przy głównym wjeździe do szpitala (podstawa prawna - Zarządzenie Nr 36/87 Wojewody Siedleckiego z dnia 15.12.1987 r.) Nr rej. 399

dąb szypułkowy (Quercus robur) obwód na wys. 130 cm - 282 cm, wys. 23 m, rosnący przy ul. Ks. Bosko 6 na zachód od zabudowań H. K. Łada (podstawa

prawna - Zarządzenie Nr 36/87 Wojewody Siedleckiego z dnia 15.12.1987 r.)
Nr rej. 409

wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*) obwód na wys. 130 cm - 350 cm, rosnący przy ul. Bulwar obok istniejącego Stawu Mazura, za pomnikiem pamięci narodowej własność ZHP w Sokołowie Podlaskim (podstawa prawna - Zarządzenie Wojewody Siedleckiego Nr 97/97 z dnia 19.12.97 r.) Nr rej. 562

2.2.1 *Polityka przestrzenna*

Wszelka działalność lokalizacyjna i gospodarcza w promieniu 15 m od pomnika przyrody wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody .

2.3 Projektowane formy ochrony przyrody

Drzewa proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, które na wysokości 130cm posiadają następujące obwody:

Ulica Wolności (po obu stronach ulicy na odcinku od rzeki Kościółek do budynku Policji):

- 1.Klon cukrowy - 130 cm - 370 cm
- 2.Klon cukrowy - 260 cm
- 3.Klon cukrowy - 275 cm
- 4.Klon cukrowy - 250 cm
- 5.Klon cukrowy - 370 cm
- 6.Klon cukrowy - 325 cm
- 7.Klon cukrowy - 315 cm
- 8.Klon cukrowy - 305 cm
- 9.Klon cukrowy - 330 cm
- 10.Klon cukrowy - 210 cm

Zespół Parkowo-Pałacowy Przeździatka

- 1.Dąb szypułkowy - 353 cm
- 2.Dąb szypułkowy - 335 cm
- 3.Dąb szypułkowy - 300 cm
- 4.Lipa drobnolistna - 364 cm
- 5.Lipa drobnolistna - 300 cm
- 6.Lipa drobnolistna - 275 cm
- 7.Wiąz szypułkowy - 240 cm
- 8.Kasztanowiec biały - 300 cm
- 9.Jesion wyniosły - 300 cm
- 10.Jesion wyniosły - 260 cm
- 11.Jesion wyniosły - 250 cm
- 12.Topola biała - 425 cm
- 13.Topola biała - 365 cm
- 14.Topola biała - 410 cm

2.3.1 Polityka przestrzenna

- 1) Podjęcie fachowych zabiegów pielęgnacyjnych drzew poddanych ochronie.
- 2) Wykonanie ekspertyzy dendrologicznej drzew przy ulicy Wolności pod kątem bezpieczeństwa dla ruchu drogowego.
- 3) Podjęcie działań w celu ustanowienia pomników przyrody wymienionych drzew przy ulicy Wolności i na terenie zespołu parkowo-pałacowego w Przeździatce.

3. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

3.1 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Treny zieleni miejskiej Sokołowa Podlaskiego tworzą użytki zielone, tereny zieleni miejskiej urządzonej i nie urządzonej oraz tereny rolne i ogródki działkowe. Znaczenie dla kształtowania w przyszłości systemu przyrodniczego mają głównie tereny o wysokim potencjale biotycznym oraz tereny wyłączone z procesów urbanizacyjnych i z powodu występowania ograniczeń wynikających z ich przydatności do celów budowlanych. Wymienione wyżej tereny, stanowiące o kondycji przyrodniczej miasta, stanowią jeden z systemów funkcjonalnych tzn. system przyrodniczy.

Podstawowy system przyrodniczy wspomagany jest i uzupełniany terenami zieleni towarzyszącej zabudowie i ciągom ulicznym.

W kolejnych edycjach miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego kształtowany był system ciągów ekologicznych, tworzący ciągłość powiązań przyrodniczych między poszczególnymi terenami, a dolinami rzek.

