



Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta Sokołów Podlaski na lata 2024-2030

Wymiar przestrzenny



(materiał uzupełniający do Strategii rozwoju miasta Sokołów Podlaski opracowany z uwzględnieniem ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/202/2022 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 27 czerwca 2022 r.)

Sokołów Podlaski 2025



Zamawiający:

Miasto Sokółów Podlaski
ul. Wolności 21
08-300 Sokółów Podlaski

Wykonawca:

Marcin Świetlik
URBIT Marcin Świetlik, ul. F.M. Lanciego 11/55,
02-792 Warszawa

Spis treści

I.	MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ	4
1.	Struktura sieci osadniczej	4
2.	Powiązania przyrodnicze	5
3.	Infrastruktura społeczna.....	5
4.	Sieć transportowa	6
5.	Infrastruktura techniczna.....	8
II.	USTALENIA I REKOMENDACJE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA I PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	12
1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów	12
2.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	14
3.	Potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.....	16
4.	Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	19
5.	Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego	23
6.	Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego	23
7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	23
8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	25
9.	Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.....	30
10.	Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ..	31
11.	Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	31
12.	Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	32

Spis rysunków

1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej
2. Komunikacja - stan istniejący
3. Infrastruktura techniczna - stan istniejący
4. Ochrona środowiska i jego zasobów
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
6. Obszar zurbanizowany
7. Jednostki strukturalne
8. Układ komunikacyjny
9. Infrastruktura techniczna

I. MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

1. Struktura sieci osadniczej

Obszar osadnictwa miejskiego tworzy układ zwarty i monocentryczny. Jego rdzeń stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Przeważa intensywna zabudowa mieszkaniowa ze znaczącym udziałem zabudowy wielorodzinnej. Tereny zabudowy intensywnej otoczone są terenami zabudowy ekstensywnej – jednorodzinnej i zagrodowej.

W strukturze terenów miejskich wyróżnia się centrum administracyjno – usługowe zlokalizowane przy ul. Wolności. Tworzą je: siedziba Rady i Urzędu Miasta Sokołów Podlaski, siedziba Rady i Urzędu Gminy Sokołów Podlaski, siedziba Starostwa Powiatowego, siedziba Sądu Rejonowego, kościół pw. św. Jana Bosko, Sokołowski Ośrodek Kultury oraz inne obiekty usługowe i administracyjne.

Historia Sokołowa Podlaskiego znajduje swoje odzwierciedlenie w jego układzie urbanistycznym. Jest to, charakterystyczny dla miast średniowiecznych, układ prostokątny z centralnym rynkiem (obecny pl. Ks. Brzóska). Historyczny przebieg mają także obecne ulice: Długa, Wilczyńskiego, Kilińskiego, Lipowa, Kuśnierska, Piękna, Przeskok, Mała, Przechodnia, Krótka, Niecała i Magistracka. Obszar ten stanowi obecnie dzielnicę staromiejską. Walory historyczne i architektoniczne dzielnicy staromiejskiej predystynują ją do wytworzenia w tym rejonie centrum usługowego, w tym także centrum obsługi ruchu turystycznego.

W zachodniej części miasta zlokalizowana jest strefa aktywności gospodarczych. Znajdują się tu liczne obiekty usługowe i produkcyjne, w tym w części południowej Park Przemysłowy a części północnej Zakłady Mięsne Sokołów S.A. (będące jednym z wiodących zakładów przetwórstwa mięsa w Europie).

Istniejące zagospodarowanie oraz potencjały rozwojowe determinują podział obszaru miasta na 3 strefy funkcjonalne a w ich ramach 4 strefy szczególnych polityk przestrzennych.

Strefy funkcjonalne obejmują:

- a) strefę usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- b) strefę ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług i drobnej wytwórczości
- c) strefę produkcji rolnej i dopuszczenia zabudowy indywidualnej.

Obszary szczególnych polityk przestrzennych obejmują ośrodki lub koncentracje obszarowe:

- a) centrum historycznego o priorytecie dla konserwacji dziedzictwa kulturowego i dla budowania tożsamości miasta a także dla obsługi ruchu turystycznego,
- b) centrum administracyjnego o priorytecie dla lokalizacji obiektów administracji publicznej (lokalnej i ponadlokalnej) oraz administracji biznesowej,

- c) koncentrację obszarową rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych,
- d) koncentrację obszarową aktywności gospodarczych o priorytecie dla lokalizacji
- e) zakładów produkcyjnych, centrów logistycznych, obiektów gospodarki komunalnej oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozmieszczenie przestrzenne stref, ośrodków i koncentracji obszarowych ilustruje Rys. Nr 1 p.t. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2. Powiązania przyrodnicze

Miasto położone jest w rejonie rozległej polodowcowej równiny denudacyjnej, rozciętej dolinami rzecznyymi o urozmaiconym krajobrazie. W krajobrazie widoczne są moreny czołowe, doliny rzeczne z tarasami nadzalewowymi i zalewowymi, pola piasków wydmy, wydmy z zagłębieniami bagiennymi. Zasoby przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania i powiązania przyrodniczo- geograficzne z terenem północno wschodniej Polski również o niezwykłych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, sprawiły, że tereny te zostały objęte różnymi formami ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

W skali lokalnej, powiązania przyrodnicze z otoczeniem tworzą doliny rzek Cetynia i Kościółek.

3. Infrastruktura społeczna

Miasto jest relatywnie dobrze wyposażone w obiekty infrastruktury technicznej. Funkcjonują tu różne placówki, w tym:

- w zakresie edukacji:
 - 5 przedszkoli,
 - 6 szkół podstawowych,
 - 4 szkoły średnie,
 - 8 innych placówek szkolnych,
- w zakresie opieki zdrowotnej:
 - 7 placówek opieki zdrowotnej, w tym Szpital Powiatowy,
 - 8 aptek,
- w zakresie kultury:
 - Sokołowski Ośrodek Kultury,
 - liczne organizacje i stowarzyszenia społeczno – kulturalne,
- w zakresie sportu i rekreacji:
 - Ośrodek Sportu i Rekreacji obejmujący 10 różnorodnych obiektów sportowych.

Większość terenów miasta jest dobrze obsługiwana obiektami infrastruktury społecznej. Częściowy niedobór tych placówek występuje jedynie w jego zachodniej części.

Ze względu na zmniejszającą się liczbę mieszkańców i postępujący proces starzenia się ludności, należy liczyć się z restrukturyzacją części placówek infrastruktury społecznej.

4. Sieć transportowa

Powiązania zewnętrzne miasta realizowane są głównie poprzez:

- drogi krajowe:
 - DK62 (Strzelno - Włocławek - Płock - Wyszogród - Nowy Dwór Mazowiecki - Serock - Wyszaków - Łochów - Węgrów - Sokołów Podlaski - Drohiczyń - Siemiatycze),
 - DK63 (gr. państwa z Rosją - Węgorzewo - Pisz - Łomża - Zambrów - Cerańów - Sokołów Podlaski - Siedlce - Łuków - Radzyń Podlaski - Sławatycze - gr. państwa z Białorusią).
- drogi wojewódzkie:
 - DW627 (Ostrołęka - Zamość - Ostrów Mazowiecka - Małkinia Górna - Kosów Lacki - Sokołów Podlaski).

Powiązania z sąsiednimi gminami realizują następujące drogi powiatowe:

- droga nr 3921W (Sokołów Podlaski - Jabłonna Lacka) - na terenie miasta (ul. Nieciecka odc. ul. Wilczyńskiego - granica miasta),
- droga nr 3927W (Sokołów Podlaski - Kamianka) - na terenie miasta ul. Świerkowa odc. ul. Szkolna - granica miasta),
- droga nr 3929W (Sokołów Podlaski - Paprotnia) - na terenie miasta ul. Górskiego odc. DK62 - granica miasta),
- Droga nr 4228W (Sokołów Podlaski - Wyszaków) – na terenie miasta ul. Fabryczna odc. DK62 – granica miasta).

Główne powiązania wewnętrzne w mieście realizują następujące drogi: DK62, DK63, DW627, DP3921W, DP3927W, DP3929W oraz sieć dróg powiatowych.

Drogi układu podstawowego mają głównie nawierzchnie bitumiczne w dobrym i średnim stanie technicznym (nieliczne nawierzchnie w niezadawalającym stanie technicznym).

Przez teren m. Sokołów Podlaski przebiegają drogi krajowe (DK62, DK63) oraz droga wojewódzka (DW627) przecinające się w centrum miasta.

W związku z powyższym w centrum miasta występują duże utrudnienia komunikacyjne, szczególnie w godzinie szczytu komunikacyjnego porannego i popołudniowego.

Wskaźnik gęstości dróg utwardzonych wynosi 3,51 km / km² powierzchni miasta i 3,24 km / 1000 mieszkańców.

Podstawowym środkiem przewozowym komunikacji zbiorowej na terenie miasta i gminy Sokołów Podlaski jest komunikacja autobusowa (autobusy i busy) o znaczeniu regionalnym i lokalnym umożliwiającą powiązanie z: Warszawą, Olsztynem, Lublinem, Siedlcami, Węgrowem, Siemiatyczami, Mińskiem Mazowieckim, Białobrzegami, Ceranowem, Kosowem Lackim, Ostrówkiem oraz powiązania w ramach m. Sokołów Podlaski.

Docelowo planowane jest również wykorzystanie kolei do przewozów pasażerskich.

Na trasie kolejowej Sokołów Podlaski - Siedlce kursują tylko składy kolejowe towarowe (ostatni pociąg pasażerski odjechał ze stacji Sokołów Podlaski w 1993 r.).

W ramach rządowego Programu Uzupełnienia Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury kolejowej (2019 r.) zaplanowano rewitalizację linii kolejowe na odcinku Sokołów Podlaski – Siedlce.

W związku z powyższym na tą trasę kolejową będą mogły wrócić pociągi pasażerskie.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018 r.) postulowano modernizację kolei na odcinku Sokołów Podlaski - Siedlce i przywrócenie pasażerskiej komunikacji kolejowej oraz na odcinku Sokołów Podlaski - Małkinia. Chwilowo, do programu rządowego przyjęto tylko pierwszy z tych postulatów.

Na terenie miasta zrealizowano kilka fragmentów tras rowerowych i dróg dla pieszych i rowerów (ul. Kosowska, ul. Ząbkowska, ul. Baczyńskiego, ul. Bulwar, ul. Bartoszowa, ul. Piłsudskiego, w rejonie ul. Mały Rynek, Aleja 550-lecia, ul. Lipowa, ul. Kolejowa, ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Wolności, ul. Targowa, ul. Długa, ul. Szkolna, ul. Księdza Bosco, ul. Wojska Polskiego, ul. Oleksiaka Wichury, ul. Gagarina, ul. Nieciecka).

W rejonie Sokołowa Podlaskiego wyznaczono kilka tras rowerowych na fragmentach wykorzystujących przejazd ulicami miasta.

W związku z utworzeniem Centrum Przesiadkowego przy bazie PKS S.A. Sokołów Podlaski przy ul. Targowej oraz systemu wypożyczalni rowerów (4 w Sokołowie Podlaskim) oraz wybudowanie 51.6 km tras rowerowych w mieście przewiduje się znaczny wzrost komunikacji rowerowej a w związku z tym należy przewidzieć budowę parkingów dla rowerów na terenie osiedli mieszkaniowych, w rejonie obiektów administracyjnych, usługowych, oświatowych, handlowych, sportowych itp.