Lokalnymi wartościami środowiska są ukształtowane kulturowo walory krajobrazowe miasta. Ze względu na ukształtowane kulturowo walory krajobrazowe, szczególnym znaczeniem wyróżniają się następujące widoki:

- widok na obszary zabudowane postrzegane z dróg wjazdowych do miasta od wsi Kupientyn, Nieciecz oraz od Siedlec i Warszawy, a także ze wzniesienia przy zakładach mięsnych,
- widok na starą część miasta z ulicy Magistrackiej,
- widok na nową część miasta z ulicy Grunwaldzkiej,
- widok na pierzeje starej zabudowy przy placu Ks. Brzóska, Małym Rynku i Szewskim Rynku,
- widok wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego przy ul. Wolności.

3.2 Zagrożenia środowiskowe

W Sokołowie Podlaskim nie występują zagrożenia środowiskowe. Odnotować jednak można występowanie konfliktów w środowisku przyrodniczym, opisanych szczegółowo w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta.

Konflikty można podzielić na wewnętrzne, powstające na terenie miasta, oraz zewnętrzne powstałe poprzez oddziaływanie na teren miasta zewnętrznych źródeł zanieczyszczeń.

3.2.1 *Konflikty wewnętrzne*

Do konfliktów wewnętrznych zalicza się:

- 1) zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego,
- 3) hałas,
- 4) elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
- 5) przerywanie ciągłości korytarzy ekologicznych.

3.2.2 *Konflikty zewnętrzne*

Do konfliktów zewnętrznych zalicza się zagrożenia antropogeniczne związane z nawożeniem gleb oraz zrzutem ścieków ze zwodociągowanych lecz nieskanalizowanych osad rolniczych, a także z rozprzestrzenianiem się związków aromatycznych związanych z działalnością Zakładu "Bakutil" w Grochowie.

3.2.3 *Polityka przestrzenna*

- 1) Wyłączanie z zabudowy terenów leżących w granicach systemu przyrodniczego miasta z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą tych terenów bądź obiektów związanych z rekreacją i sportem, pod warunkiem zachowania ciągłości systemu przyrodniczego .
- 2) Obszary ukształtowanych kulturowo walorów krajobrazowych należy chronić przed zabudową dysharmonizującą z zabudowa istniejącą.
- 3) Zagospodarowanie obszarów związanych z ekspozycją terenów uznanych za lokalne wartości środowiska kulturowego należy poprzedzać studium krajobrazowym.
- 4) W opracowaniach planistycznych i decyzjach związanych z zagospodarowaniem przestrzennym należy ustalać warunki ochrony gleb, powietrza i cieków wodnych przed zanieczyszczeniami.
- 5) Realizacja oczyszczalni wód opadowych.
- 6) Likwidacja wyrobisk poeksploatacyjnych przy ul. Polnej, w sąsiedztwie rowów melioracyjnych przy ul. Ząbkowskiej (obok wiaduktu kolejowego).
- 7) Sukcesywna likwidacja źródeł tak zwanej niskiej emisji lub zamiana czynnika grzewczego w modernizowanych kotłowniach, które mogły by obsłużyć większą ilość odbiorców.
- 8) Podejmowanie działań w celu likwidacji źródeł bądź ograniczenia poziomu hałasu w mieście.
- 9) Wyłączenie z zabudowy 40 metrowych terenów pod liniami 110 kV i 60 metrowych pod liniami 220 kV.

4. Rolnicza przestrzeń produkcyjna, w tym obszary wyłączone z zabudowy

Na obszarze 1750 ha położonych w granicach miasta Sokołowa Podlaskiego grunty orne zajmują 902 ha, a łąki i pastwiska 200 ha. Część gruntów orných to gleby II i III klasy bonitacyjnej. Największe kompleksy tych gruntów występują w północno wschodniej części miasta i powinny one być chronione nawet przed zabudową rolniczą, która realizowana jako zabudowa rozproszona zmniejsza wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Należy zwrócić uwagę, że przez umożliwienie pseudorolniczej zabudowy mieszkaniowej na terenach rolniczych następuje zabudowa terenów, na którą nie wyrażono zgody w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

4.1 Polityka przestrzenna

- 1) Wyznacza się dwa obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obejmujące największe kompleksy gruntów o najwyższych w mieście klasach bonitacyjnych gleb, z zakazem budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych.
- 2) Terenami rolnymi predysponowanymi do zabudowy są tereny przylegające do terenów już zabudowanych lub przeznaczonych już do zabudowy. W każdej ze stref strukturalnych tereny takie oznaczone zostały kolejnymi cyframi (załącznik Nr 2).
- 3) Tereny rolne przeznaczane mogą być pod zabudowę poprzez procedurę scalania i podziału, o której mowa w art. 101 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania nowych siedlisk rolniczych na obszarze miasta.

5. Obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji

Istniejące w mieście obiekty budowlane przedstawiono na załączniku Nr 2.

Zabudowa mieszkaniowa wymagająca rehabilitacji to historyczna zabudowa staromiejska. Pozostała część zabudowy to budownictwo osiedlowe i jednorodzinne w stosunkowo dobrym stanie.

5.1 Polityka przestrzenna

- 1) Utrzymanie walorów użytkowych istniejących zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym i estetycznym.
- 2) Modernizacja zasobów wymagających podniesienia standardu wyposażenia technicznego i poprawy estetyki.
- 3) Uzupełnianie, rozbudowa i odbudowa obiektów z zachowaniem warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Linię zabudowy kształtować według linii zabudowy większości obiektów budowlanych przy ulicy, na której realizowana jest nowa inwestycja.
- 4) Przy podejmowaniu działań rehabilitacyjnych na terenach historycznej zabudowy należy utrzymać charakter zabudowy istniejącej, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów posiadających wartości kulturowe.
- 5) Proces rehabilitacji obiektów powinien być związany z likwidacją niskich źródeł emisji zanieczyszczeń, bądź zmianą czynnika grzewczego.
- 6) Przy uzupełnianiu zabudowy o nowe obiekty, należy utrzymać charakter głównej funkcji strefy, w której działania te są podejmowane oraz nawiązywać do charakteru, gabarytów oraz rodzaju pokryć dachowych istniejących obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej oraz do zagospodarowania sąsiednich terenów.

- 7) Procesy rehabilitacji istniejących zasobów należy łączyć z kształtowaniem przestrzeni publicznych, uzupełnianiem zadrzewień i obiektów małej architektury.
- 8) Szczególnego przekształcenia wymaga zabudowa z obszaru I, 4, gdzie na zapleczu istniejących działek budowlanych, należy zaprojektować zabudowę mieszkalno-usługową, przy czym usługi powinny być zwrócone w stronę rzeki, wzdłuż której należy ukształtować ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.
- 9) Przy modernizacji, bądź rehabilitacji, terenów leżących w sąsiedztwie systemu przyrodniczego miasta należy podejmować działania w zakresie połączenia terenów zieleni przydomowej i osiedlowej z ogólnodostępnymi terenami nadrzecznej zieleni urządzonej.

6. Obszary predysponowane do zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-składowej

W Sokołowie Podlaskim występują duże rezerwy terenów niezabudowanych. Tereny leżące poza obszarem systemu przyrodniczego, w pobliżu terenów już zabudowanych, predysponowane są do kontynuacji procesów urbanizacyjnych. W poszczególnych strefach strukturalnych wyznaczono tereny, na których procesy te są zaawansowane (A, B) oraz tereny, których dotyczyć muszą działania określone jako polityka w zakresie zagospodarowania przestrzennego, oznaczone w załączniku Nr 2 kolejnymi numerami w poszczególnych strefach obszary strategiczne.

6.1 Polityka przestrzenna

- 1) IA i IIB – Tereny przeznaczone w dotychczasowych opracowaniach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W dotychczasowych opracowaniach określono przeznaczenie terenów, nie określając przebiegu dróg publicznych i zasad ich zabudowy. W związku z powyższym, w odniesieniu do niektórych nieruchomości położonych na tych terenach, przeprowadzona została procedura podziału nieruchomości na działki budowlane. Należy podkreślić, że dowolne podziały poszczególnych nieruchomości nie zapewnią harmonijnego kształtowania osiedla zabudowy jednorodzinnej jako całości, a w odniesieniu do niektórych nieruchomości, przekreślą możliwość ich prawidłowego podziału i zabudowy oraz naruszają interes prawny ich właścicieli.

W odniesieniu do terenu IA i IIB określa się następującą politykę:

- Zabudowa terenu może nastąpić poprzez procedurę scalania i podziału nieruchomości (stosownie do przepisu art. 101 ustawy o nieruchomościach).
- Dla terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalone zostaną w szczególności:
 - ukształtowanie sieci dróg publicznych, obsługujących ten teren,
 - ukształtowanie przestrzeni publicznych poprzez wyznaczenie ulic i placów, a także zasad zabudowy i zagospodarowywania terenów bezpośrednio do niego przyległych, z zaznaczeniem miejsc lokalizacji dominant urbanistycznych i architektonicznych, miejsc tożsamości przestrzennej oraz osi obiektów leżących na zamknięciach ulic i wjazdów. Miejscem takim są działki położone u zbiegu ulic Niecieckiej, Świerkowej i Szkolnej, gdzie postuluje się zaprojektowanie i realizację ronda,
 - graficzne zasady podziału terenu na działki budowlane, które nie powinny być mniejsze niż 1000 m² przy zabudowie wolnostojącej i 700 m² przy zabudowie bliźniaczej,
 - zasady ewentualnego etapowania procedury scalania i podziału oraz realizacji infrastruktury technicznej.
- Należy uzyskać stosowną zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne w odniesieniu do działek, które takiej zgody nie posiadają.

2) I, 1 – Teren położony między ulicami Nieciecką a Świerkową, predysponowany do zabudowy jednorodzinnej z usługami podstawowymi, poprzez procedurę scalania i podziału.

Dla tego terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po zgłoszeniu się właścicieli nieruchomości chętnych do uczestniczenia w takiej procedurze.

U zbiegu ulic Niecieckiej i Świerkowej należy ustalić warunki uzyskania elementu identyfikacji przestrzennej lub dominanty architektonicznej. Sieć infrastruktury budować po ustaleniach planistycznych.

- 3) I, 2 – Teren predysponowany do uporządkowania zabudowy i zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym wyznaczeniem terenu realizacji ośrodka usługowego przy ulicy Niecieckiej z dominantą urbanistyczną i architektoniczną.

Niezbędne jest opracowanie planu miejscowego. Zabudowa możliwa po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości. Dla terenu położonego w narożniku ulic Niecieckiej i Szkolnej należy ustalić warunki ukształtowania elementu identyfikacji przestrzennej.

- 4) I, 3 – Teren predysponowany do uporządkowania i zwiększenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która powinna być realizowana po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Jest to teren przyległy do strefy zabytkowej miasta i należy zaprojektować interesujące powiązania przestrzenne z tą strefą, na przykład ulicą Prosta. Obiekty usługowe powinny być lokalizowane wzdłuż istniejących ulic: Prostej, Niecieckiej i Granicznej.

- 5) I, 4 – polityka, jak w rozdziale III 5.1 pkt 7).
- 6) I, 5 – Teren predysponowany do zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi, po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Niezbędne jest uzyskanie stosownych zgód na zmianę przeznaczenia terenu rolnego na cele nierolnicze i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym należy ukształtować przestrzeń publiczną, przy której skupione będą usługi oraz ciągi łączące ten teren z historycznym śródmieściem, a także z terenami nadrzecznymi. Postuluje się kształtowanie budowy w kondominiach.

- 7) I, 6 – Rezerwa terenu pod zabudowę mieszkaniową realizowaną po zaistnieniu potrzeb w tym zakresie i możliwości wykonania infrastruktury.

Zabudowa możliwa po uzyskaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości. W osiedlu tym powinna być kontynuowana zasada połączenia ciągów pieszych z zielenią nadrzeczną. Postuluje się kształtowanie budowy w kondominiach.

- 8) II, 1 – Teren predysponowany do zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi.

Rozpoczęto podział działek rolniczych, który nie zapewnia harmonijnej zabudowy terenu jako osiedla. Niezbędne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania tego terenu i jego zabudowa w formie zamkniętej całości po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości.

- 9) II, 2 – Teren predysponowany do zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi.

Niezbędne będzie opracowanie planistyczne tego terenu, a także przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości. Pożądane jest krajobrazowe połączenie osiedla z terenami nadrzecznymi.

- 10) II, 3 – Teren położony między istniejącą zabudową wielorodzinną a terenem komunalnym predysponowanym do zagospodarowania jako jeden z elementów systemu miejskich przestrzeni publicznych.

Z tego względu wymaga szczególnego opracowania planistycznego całego założenia urbanistycznego oraz wschodniej pierzei zabudowy, przylegającej do przestrzeni publicznej. Pożądana jest tam lokalizacja obiektów o szczególnych walorach architektonicznych i urbanistycznych.

- 11) II, 4 – Teren położony przy jednym z najbardziej intensywnie zabudowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w mieście. Predysponowany jest do zabudowy rezydencjalnej o szczególnych walorach architektonicznych z lokalizacją dominanty na osi przestrzeni publicznej.

Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 12) II, 5 – Rezerwa terenu pod budownictwo mieszkaniowe i usługi realizowane po zaistnieniu potrzeb w tym zakresie i możliwości wykonania infrastruktury.

Zabudowa i zagospodarowanie tego terenu możliwe jest po uzyskaniu zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze, sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości.

W pasie 50 m od cmentarza należy zaprojektować ogólnie dostępną zieleń publiczną, która pełnić będzie rolę zieleni izolacyjnej od tego obiektu. Na terenie przyległym do projektowanej ulicy zbiorczej należy zlokalizować obiekt stanowiący dominantę przestrzenną i architektoniczną.

- 13) III – tereny w większości wykorzystane przez zakłady produkcyjne i przetwórcze.

W przypadku wystąpienia potrzeb terenowych pod lokalizację nowych inwestycji związanych z produkcją, przetwórstwem lub rzemiosłem, należy ich poszukiwać w racjonalizacji wykorzystania terenów położonych po zachodniej stronie torów kolejowych i leżących w strefie III. Wskazane jest podjęcie działań w celu stworzenia na gruntach poniżej III klasy bonitacyjnej zasobów gruntów komunalnych, które mogłyby stanowić ofertę dla poszukiwanych inwestorów, przyczyniających się do rozwoju ekonomicznego miasta.

Stosowanie do przepisów rozdz. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gmina, oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste,

może ustalać sposób i termin zagospodarowania nieruchomości gruntowych. W przypadku niedotrzymania terminów mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

- 14) IV, 1 – Teren predysponowany do uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej z usługami i wyznaczenia lokalizacji ośrodka usług podstawowych wokół przestrzeni publicznej w sąsiedztwie zabytkowego kościoła p.w. św. Rocha.

Zabudowa mieszkaniowa na działkach większych niż 1000 m². Planuje się lokalizację ścieżki rowerowej pomiędzy kościołem, a założeniem parkowo-pałacowym w Przeździatce.

- 15) IV, 2 i IV, 3 – Tereny predysponowane do zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi na działkach o powierzchni większej niż 1200 m² i froncie działki nie mniejszym niż 30 m.

Uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach własności. Zabudowa terenu możliwa po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzeniu procedury scalania i podziału. W przekroju ulicy zabezpieczyć zatoki i miejsca parkowania pojazdów.

- 16) Realizacja zadań własnych gminy

Potrzeby w zakresie realizacji zadań własnych gminy wiążą się z koniecznością posiadania terenów pod takie zamierzenia. Jednym z nich może być, w niedalekiej przyszłości budowa lub rozbudowa cmentarza komunalnego. Lokalizacja obiektu musi odpowiadać warunkom określonym w ustawie o cmentarzach i chowaniu zmarłych, a także możliwością wykupu terenów od właścicieli. Może także wystąpić potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie podstawą wywłaszczenia niezbędnego terenu.

Większość zadań gminy w zakresie infrastruktury technicznej realizowana będzie w istniejących pasach drogowych.

7. Kierunki rozwoju komunikacji, w tym ścieżek rowerowych

7.1 Komunikacja drogowa

System komunikacyjny poza swymi podstawowymi funkcjami tj. zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunku, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania. Zadania w tym zakresie realizowane są przez kształtowanie systemu komunikacji miejskiej, organizację ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome), projektowanie odpowiedniej geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego nawierzchni dróg.

Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się w każdym przypadku z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście, a także z rozbudową tego układu w celu poprawy funkcjonowania systemu komunikacji jako całości, jak i obsługi nowozagospodarowywanych terenów miejskich.

Kierunek rozwoju systemu komunikacji drogowej w Sokołowie Podlaskim oparty jest na promienistym układzie głównych tras komunikacyjnych. Zaletą promienistego układu dróg jest możliwość “spięcia” głównych tras komunikacyjnych miasta jedną lub wieloma, trasami obwodowymi. W przypadku Sokołowa takim rozwiązaniem wydaje się być budowa drogi obwodowej, przebiegającej w pobliżu miasta, jednak poza jego granicami, “spinającej” drogi nr 637 (włączenie pomiędzy Sokołowem a Brzozowem), droga wojewódzka Sokołów Wyszaków Węgrowski (włączenie

między Sokołowem a Przywózkami), nr 63 (włączenie pomiędzy Sokołowem i Żanecinem), nr 637 (włączenie między Sokołowem a Bachorzą z połączeniem z drogą wojewódzką Sokołów-Paprotnia), drogą wojewódzką Sokołów-Jabłonna (włączenie między Sokołowem a Wyrębem), nr 680 (włączenie między Sokołowem a Kupientynem), nr 63 (włączenie między Sokołowem a lasem Przeździeckim). Ta droga obwodowa musiałaby przeciąć w dwóch miejscach tory kolejowe. Skrzyżowania z koleją powinny być przewidywane jako bezkolizyjne.