Ocena i wnioski

Systematyczny wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach skutkuje wzrostem zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników - należy dążyć do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ograniczając indywidualny transport (rozwój komunikacji publicznej, rozwój komunikacji rowerowej, budowa obwodnicy miejscowości, płatne parkowanie w centrum miasta).

Zadania

Poprawa warunków komunikacyjnych w mieście wymaga realizacji szeregu działań o charakterze technicznymi i organizacyjnym. Najważniejsze z nich to:

- Przystąpienie do realizacji pozamiejskiej (zachodniej) obwodnicy miasta w ciągu dróg krajowych.
- Odciążenie centrum miasta z nadmiernego ruchu indywidualnego (stworzenie alternatywnych objazdów centrum - uzupełnienie sieci ulic).
- Konieczność weryfikacji ustaleń planistycznych w zakresie szerokości linii rozgraniczających (uwzględnienie w docelowych liniach obiektów drogowych oraz docelowego uzbrojenia inżynierskiego).
- Utworzenie sieci tras rowerowych dla użytkowników nie tylko w celach dojazdu do pracy, ale również jako forma rekreacji w pełnym zakresie (trasy rowerowe, parkingi, hoteliki, handel, usługi itp.) bliskiego i dalekiego zasięgu w porozumieniu z gospodarzami sąsiednich miejscowości.
- W związku z przewidywaną reaktywacją przewozów pasażerskich na linii kolejowej Siedlce - Sokołów Podlaski - Małkinia celowe wydaje się stworzenie w rejonie stacji kolejowej centrum komunikacyjnego (pętla autobusowa - ewentualnie kilka peronów dla autobusów, parkingi dla samochodów, busów, rowerów itp.).
- Szczególnym zadaniem będzie ocena wpływu realizacji planowanej obwodnicy miejskiej na poprawę warunków komunikacyjnych w centrum miasta, w tym także analiza celowości budowy wschodniej obwodnicy miejskiej.

Wybrane zagadnienia komunikacyjne przedstawiono na Rys. Nr 2 p.t. Komunikacja - stan istniejący.

5. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Zasoby wody podziemnej są wystarczające dla pokrycia obecnego i kierunkowego (30 lat) zapotrzebowania na wodę w każdej grupie odbiorców. Wydajność ujęcia "Kolonja Bartosz" jest

wystarczająca. Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową. Z analizy zasięgu sieci miejskich wodociągów wynika, że w mieście prawie nie występują tereny znajdujące się poza zasięgiem obsługi sieci wodociągowej (rozdzielczej i przyłączy), wymagające rozbudowy sieci. Dotyczy to rejonów, gdzie zabudowa mieszkaniowa znajduje się w stanie rozproszonym - na obrzeżach miasta.

Gospodarka ściekowa

Wydajność i sprawność istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków oraz przepustowość sieci kanalizacyjnej są wystarczające z punktu widzenia wymagań środowiskowych oraz wystarczające dla przyjęcia obecnego i kierunkowego (30 lat) zrzutu ścieków z miasta.

Gospodarka energetyczna

Zasoby energetyczne miasta tak w zakresie mocy wytwórczych własnych źródeł jak i mocy dostępnej z GPZ "Sokołów Podlaski" są wystarczające dla pokrycia obecnego i kierunkowego (30 lat) zapotrzebowania na energię w każdej grupie odbiorców.

Gospodarka odpadami

Analiza stanu gospodarki odpadami wykazała, że:

- miasto Sokołów Podlaski we właściwy sposób prowadzi system gospodarowania odpadami komunalnymi. Wszystkie mieszane odpady komunalne zbierane z terenu miasta są przekazywane do Regionalnych Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych,
- wszystkie odpady komunalne, w pierwszej kolejności poddawane są procesom odzysku a dopiero w następnej kolejności, pozostałości z odzysku są poddawane utylizacji poprzez składowanie,
- osiągnięty poziom recyklingu i przygotowania do ponownego użycia odpadów komunalnych w 2024 r. wyniósł 42,11%,
- nie stwierdza się obecnie braku możliwości technicznych dla poprawnego funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie miasta.
- w przyszłości nacisk położony powinien być przede wszystkim na przestrzeganie zasad prawidłowej segregacji odpadów.

Instalacja Regionalnej Instalacji do Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Woli Suchożebrskiej, zarządzanej przez Zakład Utylizacji Odpadów Sp. o. o. w Siedlcach zabezpiecza obecny i kierunkowe (30 lat) potrzeby miasta Sokołów Podlaski w zakresie przyjmowania i zagospodarowania odpadów.

Miejski system ciepłowniczy oraz kotłownie o zasięgu lokalnym i kotłownie indywidualne pokrywają ok. 60% potrzeb ciepłych mieszkańców miasta.

Miejski system ciepłowniczy

Głównym źródłem zasilania w energię ciepłą jest Ciepłownia Miejska (należąca do Przedsiębiorstwa Usług Inżynieryjno – Komunalnych Sp. z o.o.). Ciepłownia ta będzie podlegać rozbudowie o kolejny blok kogeneracji 1MWe i blok pomp ciepła 1MWt. Na terenie miasta funkcjonuje także nowoczesna gazowa elektrociepłownia kondensacyjna przy Zakładach Mięsnych Sokołów S.A. Ponadto, w gestii miasta jest 10 kotłowni lokalnych.

Podstawowe grupy odbiorców energii ciepłej obejmują budownictwo wielorodzinne i obiekty użyteczności publicznej.

W zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej znajduje się ok 20% terenów zabudowanych – głównie w centralnej części miasta.

Alternatywnymi źródłami wytwarzania energii ciepłej na obszarze miasta mogą być:

- biomasa,
- biogaz,
- promieniowanie słoneczne,
- geotermia,
- spalanie odpadów.

Wybór konkretnych źródeł zależeć będzie od zmiennych uwarunkowań technologicznych i ekonomicznych. W aktualnych uwarunkowaniach, za najwłaściwsze źródła energii ciepłej na terenie miasta można uznać wykorzystanie biogazu (powstającego w miejskiej oczyszczalni ścieków) i geotermii (zgodnie z Założeńiami do planu zaopatrzenia miasta Sokołów Podlaski w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe).

Kierunkiem działań w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą powinno być sukcesywne obejmowanie kolejnych obszarów miejskim systemem ciepłowniczym – głównie w strefie UM (strefa priorytetu dla rozwoju usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej).

Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie miasta w gaz dokonuje się z magistrali Rembelszczyzna – Hołowczyce, poprzez odgałęzienie w relacji Proszew – Sokołów Podlaski i stację redukcyjno -pomiarową I stopnia (przy ul. Św. Huberta).

Zdecydowana większość terenów zabudowanych znajduje się w zasięgu obsługi istniejącej sieci gazowniczej średniego ciśnienia, ale z gazu korzysta obecnie tylko ok. 15% mieszkańców.

Zadaniem priorytetowym jest kontynuacja gazyfikacji miasta. Obszarami tych działań powinny być strefy UM (rozwoju usług i intensywnej zabudowy mieszkaniowej), MU (rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i drobnej wytwórczości) oraz PG (rozwoju aktywności gospodarczych).

Naftociągi PERN "Przyjaźń"

Przez teren miasta (i gminy) Sokołów Podlaski przechodzi w układzie wschód - zachód system rurociągów naftowych "Przyjaźń" łącznie z infrastrukturą towarzyszącą. Są to pierwotne dalekosiężne rurociągi naftowe DN 600 i DN 800 relacji Adamowo - Płock i wybudowany w 2016 roku wraz z nowoczesną linią światłowodową trzeci dalekosiężny rurociąg DN 800 do transportu ropy naftowej.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie stanowi, że:

- Dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych ustala się strefy bezpieczeństwa, których środek stanowi oś rurociągu.
- Minimalna szerokość strefy bezpieczeństwa dla jednego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego, w zależności od jego średnicy nominalnej, powinna wynosić co najmniej:
 - 12 m - dla rurociągu o średnicy do 400 mm;
 - 16 m - dla rurociągu o średnicy od 400 mm do 600 mm;
 - 20 m - dla rurociągu o średnicy powyżej 600 mm.
- Dla układu równolegle biegnących rurociągów przesyłowych dalekosiężnych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne rurociągi.

Strefa bezpieczeństwa może być użytkowana zgodnie z pierwotnym jej przeznaczeniem.

Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie.

Dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa usytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

Na terenach otwartych dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

Rozmieszczenie przestrzenne i zasięgi obsługi systemów inżynierskich ilustruje Rys. Nr 3 pt. Infrastruktura techniczna - stan istniejący.

II. USTALENIA I REKOMENDACJE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA I PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Adaptacja do zmian klimatu

Elementy zagospodarowania przestrzennego mają posiadać rozwiązania funkcjonalne i techniczne przeciwdziałające negatywnym zmianom klimatu. Dotyczy to w pierwszym rzędzie przeciwdziałania takim zjawiskom jak:

- a) wzrost temperatury powodujący zjawisko wyspy cieplnej i nocy tropikalnych w mieście oraz susze i stepowienia terenów pozamiejskich,
- b) nawalne deszcze mogące powodować powodzie na terenach pozamiejskich i podtopienia w mieście oraz inne zjawiska ekstremalne.

W zagospodarowaniu przestrzennym działania przeciwdziałające negatywnym zmianom klimatu powinny obejmować:

- kształtowania struktury zabudowy miejskiej poprzez naprzemienny układ obszarów zabudowanych i czynnych biologicznie, co wpływa na zintensyfikowanie wymiany pionowej i poziomej powietrza,
- uwzględnienia konieczności zwiększenia obszarów zieleni i obszarów wodnych, stanowiących korytarze przewietrzające zabudowę zwartą,
- rewaloryzacji zdegradowanych obszarów o funkcji przyrodniczej, w tym przywracania terenom zieleni i zbiornikom wodnym ich pierwotnych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem małej retencji,
- tworzenia warunków dla bioróżnorodności,
- adaptacji systemu gospodarowania wodami opadowymi do zwiększonej częstotliwości występowania opadów nawałnych,
- promowania systemów małej retencji w pasach drogowych (rowy retencyjne wzdłuż dróg, zielone ronda),
- zagospodarowywania nowych terenów zieleni (parków, skwerów, zieleńców) pod kątem małej retencji (niecki zbierające nadmiar wody opadowej, stawy retencyjne),
- likwidacji uciążliwych źródeł zanieczyszczeń powietrza, w szczególności znajdujących się wśród zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzania przegród w formie, m.in. skupisk zieleni wysokiej lub zwartych ciągów zadrzewień, o przebiegu prostopadłym do kierunków najsilniejszych wiatrów w obszarach występowania hiperwentylacji, m.in. na obszarach zabudowy blokowej lub niezabudowanych,

- uwzględniania w zagospodarowaniu terenów ogrodów deszczowych, które mogą być pomocne w usuwaniu zanieczyszczeń z wody deszczowej zbieranej z powierzchni dróg, placów i dachów oraz opóźniają jej odpływ do kanalizacji,
- wykorzystanie wód opadowych do nawadniania terenów zieleni, w tym drzew przyulicznych,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory i zadrzewiania, szczególnie w gęstej zabudowie śródmiejskiej.