W celu prawidłowego funkcjonowania systemu komunikacji w mieście projektuje się ukształtowanie ulicy obwodowej śródmiejskiej, którą mogłyby stanowić ulice Siedlecka (wylot drogi nr 63), Piłsudskiego (w budowie), Wolności (wylot drogi nr 637), Baczyńskiego (dojazd do dworca PKS), Stadionowa, Ząbkowska, Kosowska (wylot drogi nr 63), Szkolna, Kupientyńska (wylot drogi nr 680), Szkolna, Nieciecka (wylot drogi wojewódzkiej Sokołów-Jabłonna. W ciągu tym brakuje połączenia ulic Siedleckiej (nr 63) i Repkowskiej (nr 637) - pierwszy etap, będącego przedłużeniem projektowanego odcinka ul. Piłsudskiego. Drugim etapem będzie połączenie ul. Siedleckiej z ul. Repkowską, a trzecim ul. Repkowskiej z ul. Szkolną.

Prawidłowe funkcjonowanie miasta zapewnią dodatkowo następujące działania:

- utrzymanie walorów użytkowych i niezbędna modernizacja wszystkich istniejących dróg i ulic,
- wyprzedzające projektowanie i wyposażanie w drogi publiczne terenów przewidywanych do zabudowy i zagospodarowania.

7.2 Komunikacja kolejowa

Obecny układ kolejowy pozostaje bez zmian. W chwili obecnej, po zamknięciu dla ruchu kolejowego mostu drogowo-kolejowego w Małkini, znaczenie szlaku spadło do poziomu linii lokalnej obsługującej bocznice.

Po linii tej nie kursują pociągi osobowe i nic nie wskazuje na to, że będą tam w najbliższym czasie kursować.

7.3 Polityka przestrzenna

- 1) Na podstawie przyjętych w studium kierunków rozwoju komunikacji, zarząd miasta, będący zarządcą wszystkich dróg publicznych (art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych), podejmuje działanie mające na celu pozyskanie gruntów leżących na pasach projektowanych dróg do zasobów komunalnych (art. 24 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- 2) Po opracowaniu projektu planu rozwoju sieci drogowej (art. 20 pkt 1) ustawy o drogach publicznych) oraz sporządzeniu stosownych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 13 ust. 1 pkt 3) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), na podstawie których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, może następować wywłaszczenie terenów niezbędnych do realizacji dróg i ulic (art. 116 ust. 2 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- 3) Rezerwacja terenu pod przyszłą budowę lub modernizację dróg, realizuje się także przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych w pasie terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem (art. 35 ustawy o drogach publicznych), wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- 4) Przy projektowaniu tras komunikacyjnych i wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenu dróg i ulic należy ustalić warunki zapewnienia, bądź utrzymania standardów zamieszkania na terenach przyległych do tras komunikacyjnych.
- 5) Przy projektowaniu rozwoju sieci drogowej należy rozważyć potrzebę i możliwość lokalizacji parkingów strategicznych w pobliżu głównych przestrzeni publicznych miasta.
- 6) Gospodarka na gruntach przeznaczonych na pasy drogowe musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.
- 7) W przypadku sporządzania planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, należy wyznaczyć przebieg i parametry dróg publicznych obsługujących te tereny z zachowaniem zasady bezpośredniego dostępu wszystkich projektowanych działek budowlanych do dróg publicznych.
- 8) W zakresie komunikacji kolejowej nie przewiduje się żadnych zmian.

8. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Opis istniejącego stanu infrastruktury technicznej miasta zamieszczono w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju infrastruktury:

8.1 Zaopatrzenie w wodę

- Zaopatrzenie miasta w wodę odbywać się będzie nadal z istniejącego ujęcia wody “Kolonia Bartosz” (ujęcie Nr 1), a w przyszłości z projektowanego obecnie ujęcia “Kowiesy” (ujęcie Nr 2). 62,5 km magistrali i 1610 km przyłączy wodociągowych zapewnia zaopatrzenie ludności w wodę.
- Przewiduje się dalszy rozwój sieci wodociągowej, stosownie do polityki przeznaczania kolejnych obszarów miasta do zabudowy i zagospodarowywania oraz rozwiązań zawartych w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

8.2 Kanalizacja

- System kanalizacji sanitarnej funkcjonować będzie w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Sokołowie Podlaskim, która winna ulec rozbudowie do przepustowości stosownej do przewidywanego w specjalistycznym opracowaniu branżowym bilansu zrzutu ścieków.
- Ścieki o właściwościach agresywnych nie mogą być bezpośrednio zrzucane do kolektorów sanitarnych, lecz muszą być w obrębie zakładowych urządzeń podczyszczane lub neutralizowane.
- Wody opadowe odprowadzane będą przez istniejący i rozbudowany system kanalizacji deszczowej.
- Odprowadzenie wód opadowych musi następować przy maksymalnym zabezpieczeniu wód rzeki Cetynia i Kościółek przed zanieczyszczeniem.

- Obowiązuje zasada podczyszczania tych wód w osadnikach przepływowych, a projekty techniczne oczyszczalni wód opadowych musi uzyskać akceptację organu ochrony środowiska i jednostek terenowej inspekcji sanitarnej.

8.3 Energia elektryczna

- Energia elektryczna dla potrzeb komunalnych i przemysłowych miasta dostarczana będzie ze Stacji Rejonowego Punktu Zasilania 110/15 kV przy ulicy Kosowskiej w Sokołowie Podlaskim (teren Rejonu Energetycznego w Sokołowie Podlaskim). Główne linie zasilające Stację Rejonowego Punktu Zasilania to linia 110 kV relacji Siedlce – Sokołów Podlaski i relacji Zawady – Sokołów Podlaski. Linia relacji Siedlce – Sokołów Podlaski przeznaczona jest do demontażu i przeniesienia poza tereny centralne miasta, na jego obrzeża. Moc Rejonowego Punktu Zasilania 110/15 kV jest wystarczająca i pokryje zapotrzebowanie na najbliższe 20 lat.
- Na terenie miasta istnieje sieć stacji transformatorowych napowietrznych słupowych i wnetrzowych. Sieć niskiego napięcia w mieście w większości przypadków jest napowietrzna, około 75% sieci podwieszono na słupach żelbetowych. Pozostałe 25% to sieć energetyczna kablowa. Remont kapitalny wyżej wymienionej sieci odbył się w latach 1970-1974. Przy następnych remontach należy projektować zwiększanie ilości sieci kablowych.
- W mieście istnieje potrzeba budowy nowych stacji transformatorowych na terenach nowej zabudowy jednorodzinnej oraz na podstawie specjalistycznych opracowań branżowych.

8.4 Energia cieplna

- Zaopatrzenie miasta w energię cieplną i w części w ciepłą wodę odbywać się będzie z ciepłowni, która produkuje ciepło z trzech kotłów WR-3 o mocy

2 x 9 MW, 1 x 5,8 MW. Ciepło dostarczane jest za pośrednictwem sieci przede wszystkim do budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków użyteczności publicznej. Długość sieci ciepłej wynosi 6120 mb. Aktualnie kotłownia lokalna w Sokołowie Podlaskim posiada rezerwy ciepłe, które wynoszą około 0,8 MW. Nie planuje się budowy nowych źródeł centralnego zasilania w ciepło.

8.5 Gaz

- Zasilanie rejonu Sokołowa Podlaskiego, obejmującego miasto i gminę Sokołów Podlaski oraz gminę Bielany zaprojektowano w oparciu o:
 - istniejącą magistralę gazu wysokometanowego DN 700 mm, $p_{nom} = 6,4$ Mpa, relacji Kobryń (Białoruś) - Warszawa,
 - odgałęzienie do wyżej wymienionej magistrali gazowej – gazociąg lokalny DN 150mm, $p_{nom} = 6,4$ MPa, relacji Proszew - miasto Sokołów Podlaski,
 - projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 mm, $p_{nom} = 6,4$ Mpa, relacji Przywózki - gmina Sokołów Podlaski.
- Rozprowadzanie gazu w mieście Sokołów Podlaski odbywać się będzie i odbywa się przy pomocy gazociągów średniego ciśnienia wykonanych z polietylenu (do średnicy 200 mm, powyżej wyżej wymienionej średnicy proponuje się użycie rur stalowych) oraz dalej indywidualnych reduktorów R10, bądź zamiennych.
- Przewiduje się rozwój sieci gazowej stosownie do wzrastającej ilości terenów przeznaczonych pod budownictwo.