Ochrona czystości powietrza

W zagospodarowaniu przestrzennym działania na rzecz ochrony czystości powietrza powinny obejmować:

- wprowadzania zieleni izolacyjnej i urządzonej oraz niekubaturowego zagospodarowania przestrzeni publicznych (place, skwery),
- ustalania sposobu zaopatrzenia w ciepło z preferencją dla następujących czynników grzewczych: miejska sieć ciepłownicza, gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna,
- zwiększenia udziału energetyki odnawialnej,
- zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych emitujących zanieczyszczenia pyłowe i gazowe do powietrza na terenach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem centrum miasta,
- obudowy ciągów komunikacyjnych zielenią wielopiętrową, zimozieloną lub w formie nasadzeń alejowych lub szpalerowych drzew,
- zwiększania udziału powierzchni parków leśnych i terenów zieleni na obszarze miasta, tworzenie nowych form zieleni miejskiej – szczególnie w sektorach zwartej zabudowy.

Ochrona krajobrazu

W zagospodarowaniu przestrzennym działania na rzecz ochrony krajobrazu powinny obejmować:

- lokalizowania nowej zabudowy w sposób nie kolidujący z walorami zachowanych elementów krajobrazu naturalnego,
- ograniczenie przekształceń terenów niezabudowanych – zwłaszcza niezabudowanych tworzących duże kompleksy terenów otwartych,
- renaturalizację przekształconych części dolin rzek Cetynia i Kościółek,
- ochronę terenów zieleni w strefach zabudowanych.

Rozmieszczenie przestrzenne elementów środowiska przyrodniczego wymagające ochrony pokazuje Rys. Nr 4 p.t. Ochrona środowiska i jego zasobów.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe

Na terenie miasta znajduje się 6 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, 97 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz 19 zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Szczególnie wyróżniające się w krajobrazie kulturowym miasta są 3 zabytkowe zespoły wpisane do rejestru:

1. park w Zespole Parkowo – Pałacowym „Przeździatka”,
2. Zespół Cukrowni „Elżbietów”,
3. cmentarz przy ul. F. Chopina.
4. cmentarz w rejonie ul. Bartoszewej.

W strukturze urbanistycznej miasta najcenniejszy jest układ przestrzenny, ostatecznie ukształtowany w 2 połowie XIX w., wokół dawnego rynku (obecnie pl. Ks. Brzóska).

W celu określenia zasad ochrony walorów dziedzictwa kulturowego wyznacza się 3 strefy ochrony konserwatorskiej, których granice określone są na mapie p.t. „Kierunki rozwoju przestrzennego”. Strefy te, to:

- a) strefa **A** – pełnej ochrony konserwatorskiej,
- b) strefa **B** – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
- c) strefa **K** – ochrony krajobrazu kulturowego.

W strefie **A** obowiązują:

- 1) całkowity zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na placu rynkowym,
- 2) zachowanie linii zabudowy zgodnej z istniejącą linią zabudowy,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy bądź rozbudowy istniejących budynków do zabudowy historycznej poprzez dostosowanie formy, skali, detalu architektonicznego, rodzaju materiałów budowlanych, kolorystykę elewacji i dachów i innych elementów architektonicznych,
- 4) ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji.

Konkretyzacja tych zasad powinna być dokonana w programie rewaloryzacji pierzei rynku.

W strefie **B** obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu sieci dróg, alei, szpalerów drzew, cieków wodnych i stawów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- 2) restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości historycznych,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali zabudowy, brył i charakteru budynków historycznych.

W strefie **K** obowiązuje:

- 1) utrzymanie istniejącego użytkowania,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 3) zakaz zwartych nasadzeń drzew.

Na obszarze miasta Sokołów Podlaski nie znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Strefa „**OW**” – ochrony stanowisk archeologicznych, dotyczy obiektów, które nie zostały wpisane do rejestru zabytków.

W granicach miasta wydzielono strefy **OW 1** i **OW 2**.

W granicach strefy **OW 1** wszelkie działania związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W strefie **OW 2** wszelkie działania związane z pracami ziemnymi należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, dodatkowo należy wprowadzić zakaz wykonywania prac ziemnych poniżej głębokości 30 cm od współczesnej powierzchni użytkowej.

Dobra kultury współczesnej

Współczesne obiekty wymagające ochrony, to te, które cechują się bardzo wysokim poziomem architektonicznym¹ ale także te, które w świadomości mieszkańców stanowią o tożsamości miasta. Obiektami takimi są budynki, place, parki, skwery, obiekty sportowe itp. Zakres ich ochrony powinien obejmować przede wszystkim funkcję tych obiektów. W miarę możliwości powinien obejmować także formę architektoniczną – co nie wyklucza ich przebudowy uzasadnionej potrzebami użytkowymi lub technicznymi.

¹ Trzeba jednak pamiętać, że aktualna ocena walorów architektonicznych nowych obiektów będzie podlegała weryfikacji z biegiem czasu

Jako współczesne obiekty wymagające ochrony przyjmuje się następujące:

- obiekty kultury:
 - Sokołowski Ośrodek Kultury wraz z Muzeum Wielkiego Gościńca Litewskiego „Stacja Sokołów” przy ul Wolności 27,
 - Hufiec ZHP im. Janusza Korczaka przy ul Tadeusza Kościuszki 11.

Rozmieszczenie obiektów wymagających ochrony oraz granice stref ochronnych pokazane są na Rys. Nr 5 p.t. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

Rola mieszkalnictwa w kształtowaniu rozwoju miasta

Zabudowa mieszkaniowa jest najważniejszym sposobem użytkowania terenów w miastach. Dlatego, kształtowanie jej rozwoju ma kluczowe znaczenie dla polityki rozwoju miasta, w tym polityki przestrzennej.

Potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z sytuacji demograficznej miasta - aktualnej i przyszłej. Zależą od zmian w liczbie mieszkańców. Zależą także od zmieniającego się modelu rodziny oraz od zmian zamożności mieszkańców. Istotną rolę w strukturze demograficznej mieszkańców miasta odgrywają migracje – napływ lub odpływ mieszkańców. W ruchach migracyjnych uczestniczą głównie ludzie młodzi, zarówno wśród emigrujących z miasta jak i imigrujących do niego.

Obserwowaną tendencją w miastach małych i średnich jest spadek liczby mieszkańców połączony ze „starzeniem się” ludności. Dotyczy to także Sokołowa Podlaskiego. Jest to zjawisko bardzo niekorzystne. W dłuższej perspektywie, oddziałuje negatywnie na gospodarkę miejską. Powoduje spadek dochodów budżetowych przy rosnących równocześnie potrzebach w zakresie opieki społecznej i zdrowotnej.

Migracje ludności wynikają z wielu przyczyn. Zależą od konkurencyjności warunków życia oferowanych przez miasto w porównaniu do oferowanych przez inne miasta regionu.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) ofertę miejsc pracy dostosowaną do oczekiwań ludzi młodych,
- 2) ofertę mieszkań dostępnych finansowo dla młodych ludzi, w tym zwłaszcza zakładających rodziny,
- 3) dostępność usług społecznych,
- 4) jakość życia wyrażającą się atrakcyjną ofertą sposobów spędzania czasu wolnego,

- 5) dostępność komunikacyjna usług wyższego rzędu zlokalizowanych w innych (większych) miastach.

Współzależność między w/w czynnikami ma charakter sprzężenia zwrotnego.

W aktualnej sytuacji, wiodące znaczenia ma oferta mieszkaniowa, zwłaszcza w zakresie mieszkań dostępnych dla ludzi młodych i osób o umiarkowanych dochodach. Takie mieszkania możliwe są do realizacji wyłącznie w formie budownictwa wielorodzinnego. Jego rozwój na terenie miasta będzie zatem miał kluczowe znaczenia dla przyszłości miasta. Wymaga to stworzenia warunków dla dynamizacji rozwoju budownictwa wielorodzinnego, którego ilość powinna wyprzedzać obserwowane obecnie zapotrzebowanie. Tylko perspektywa szybkiego uzyskania (nabycia lub najmu) mieszkania, dopasowanego do indywidualnych potrzeb i równocześnie konkurencyjnego cenowo, może skłonić młodych ludzi do rezygnacji z emigracji lub wręcz imigracji do miasta. Warunkiem tego jest relatywnie duża podaż mieszkań dostępnych cenowo. Będzie to możliwe, gdy podaż terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie będzie stanowiła bariery dla jego rozwoju. W zakresie polityki przestrzennej, oznacza to konieczność wyznaczenia terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w wielkości przekraczającej występujące już i prognozowane zapotrzebowanie. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w sporządzanym obecnie Planie Ogólnym Miasta.

Czynnikiem dodatkowo stymulującym atrakcyjność lokalizacyjną Sokołowa Podlaskiego będzie realizacja 3 istotnych inwestycji komunikacyjnych, które znacznie poprawią warunki dojazdu do Siedlec i do Warszawy. Będą to:

- 1) rozbudowa linii kolejowej 55 powiązana z reaktywacją ruchu pasażerskiego i stacji kolejowej,
- 2) modernizacja ul. Piłsudskiego oraz jej przedłużenie (obecnie na ukończeniu),
- 3) docelowa budowa obwodnicy miejskiej.

W wyniku realizacji tych inwestycji skróci się znacznie czas dojazdu z miasta do Siedlec i do Warszawy. Po spełnieniu wcześniej omawianych warunków i poprawie powiązań komunikacyjnych, Sokołów Podlaski stanie się bardziej atrakcyjnym miejscem do życia nie tylko dla jego mieszkańców, w tym osób pracujących w Siedlcach a nawet w Warszawie, ale także dla osób z okolicznych gmin lub mieszkających dotychczas w Siedlcach. Także ten czynnik powinien być brany pod uwagę przy programowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Sokołowie Podlaskim.

W obowiązującym systemie planowania, sposób obliczania potrzeb mieszkaniowych podlega ścisłym regulacjom. Współzależność strategii rozwoju z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego określona jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Zasady obliczania potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określone są w rozporządzeniu ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

W rozporządzeniu określony jest szczegółowy wzór wyliczania zapotrzebowania na nowe budownictwo mieszkaniowe. Znajduje się w nim także określenie możliwości przekroczenia tak wyliczonej wielkości, jeżeli wynika to ze strategii rozwoju miasta (patrz par.3 ust.10 rozporządzenia).

Zapotrzebowanie na tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczono w sposób określony w § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) to jest według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}, \text{ gdzie}$$

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczoną według wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, gdzie: P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi, P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zaczerpnięte z Bazy Danych Lokalnych GUS dane dla miasta Sokołów Podlaski przedstawiają się następująco:

M_{20} – prognoza ludności GUS dla gmin obejmuje lata 2023-2060. Prognozowana liczba ludności dla miasta Sokołów Podlaski na 2043 rok wynosi 18663 osoby, a powiększona o 5% - 19596 osób.

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (na koniec 2023 roku) wynosi dla miasta 637239 m².

P_0 – dla gminy na koniec 2023 roku wynosi 33,6 m², a P_{-10} – na koniec 2013 roku – 27,7 m², zatem $P_{20} = 100,8 - 55,4 = 45,4$ m².

Obliczone według powyższego wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) wynosi 19596 osób – $617239 \text{ m}^2 / 45,4 \text{ m}^2/\text{osobę} = 19596 \text{ osób}$ - 13596 osób = 6000 osób. Uwzględniając zwiększenie o 30% (Art.1d ust.2 ustawy pzp), zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 7800 osób.

Wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę odzwierciedla ekstrapolację dotychczas obserwowanych trendów. Nie spełni to jednak roli, wcześniej omówionego, czynnika aktywizującego rozwój miasta. Aby było to możliwe, wielkość terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego powinna być większa niż prognozowany popyt na nie. W tym celu, **w Planie Ogólnym Miasta należy wyznaczyć tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w wielkości o ok. 50% większej niż wynika to z dotychczasowych trendów i prognoz tj. dla 12 tyś. mieszkańców.**

4. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar miasta, dla celów określenia i wdrażania polityki przestrzennej, dzieli się na: strefy funkcjonalne, strefy szczególnych polityk przestrzennych i jednostki strukturalne. Zasięg przestrzenny stref i jednostek strukturalnych ilustruje Rys. Nr 1 p.t. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Strefy funkcjonalne

Strefa UM

W strefie tej ustala się priorytet dla rozwoju usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego w strefie obejmują:

- a) zagospodarowywanie terenów niezabudowanych – z wyłączeniem terenów chronionych w oparciu o przepisy odrębne,
- b) intensyfikację zabudowy przez realizację zabudowy wielorodzinnej lub intensywnej jednorodzinnej (szeregowej lub grupowej),
- c) wzrost udziału usług przez realizację nowych obiektów lub zmianę funkcji obiektów istniejących,
- d) zachowanie terenów infrastruktury społeczno – usługowej z ewentualną zmianą profilu usług wynikającą z przemian społecznych, w tym przemian demograficznych.
- e) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi lub ekonomicznymi, możliwe jest odstępianie od tych zasad jedynie w odniesieniu do poszczególnych działek.

Strefa MU

W strefie tej ustala się priorytet dla rozwoju jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach oraz usług. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych obiektów drobnej wytwórczości. Zasadą kształtowania zagospodarowania terenów w tej strefie jest, w pierwszej kolejności, zagospodarowywanie terenów niezabudowanych znajdujących się w zasięgu obsługi systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – z wyłączeniem obszarów chronionych w oparciu o przepisy odrębne.

Przy sporządzaniu, na obszarze strefy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w uzasadnionych przypadkach, możliwe jest także przeznaczanie terenów dla innych funkcji – z zastrzeżeniem, że nie będą one ograniczały możliwości rozwoju funkcji priorytetowych w ich sąsiedztwie.

Strefa RM

W strefie tej ustala się priorytet dla kontynuacji produkcji rolnej i osadnictwa typu wiejskiego. Dopuszcza się kontynuację użytkowania i realizację nowej zabudowy o funkcji nierolniczej. Zabudowa, istniejąca i projektowana, może być obsługiwana przez indywidualne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej.

Realizacja zabudowy o funkcji nierolniczej jest możliwa pod warunkiem, iż nie będzie ona ograniczać możliwości rozwoju funkcji priorytetowej (rolniczej).

Strefy szczególnych polityk przestrzennych

Strefa CK

W strefie CK ustala się priorytet dla ochrony walorów dziedzictwa kulturowego, obsługi ruchu turystycznego oraz innych usług o charakterze unikalnym w mieście, w tym obiektów kultu religijnego, kultury i rozrywki. Dopuszcza się kontynuację funkcji mieszkaniowej. W strefie wymagane jest zorganizowanie systemu publicznej obsługi parkingowej dostosowanej do funkcji priorytetowej.

Strefa CA

W strefie CA ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów z zakresu administracji publicznej (lokalnej i ponadlokalnej) oraz administracji biznesowej. Dopuszcza się lokalizację także innych usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej, w tym zwłaszcza zabudowy wielorodzinnej.

Strefa CM

W strefie CM ustala się priorytet dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi: oświaty, zdrowia, handlu, kultury, administracji, sportu, rekreacji i in. - służącymi codziennej obsłudze mieszkańców.

Strefa PG

W strefie PG ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów z zakresu: logistyki transportu, produkcji przemysłowej, handlu, w tym handlu wielkopowierzchniowego i innych usług, gospodarki komunalnej, transportu, infrastruktury technicznej i innych aktywności gospodarczych. W strefie wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji takich jak: mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej, opieka zdrowotna, oświata i rekreacja – z wyłączeniem pomieszczeń o tych funkcjach stanowiących integralną część obiektów o funkcji priorytetowej i przy zachowaniu wymaganych dla nich standardów środowiskowych we wnętrzach. Dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej w tych częściach strefy, gdzie zachowane są standardy środowiskowe na terenie. Ponieważ wokół strefy PG nie ma możliwości wytworzenia strefy izolacyjnej, sposób kształtowania zagospodarowania położonych w niej terenów musi uwzględniać istnienie, w bezpośrednim sąsiedztwie, obiektów o funkcjach chronionych. Obiekty zlokalizowane w strefie nie mogą stwarzać ograniczeń w funkcjonowaniu zagospodarowania w jej otoczeniu.

Jednostki strukturalne

Na obszarach mieszkaniowych jednostek strukturalnych powinny znajdować się funkcje podstawowej infrastruktury społeczno – usługowej w ilości i wielkości dostosowanej do liczby ich mieszkańców. Funkcje te mogą być realizowane w wydzielonych obiektach lub jako pomieszczenia w obiektach wielofunkcyjnych.

Minimalny zakres rzeczowy podstawowej infrastruktury społeczno – usługowej w jednostkach strukturalnych obejmuje:

- a) szkołę podstawową,
- b) przedszkole,
- c) żłobek,
- d) placówkę podstawowej opieki zdrowotnej,
- e) placówkę pocztową,
- f) tereny rekreacji.

Poza minimalnym zakresem podstawowej infrastruktury społeczno –usługowej wskazane jest dodatkowo zapewnienie w jednostkach strukturalnych możliwości realizacji funkcji takich jak:

- a) opieka nad ludźmi starszymi i zniepełnosprawnymi,
- b) aktywizacja zawodowa ludzi młodych, osób niepełnosprawnych i emerytów,
- c) kluby i świetlice.

Funkcje te, w miarę możliwości, powinny być obszarowo skoncentrowane aby tworzyły, wraz z innymi usługami (komercyjnymi) centrum osiedlowe.

Wraz ze zmianami liczby mieszkańców jednostek strukturalnych oraz ich struktury demograficznej, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania poszczególnych obiektów infrastruktury społeczno - usługowej natomiast wyklucza się ich likwidację lub przeznaczenie na inne cele.

Obiekty podstawowej infrastruktury społeczno – usługowej powinny być zlokalizowane w sposób i zapewniającej izochronę dojścia pieszego do nich ze skupisk² zabudowy mieszkaniowej nie większą niż 15 minut (tj. orientacyjnie ok 1 km). W przypadkach braku uzasadnienia ekonomicznego dla realizacji tych obiektów w sposób spełniający to wymaganie, mieszkańcom obszarów położonych poza zasięgiem ich obsługi przysługuje transport na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Zapewnienie możliwości realizacji i funkcjonowania obiektów infrastruktury społeczno – usługowej dokonuje się przez wyznaczenie ich lokalizacji szczegółowej (terenu) lub lokalizacji ogólnej (rejonu).

Jednostka strukturalna: **Stare Miasto**

Jednostka wyposażona jest we wszystkie obiekty infrastruktury społeczno – usługowej z zakresu minimalnego.

Jako rejon lokalizacji dodatkowych usług wyznacza się strefę CK.

Jednostka strukturalna: **Nowe Miasto**

Jednostka wyposażona jest we wszystkie obiekty infrastruktury społeczno – usługowej z zakresu minimalnego.

Jako rejon lokalizacji dodatkowych usług wyznacza się strefę CA.

Jednostka strukturalna: **Cukrownia - Przeździatka**

Jednostka wyposażona jest w następujące obiekty infrastruktury społeczno – usługowej z zakresu minimalnego:

- a) szkoła podstawowa,
- b) przedszkole.

W jednostce brak następujących funkcji z zakresu minimalnego:

- a) żłobek,
- b) placówka podstawowej opieki zdrowotnej,
- c) placówka pocztowa,

² Skupisko zabudowy mieszkaniowej oznacza zwarty zespół co najmniej 5 budynków jednorodzinnych lub co najmniej 5 mieszkań w budynkach wielorodzinnych

- d) tereny rekreacji.

Jako optymalny rejon lokalizacji brakujących funkcji wskazuje się rejon skrzyżowania ulic: Węgrowa - Wiejska. W przypadku braku możliwości wyznaczenia w tym rejonie odpowiednich terenów, dopuszcza się lokalizację brakujących funkcji wzdłuż całej ulicy Węgrowskiej (z wyłączeniem strefy PG).

Zasięg przestrzenny jednostek strukturalnych i sieciowych urządzeń infrastruktury społecznej ilustruje Rys. Nr p.t. Jednostki strukturalne.

5. Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego

Jako obszar lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², wskazuje się strefę PG.

6. Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego

Ponadlokalnymi inwestycjami celu publicznego, które będą realizowane na obszarze miasta są inwestycje z zakresu komunikacji, takie jak:

- prace na linii kolejowej nr 55 na odcinku Siedlce - Sokołów Podlaski - przebudowa/remont;
- budowa linii kolejowej Sokołów Podlaski – Węgrów – Mrozy;
- budowa obwodnicy Sokołowa Podlaskiego w ciągu dróg krajowych nr 62 i 63 (fragment obwodnicy).

Postulowana jest realizacja dalszych inwestycji publicznych, tj.:

- odbudowa linii kolejowej Sokołów Podlaski - Prostyń (- Małkinia);

Na obszarze miasta nie przewiduje się lokalizacji obiektów ponadlokalnych inwestycji usługowych i innych kubaturowych.

7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Układ drogowo – uliczny

Kierunek rozwoju systemu drogowo-ulicznego w m. Sokołów Podlaski obejmuje wytworzenie (budowę lub modernizację) promienisto-obwodowego układu dróg miejskich, w tym:

- a) budowę południowo-zachodniej części obwodnicy wewnętrznej spinającej drogi DK62, DK63 i DW627,
- b) budowę wschodniej części obwodnicy wewnętrznej w ciągu DK63,

- c) modernizację (i na fragmentach budowę) promienistego układu ulic wylotowych z miasta, mających w większości przypadków połączenie z obwodnicą wewnątrzmiejską w ciągu DK62 i DK63.

Z uwagi na prowadzenie obwodnicy w ciągu DK62 głównie poza granicami miasta celowe jest spięcie istniejącego promienistego układu ulic (ul. Kosowska, ul. Kupientyńska, ul. Świerkowa, ul. Repkowska, ul. ks. Brzóska, ul. Siedlecka, ul. Bartoszońska, ul. Fabryczna, ul. Węgrowska, aleja 550-lecia) z obwodnicą wewnętrzną umożliwiającą powiązanie w ramach miasta bez konieczności przejazdu przez centrum.