9. Obszary objęte obowiązkiem sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

9.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych

Na obszarze Sokołowa Podlaskiego obszary takie nie występują.

9.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania

1) Opisane w rozdz. III 6. pkt 1) obszary IA i IIB wymagają opracowań planistycznych z uwagi na:

- obowiązek wyznaczenia przebiegu i parametrów dróg publicznych, do których powinny mieć bezpośredni dostęp wszystkie wyznaczone w planie działki budowlane (art. 93 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 13 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym),
- wyznaczenie przebiegu dróg pozwoli na prawidłowe pod względem technicznym i ekonomicznym rozwiązania w zakresie uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- konieczność ustalenia warunków scalenia i zasad podziału nieruchomości (art. 102 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- konieczność wyznaczenia przestrzeni publicznych, projektowanych i realizowanych jako lokalne cele publiczne lub jako inwestycje na terenach zorganizowanego procesu inwestycyjnego.

- 2) Teren I, 2 – teren częściowo przeznaczony, w obowiązującym w 1999 roku, planie miejscowym, pod budownictwo mieszkaniowe. W związku z projektowanym tam ośrodkiem usługowym, obowiązkiem wyznaczenia przebiegu i parametrów dróg publicznych, a także koniecznością uporządkowania zabudowy na całości terenu, plan powinien być sporządzony obowiązkowo.
- 3) Teren I, 4 – teren wymaga scalenia i podziału, wyznaczenie dróg publicznych obsługujących nowowyznaczane działki budowlane i określenie warunków zabudowy terenu położonego na atrakcyjnym brzegu rzeki (patrz rozdz. III 6. pkt 5)).
- 4) Tereny II, 3 i II, 5 – to tereny położone przy nowoprojektowanej przestrzeni publicznej obok zabytkowego cmentarza. Zagospodarowywanie tych terenów wymaga określenia przebiegu i parametrów technicznych dróg i ulic, ustalenia wielkości i kształtu działek, lokalnych warunków zabudowy, rozmieszczenia dominant i elementów tożsamości przestrzennej. To współczesne centrum miasta powinno być połączone z historycznym śródmieściem i ciągiem pieszo-rowerowym zlokalizowanym nad rzeką i łączącym leżące przy nim park, basen i projektowaną harcówkę. (patrz rozdz. III 6. pkt 10) i 11)).
- 5) IV, 1 – teren położony w sąsiedztwie kościoła predysponowany do ukształtowania przestrzeni publicznej (patrz rozdz. III 6. pkt 14)).
- 6) IV, 3 – teren, którego zabudowa musi być poprzedzona scaleniem i podziałem nieruchomości rolnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i rzemiosło (patrz rozdz. III 6. pkt 15)).

9.3 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może być obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych

1) Stosownie do artykułu 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy:

- przepisy szczególne tak stanowią,
- na obszarze gminy przygotowywana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze,
- przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego.

W związku z powyższym plany związane z realizacją celów publicznych sporządzane będą po:

- wystąpieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,
- sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego,
- zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego. Najczęściej będzie to dotyczyć realizacji dróg publicznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej

2) Stosownie do przepisu art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne odbywać się może jedynie poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 102

ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalono, że przekształcenie podziałów rolnych na działki budowlane odbywać się powinno poprzez procedurę scalenia i podziału. W związku z powyższym, jeśli w mieście wystąpi potrzeba przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną, to dla terenów takich wystąpi potrzeba sporządzenia planu miejscowego, w którym należy określić granicę lub zasady ustalania granic terenów do scalenia i podziału.

10. Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze miasta

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru.

Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa i związanymi z tym zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań, będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto.

Brak strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta. Realizacja tych celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Miasta w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ warunkiem zatwierdzenia programów jest zapewnienie środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów, można spodziewać się, że ich realizacja będzie następować. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w niniejszym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględnić politykę przestrzenną miastem, na obszarze którego zadania te będą realizowane.