Istniejący (na fragmentach budowany) promienisty układ ulic umożliwia wyprowadzenie ruchu komunikacyjnego na obwodnice oraz w większości przypadków powiązanie z sąsiednimi miejscowościami (Kosów Lacki, Nowa Wieś, Łubianki, Podkupientyn, Podrogów, Karlusín, Krasnodęby, Przywózki). Wyeliminowanie ruchu tranzytowego z miasta w dużym stopniu wpłynie na poprawę bezpieczeństwa oraz usprawni obsługę komunikacyjną w dojazdach do obiektów funkcjonujących w granicach miasta.

Komunikacja zbiorowa

Podstawowym środkiem przewozowym komunikacji zbiorowej jest i będzie komunikacja autobusowa (busy, autobusy). Dotyczy to zarówno przewozów o zasięgu lokalnym jak i regionalnym. W pełni ukształtowany system komunikacji zbiorowej umożliwiać będzie powiązania z takimi miejscowościami jak: Warszawa, Olsztyn, Siedlce, Lublin, Węgrów, Siemiatycze, Mińsk Mazowiecki, Kosów Lacki.

Rejon stacji kolejowej w powiązaniu z bazą PKS Sokołów Podlaski (ul. Ząbkowska) powinien stać się głównym rejonem przesiadkowym między różnymi środkami transportu (PKP/PKS/bus/samochód/rower).

Po przeprowadzeniu modernizacji linii kolejowej nr 55 (Siedlce - Sokołów Podlaski), przewiduje się uruchomienie również kolejowych przewozów pasażerskich. Docelowo, postuluje się budowę linii kolejowej nr 55 (Sokołów Podlaski - Małkinia) i uruchomienie na niej przewozów pasażerskich.

Wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta spowoduje powstanie nowych obiektów (parkingów dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych, stacji obsługi dla samochodów, obiektów handlowo-usługowych itp) w rejonie projektowanych obwodnic, co w konsekwencji spowoduje konieczność uruchomienia nowych lokalnych linii autobusowych umożliwiających powiązanie z istniejącymi i projektowanymi obiektami w centrum miasta.

Komunikacja rowerowa

W celu zapewnienia efektywnej komunikacji rowerowej w mieście, określono podstawową sieć tras rowerowych (t.j. drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów oraz drogi dla pieszych i rowerów), opracowaną w nawiązaniu do dróg i ulic stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta, t.j.:

- projektowana wewnętrzna obwodnica miejska w ciągu DK62,
- projektowana wewnętrzna obwodnica miejska w ciągu DK63,
- ulice i drogi umożliwiające wyprowadzenie ruchu z miasta w kierunku sąsiadujących miejscowości (ul. Kosowska, ul. Węgrowska, ul. Świerkowa, ul. Repkowska, ul. ks.Brzóska, ul. Siedlecka, ul. Fabryczna, aleja 550-lecia).

W dostosowaniu do podstawowego układu tras rowerowych należy tworzyć sieć dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów umożliwiających dojazd do najważniejszych obiektów w mieście (szkół, urzędów, szpitala, zakładów przemysłowych, obiektów gastronomii, centrów usługowo-handlowych itp). Będą one w znaczący sposób wpływać na bezpieczeństwo ruchu.

W związku z przewidywaną budową obwodnic miejskich w ciągu DK62 i DK63 konieczne będzie skorygowanie przebiegu dotychczasowych tras rowerowych turystycznych oraz zaproponowanie dodatkowo przejazdów w poprzek obwodnic (poza rejonami skrzyżowań i węzłów) o obniżonej skrajni (pieszo-rowerowych, samochód osobowy – piesi - rowery). Takie rozwiązania zwiększą bezpieczeństwo na obwodnicach, ułatwią ruch pieszo-rowerowy oraz odciążą skrzyżowania od ruchu lokalnego.

Węzły wymiany ruchu

Rejon stacji kolejowej powinien stać się głównym rejonem przesiadkowym: PKP/PKS/busy/rowery/samochody. W tym rejonie powinien powstać program kierowany głównie dla potrzeb osób przesiadających się na inne środki transportu (parkingi dla samochodów osobowych, miejsca parkowania dla rowerów, pętla autobusowa o kilku peronach, obiekty gastronomiczno-usługowe, handlowe itp).

Rozmieszczenie przestrzenne głównych elementów istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego prezentuje Rys. Nr 8 p.t. Układ komunikacyjny.

8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Zasoby wody podziemnej na obszarze Sokołowa Podlaskiego są wystarczające dla pokrycia obecnego i kierunkowego (30 lat) zapotrzebowania na wodę dla każdej grupy odbiorców.

Miasto zaopatrywane jest w wodę z jednego ujęcia wody „Kolonia Bartosz”, którego wydajność jest wystarczająca dla pokrycia bieżących i kierunkowych potrzeb.

Miejska sieć wodociągowa pokrywa zdecydowaną większość terenów zabudowanych.

Zgodnie z „Programem Ochrony Środowiska dla Miasta Sokołów Podlaski na lata 2019 – 2022 z perspektywą na lata 2023 – 2026”, działania na rzecz zapewnienia wody dla wszystkich odbiorców na terenie Sokołowa Podlaskiego obejmują:

- uzupełnienie, a także modernizację i wymianę sieci wodociągowej,
- modernizację stacji uzdatniania wody,
- zapewnienie tranzytu wody dla rozwijających się dzielnic,
- dwustronne zasilanie, zapewniające nieprzerwane dostawy wody, zaopatrzenie w bieżącą wodę mieszkańców osiedli peryferyjnych korzystających z wód podziemnych – często złej jakości,
- zmniejszenie awaryjności sieci wodociągowej,
- obniżenie kosztów eksploatacji.

Działania te w pierwszej kolejności powinny koncentrować się na obszarze stref UM i RM, w drugiej kolejności na obszarze strefy MU.

Odprowadzanie ścieków

Miejscem zrzutu ścieków komunalnych i przemysłowych jest mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w północnej części miasta (przy ul. Kosowskiej). Jej wydajność i sprawność jest wystarczająca dla pokrycia bieżących i kierunkowych (30 lat) potrzeb miasta. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest ciek Kościółek, który przez rzekę Cetynię wpada do Bugu.

Miejska sieć kanalizacyjna pokrywa zdecydowaną większość terenów zabudowanych. Jej stan techniczny jest zróżnicowany.

Zgodnie z „Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych” działania na rzecz poprawy obsługi kanalizacyjnej obejmują:

- uzupełnienie a także modernizację i wymianę sieci kanalizacyjnej,
- modernizację oczyszczalni ścieków,
- poprawę gospodarki osadami ściekowymi,
- zapewnienie odbioru ścieków z terenu rozwijających się dzielnic,
- zmniejszenie awaryjności sieci kanalizacyjnej,
- obniżenie kosztów eksploatacji.

Działania te w pierwszej kolejności powinny koncentrować się na obszarze stref UM i RM, w drugiej kolejności na obszarze strefy MU.

Szczególnymi zadaniami są: uzupełnienie sieci kanalizacyjnej na obszarze CK (część staromiejska), gdzie problemy techniczne utrudniają podłączenie wszystkich budynków do systemu kanalizacyjnego oraz w ramach realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków, modernizacja sieci kanalizacyjnej w ul. Polna – Sadowa, Lipowa – Krzywa, Magistracka – Kościuszki – Lipowa; Oleksiaka Wichury do oczyszczalni ścieków; od ul. Wolności do ul. Lipowej.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

W zakresie zagospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi jako priorytet przyjmuje się zasadę zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowe uwalnianie oraz opóźnianie spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe.

Jako zasady, jakimi należy kierować się przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wskazuje się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo - jezdnych i dróg przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przy krawężnikowe, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne i drenaż;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach zieleni oraz w terenach dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zasilanie miasta w energię elektryczną systemu rozdzielczego odbywa się z poziomu 110 kV z wykorzystaniem transformacji w stacji transformatorowej WN/SN (GPZ) „Sokołów Podlaski”. Dwa przedsiębiorstwa produkują dodatkowo energię elektryczną. Są to:

- PUiK w Sokołowie Podlaskim Sp. z o.o.,

- Zakłady Mięsne „Sokołów” S.A.

Zasoby energetyczne miasta w zakresie mocy wytwórczych własnych źródeł i mocy dostępnej z GPZ „Sokołów Podlaski” są wystarczające dla pokrycia obecnego i kierunkowego (30 lat) zapotrzebowania na energię elektryczną we wszystkich grupach odbiorców.

Istniejące linie WN są napowietrzne. Linia 110 kV relacji Siedlce – Sokołów Podlaski wskazana jest do przeniesienia poza centralne części miasta. Zadanie to jest w toku realizacji.

Dystrybucja energii elektrycznej dokonuje się przez system linii średniego napięcia SN 15 kV. Część z nich (ok. 30%) jest skablowana. Dostarczanie energii elektrycznej do odbiorców dokonuje się przez system stacji transformatorowych SN/nN. Stan sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i stacji transformatorowych SN/nN jest zadowalający.

W „Programie ochrony środowiska dla miasta Sokołów Podlaski na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026”, zgodnie z krajową polityką energetyczną Polski do 2030 r, przyjęto m. in. następujące kierunki działań na rzecz modernizacji systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- poprawa efektywności energetycznej,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i biopaliw,
- ograniczenie oddziaływania elektroenergetyki na środowisko.

Możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii wymaga dalszych specjalistycznych analiz uwzględniających zmieniające się uwarunkowania techniczne i ekonomiczne ich wdrażania.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Miejski system ciepłowniczy oraz kotłownie o zasięgu lokalnym i kotłownie indywidualne pokrywają ok. 60% potrzeb ciepłych mieszkańców miasta.

Głównym źródłem zasilania w energię ciepłą jest Ciepłownia Miejska (należąca do Przedsiębiorstwa Usług Inżynieryjno – Komunalnych Sp. z o.o.). Ciepłownia ta będzie podlegać rozbudowie o kolejny blok kogeneracji 1MWe i blok pomp ciepła 1MWt. Na terenie miasta funkcjonuje także nowoczesna gazowa elektrociepłownia kondensacyjna przy Zakładach Mięsnych Sokołów S.A. Ponadto, w gestii miasta jest 10 kotłowni lokalnych.

Podstawowe grupy odbiorców energii cieplnej obejmują budownictwo wielorodzinne i obiekty użyteczności publicznej.

W zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej znajduje się ok 20% terenów zabudowanych – głównie w centralnej części miasta.

Alternatywnymi źródłami wytwarzania energii cieplnej na obszarze miasta mogą być:

- biomasa,
- biogaz,
- promieniowanie słoneczne,
- geotermia,
- spalanie odpadów.

Wybór konkretnych źródeł zależeć będzie od zmiennych uwarunkowań technologicznych i ekonomicznych. W aktualnych uwarunkowaniach, za najwłaściwsze źródła energii cieplnej na terenie miasta można uznać wykorzystanie biogazu (powstającego w miejskiej oczyszczalni ścieków) i geotermii (zgodnie z Załoženiami do planu zaopatrzenia miasta Sokołów Podlaski w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe).

Kierunkiem działań w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą powinno być sukcesywne obejmowanie kolejnych obszarów miejskim systemem ciepłowniczym – głównie w strefie UM (strefa priorytetu dla rozwoju usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej).

Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie miasta w gaz dokonuje się z magistrali Rembelszczyzna – Hołowczyce poprzez odgałęzienie w relacji Proszew – Sokołów Podlaski i stację redukcyjno -pomiarową I stopnia (przy ul. Św. Huberta).

Zdecydowana większość terenów zabudowanych znajduje się w zasięgu obsługi istniejącej sieci gazowniczej średniego ciśnienia, ale z gazu korzysta obecnie tylko ok. 15% mieszkańców.

Zadaniem priorytetowym jest kontynuacja gazyfikacji miasta. Obszarami tych działań powinny być strefy UM (rozwoju usług i intensywnej zabudowy mieszkaniowej), MU (rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i drobnej wytwórczości) oraz PG (rozwoju aktywności gospodarczych).

Telekomunikacja

Miasto w całości znajduje się w zasięgu obsługi infrastruktury telekomunikacyjnej – telefonii stacjonarnej i komórkowej.

Telekomunikacja jest usługą w całości skomercjalizowaną. Ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych umożliwia operatorom lokalizację masztów i sieci telekomunikacyjnych praktycznie w dowolny sposób³. W związku z tym, nie ma możliwości określania kierunków działań w tym zakresie.

³ Jedynie na terenach zabudowy jednorodzinnej są ograniczenia

Gospodarka odpadami

Miasto Sokołów Podlaski położone jest w Regionie Wschodnim Gospodarki Odpadami Komunalnymi. W regionie tym znajdują się 4 instalacje do przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych. Najbliższa z nich znajduje się w Woli Suchożębskiej w gminie Suchożębry.

Odbiór odpadów komunalnych z terenu miasta dokonuje się w 2 Punktach Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanych na terenie Parku Przemysłowego (ul. Fabryczna 5) oraz na terenie bazy Przedsiębiorstwa Usług Inżynieryjno – Komunalnych Sp. z o.o. (ul Kosowska 75).

Regionalna Instalacja do Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Woli Suchożębskiej posiada odpowiednie moce przerobowe do obsługi potrzeb miasta Sokołowa Podlaskiego przez kolejne 30 lat.

Ewentualna rozbudowa PSZOK na obszarze miasta powinna dokonać się w strefie PG.

Naftociąg PERN „Przyjaźń”

Przez teren miasta, w jego południowej części, przebiega system rurociągów naftowych „Przyjaźń”. Są to pierwotne dalekosiężne rurociągi o średnicy DN 600 i DN 800.

Zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie” - dla rurociągów przesyłowych dalekosiężnych ustala się strefy ochronne. Minimalna szerokość strefy ochronnej rurociągu o średnicy DN 600 i więcej powinna wynosić 20 m (licząc od osi każdego rurociągu). Możliwości wykorzystania terenów położonych w strefie ochronnej określają przepisy odrębne.

Rozmieszczenie przestrzenne głównych elementów istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej ilustruje Rys. Nr 9 p.t. Infrastruktura techniczna.

9. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW

Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW możliwa jest wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako preferowany obszar lokalizacji tych urządzeń wskazuje strefę gospodarczą (PG).

10. Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Zasady lokalizacji dotyczą przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dotyczą przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu RM z dnia 9 listopada 2010 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przedsięwzięcia te, po przeprowadzeniu stosownych procedur zezwalających na ich realizację, powinny być lokalizowane na obszarze strefy gospodarczej (**PG**) – z wyjątkiem:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- dróg o nawierzchni twardej,
- linii kolejowych,
- garaży i parkingów,
- linii elektroenergetycznych,
- instalacji do przesyłu ropy i produktów ropopochodnych,

które powinny być lokalizowane w miejscach wskazanych w aktach planistycznych lub innych uzasadnionych względami funkcjonalnymi i technicznymi.

11. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnictwo i jego obsługa są istotnymi funkcjami gospodarczymi Sokołowa Podlaskiego. Rolnicza przestrzeń produkcyjna powinna podlegać ochronie. Dotyczy to przede wszystkim ograniczania presji urbanizacyjnej poza obszarami wskazanymi w aktach planistycznych do zabudowy i zagospodarowania nierolniczego a zwłaszcza na terenach strefy priorytetu dla kontynuacji produkcji rolnej z dopuszczeniem osadnictwa wiejskiego (**RM**). W strefie tej, poza kontynuacją rolniczego użytkowania terenów, należy dążyć do poprawy funkcjonowania innych elementów środowiska przyrodniczego takich jak:

- a) rzeki i inne ciekі wodne oraz ich doliny,
- b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
- c) zieleń przydomowa.

Na obszarze miasta występują nieliczne enklawy leśne. Ze względu na ich funkcje klimatyczne, krajobrazowe i ochronne podlegają pełnej ochronie. W miarę możliwości, należy dążyć do ich integracji z pozostałymi elementami środowiska przyrodniczego, np. przez dolesienia i powiązania ciągami zieleni z pozostałymi terenami zadrzewionymi.

12. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

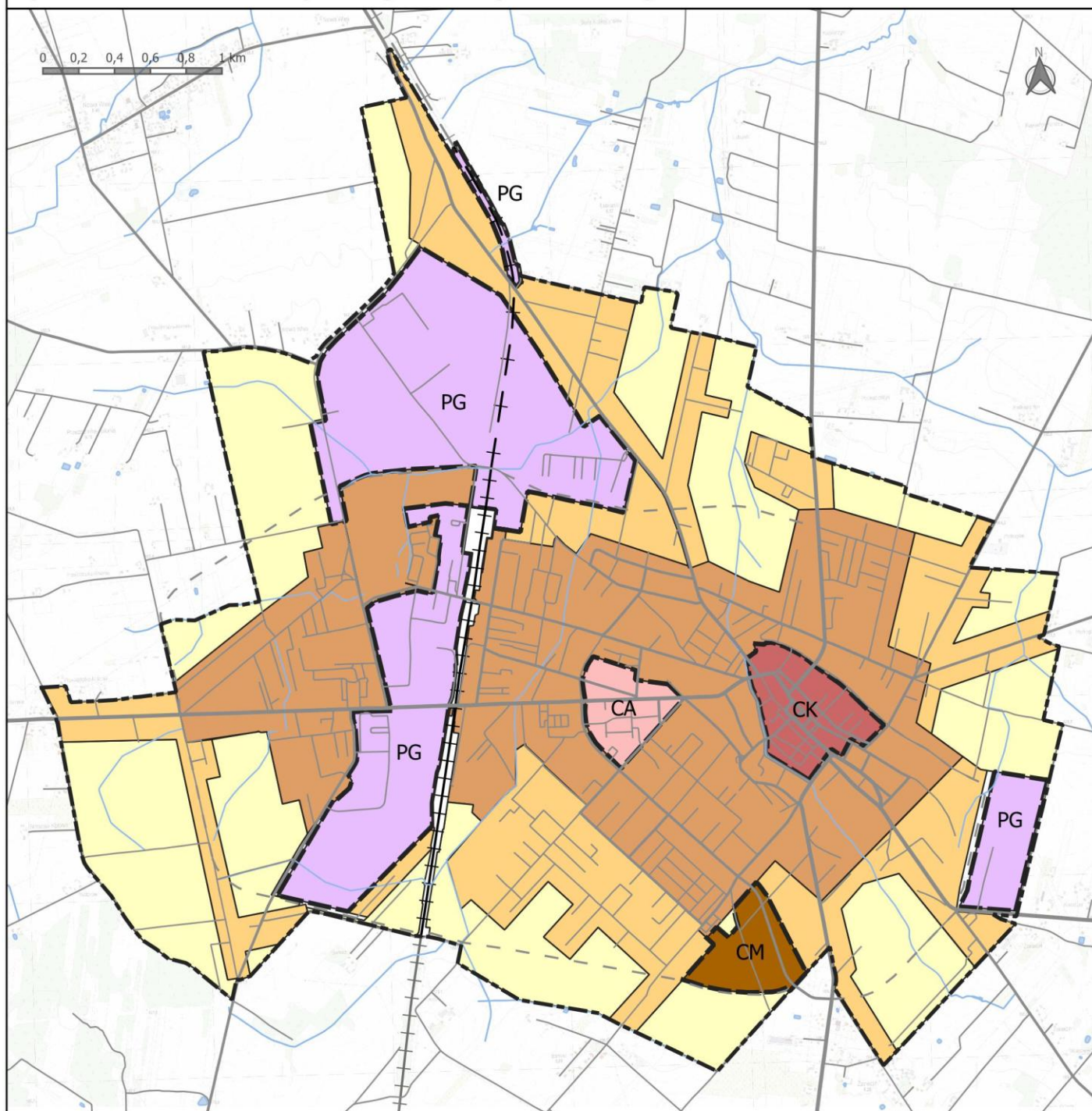
Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim Uchwałą Nr XXII/122/2017 z dnia 3 lutego 2017 r. zatwierdziła Gminny program rewitalizacji miasta Sokołów Podlaski na lata 2016-2026 (dalej – Program rewitalizacji).

W programie rewitalizacji przyjęto podział obszarów zdegradowanych na trzy podobszary rewitalizacji (I, II i III).

Obszary rewitalizacji obejmują łącznie ok. 16% powierzchni miasta i ok. 58% powierzchni terenów zabudowanych. Zamieszkuje je ok 26% mieszkańców.

Każdemu z podobszarów rewitalizacji przypisano zestaw działań ze sfery społecznej, funkcjonalnej, estetycznej i technicznej. Działania te powinny być kontynuowane z uwzględnieniem ustaleń aktów planistycznych.

Rys. Nr 1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej



Legenda

strefy funkcjonalne:

- strefa usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej (UM)
- strefa ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług i drobnej wytwórczości (MU)
- strefa produkcji rolnej i dopuszczenia zabudowy indywidualnej (RM)

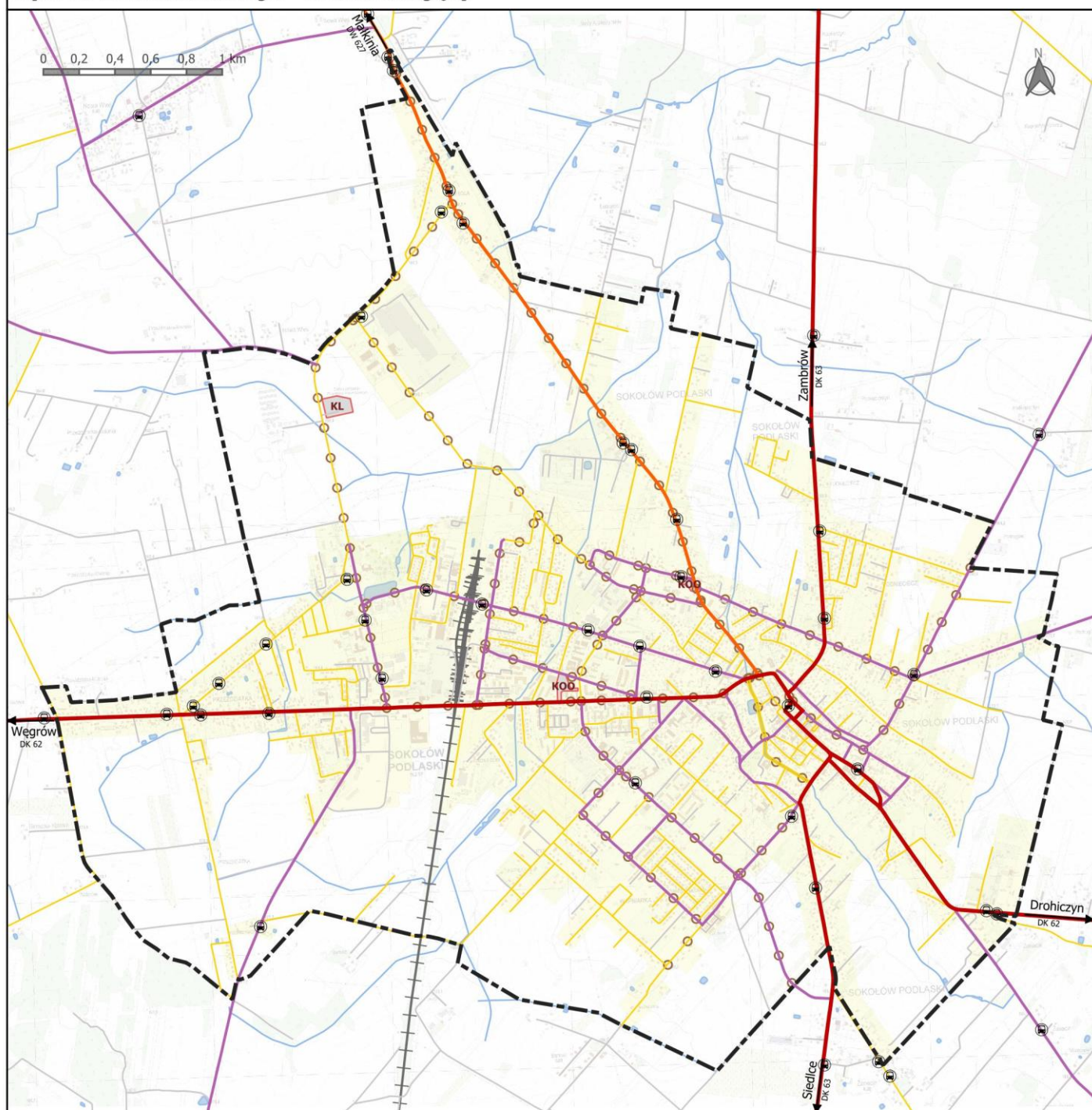
strefy szczególnych polityk przestrzennych:

- strefa centrum historycznego
- strefa centrum administracyjnego
- strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych
- strefa aktywności gospodarczej

pozostałe oznaczenia

- obszar miasta
- linia kolejowa modernizowana
- linia kolejowa postulowana do realizacji
- istniejący układ drogowy
- orientacyjny przebieg postulowanych połączeń drogowych

Rys. Nr 2. Komunikacja - stan istniejący



Legenda

- droga krajowa
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- droga gminna
- droga inna
- przystanek autobusowy
- ○ główne trasy pieszo-rowerowe
- linia kolejowa o ruchu towarowym,
planowany ruch pasażerski
(odcinek relacji Sokołów Podl. - Siedlce)

pozostałe oznaczenia

obszar miasta

kierunki głównych powiązań drogowych

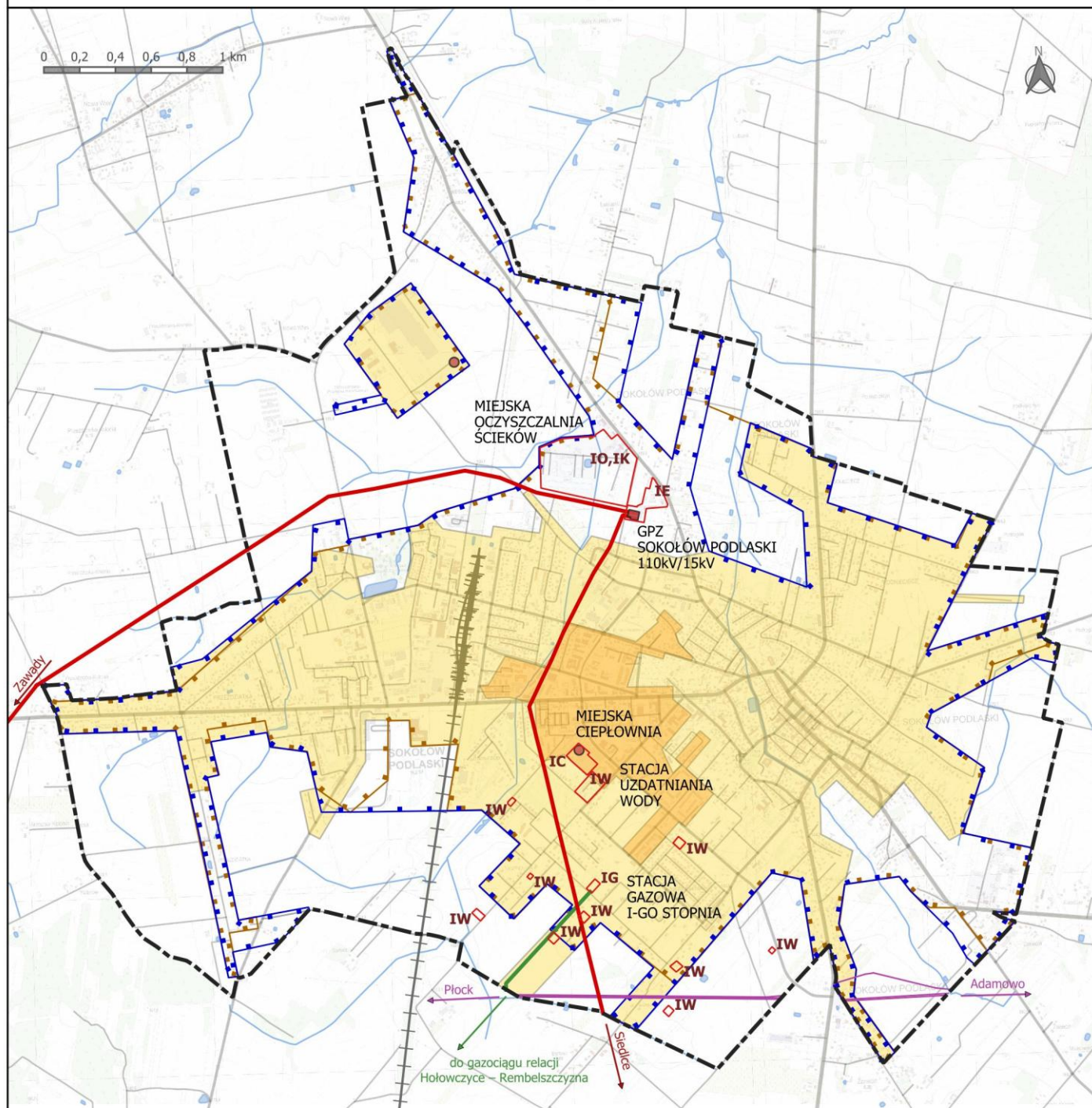
tereny komunikacji:

KL - teren komunikacji lotniczej

KOO - teren obsługi komunikacji

tereny zabudowane mające powiązanie z istniejącym układem drogowym

Rys. Nr 3. Infrastruktura techniczna - stan istniejący

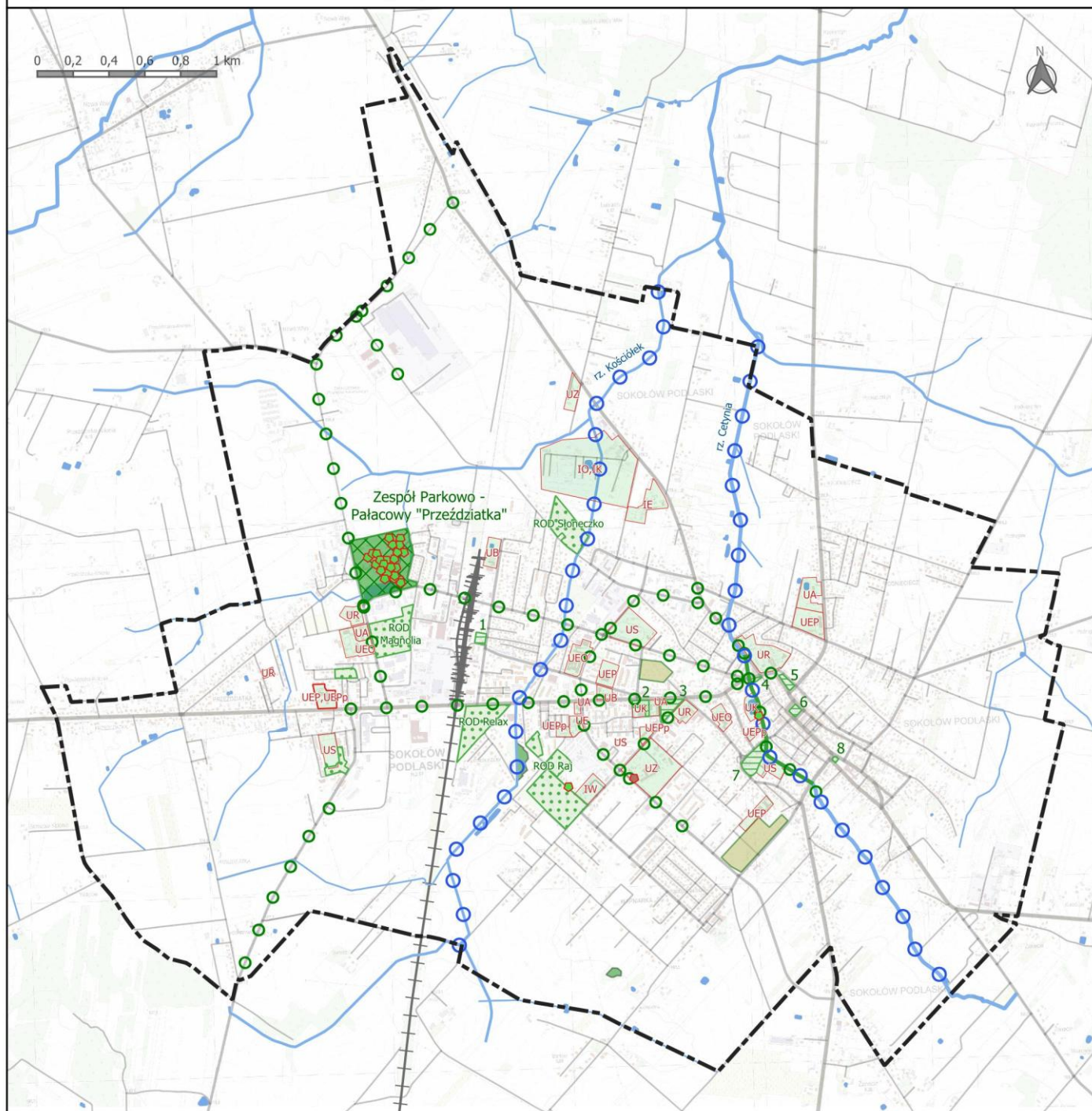


Legenda

- tereny infrastruktury technicznej:
 - IC - teren ciepłowni
 - IE - teren elektroenergetyki
 - IG - teren gazownictwa
 - IW - teren wodociągów
 - IO,IK - teren oczyszczalni ścieków i gospodarowania odpadami
- źródła energii (główny punkt zasilania oraz indywidualne źródła)
- zasięg obsługi ciepłowniczej
- zasięg obsługi gazowniczej
- zasięg obsługi kanalizacji komunalnej
- zasięg obsługi wodociągu komunalnego
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- rurociąg naftowy "Przyjaźń"
- gazociąg wysokiego ciśnienia

pozostałe oznaczenia

- obszar miasta
- linia kolejowa modernizowana
- istniejący układ drogowy



Legenda

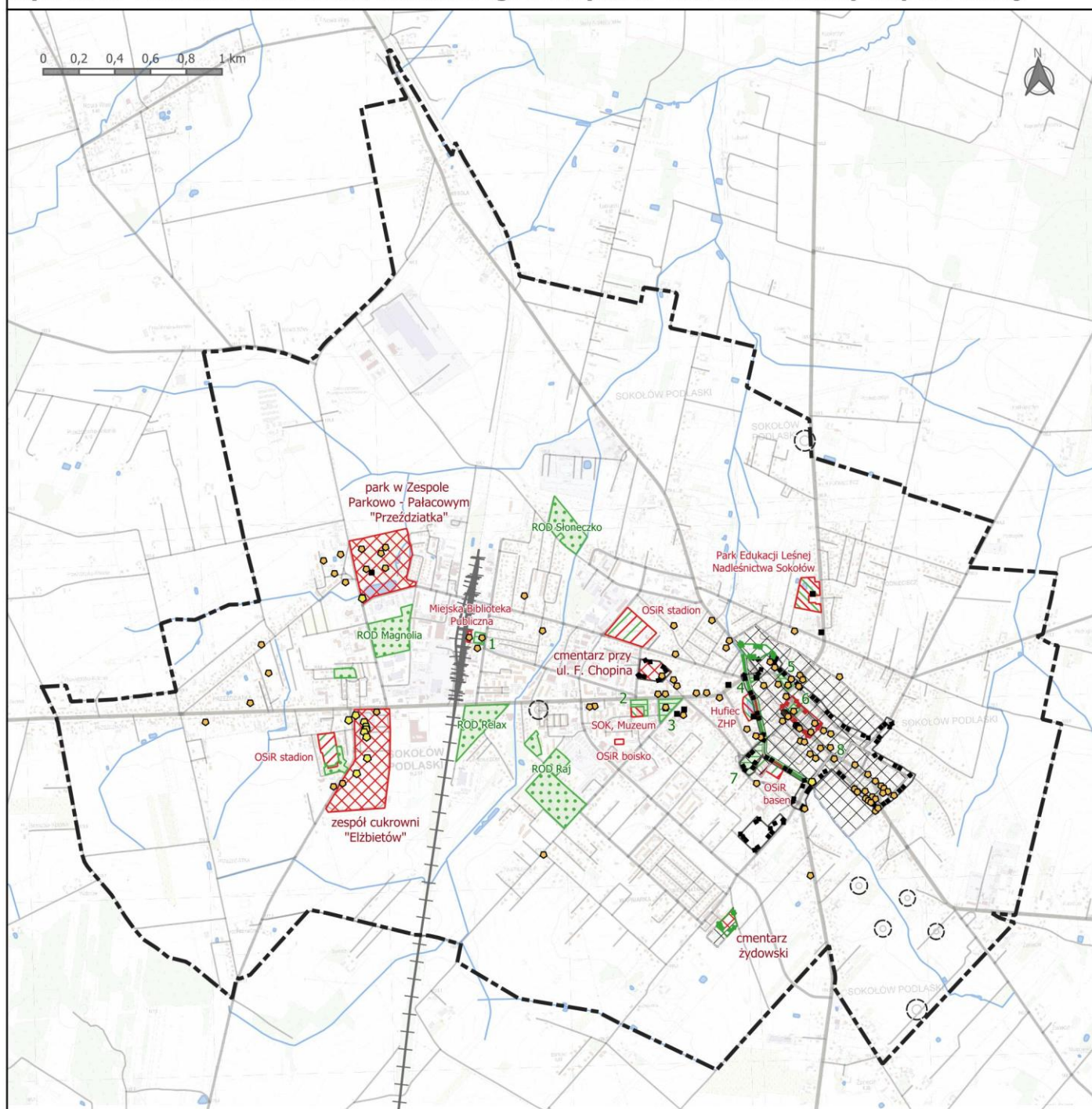
- Zespół Parkowo - Pałacowy "Przeździatka" wpisany do rejestru zabytków
- pomnik przyrody ożywionej
- pomnik przyrody nieożywionej - głaz narzutowy
- las
- skwer z dominującą zielenią wysoką
 - 1 Skwer im. F. Ząbeckiego
 - 2 Skwer im. A. Markusza
 - 3 Skwer im. A. Mickiewicza
 - 4 Skwer im. Ks. St. Pielasy
 - 5 Skwer im. Najświętszej Marii Panny
 - 6 Skwer na Pl. Ks. St. Brzóska
 - 7 Skwer im. PCK
 - 8 Skwer Unitów Podlaskich

- rodzinne ogrody działkowe
- tereny o znaczącym udziale zieleni, w tym zieleni wysokiej
 - UA - usługi administracji
 - UB - usługi bezp. i porz. publ.
 - UEO - szkoły ponadpodstawowe
 - UEP - szkoły podstawowe
 - UEPp - przedszkola
 - UK - usługi kultury
 - UR - usługi sakralne
 - US - usługi sportu i rekreacji
 - UZ - usługi zdrowia i pomocy społecznej
 - IE - teren elektroenergetyki
 - IO, IK - teren oczyszczalni ścieków i gospodarowania odpadami
 - IW - teren wodociągów

- tereny cmentarzy
- bulwar nad rzeką Cetynią
- wody stojące
- rzeka
- strumień
- rów melioracyjny
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki
- ciąg o znaczącym udziale zieleni wysokiej

pozostałe oznaczenia

- obszar miasta
- linia kolejowa modernizowana
- istniejący układ drogowy



Legenda

- obiekt terenowy wpisany do rejestru zabytków
- budynek i inne obiekty wpisane do rejestru zabytków
- budynek i inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- inne istotne miejsca pamięci

strefy ochrony konserwatorskiej:

- "A" - pełnej ochrony konserwatorskiej
- "B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- "K" - ochrony krajobrazu kulturowego
- stanowisko archeologiczne
- strefa ochronna stanowiska archeologicznego

pozostałe oznaczenia: obszar miasta linia kolejowa modernizowana istniejący układ drogowy

dobra kultury współczesnej

- usługi publiczne
- usługi publiczne z zielenią towarzyszącą
- ośrodek sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą
- skwer z dominującą zielenią wysoką

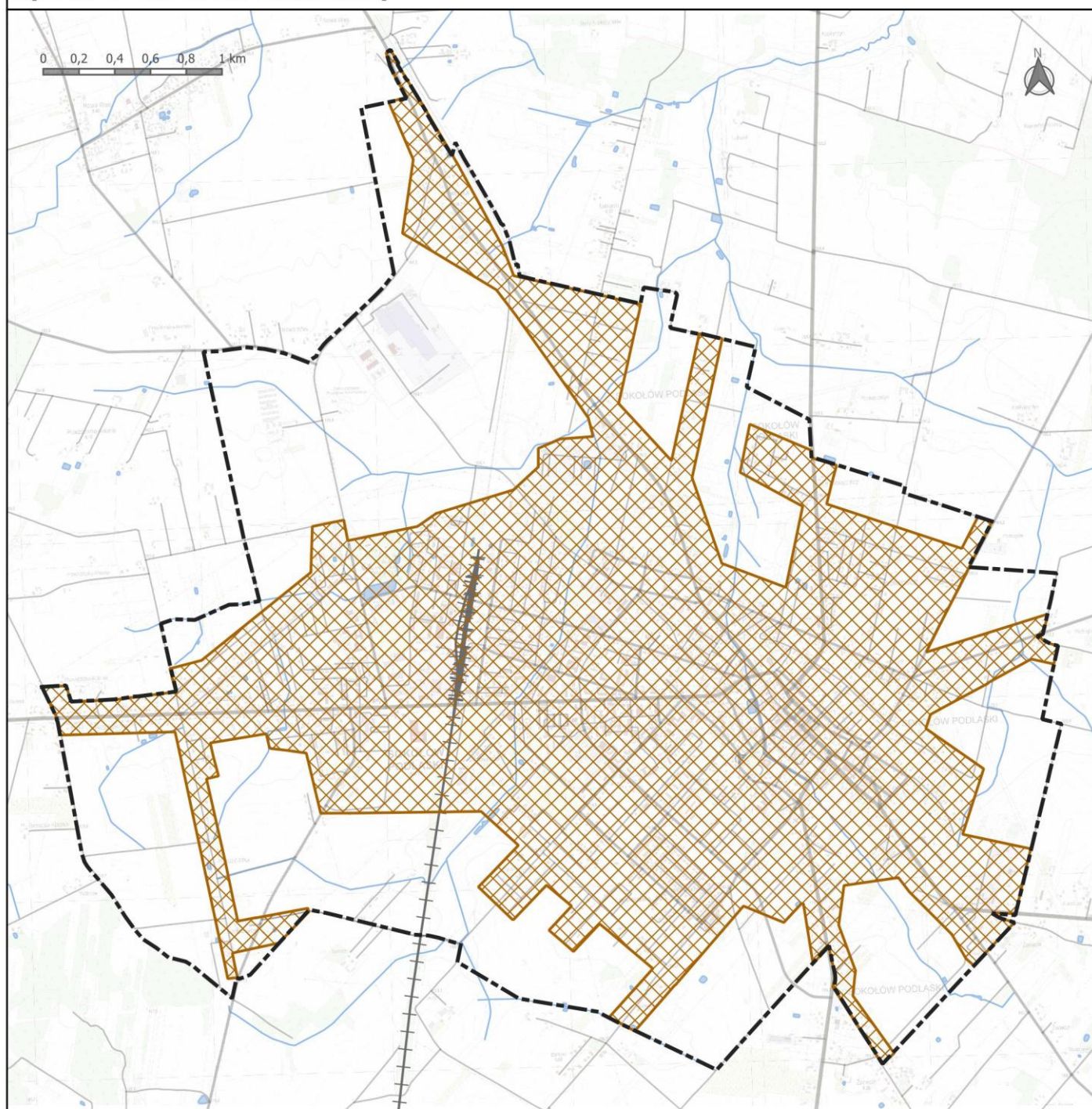
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 Skwer im. F. Ząbeckiego | 2 Skwer im. A. Markusza |
| 3 Skwer im. A. Mickiewicza | 4 Skwer im. Ks. St. Pielasy |
| 5 Skwer im. Najświętszej Marii Panny | 6 Skwer na Pl. Ks. St. Brzóska |
| 7 Skwer im. PCK | 8 Skwer Unitów Podlaskich |

rodzinne ogrody działkowe

bulwar nad rz. Cetynią

wyjaśnienie skrótów na rysunku: SOK - Sokołowski Ośrodek Kultury
Muzeum - Muzeum Wielkiego Gościńca Litewskiego "Stacja Sokołów"

Rys. Nr 6. Obszar zurbanizowany



Legenda

 obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

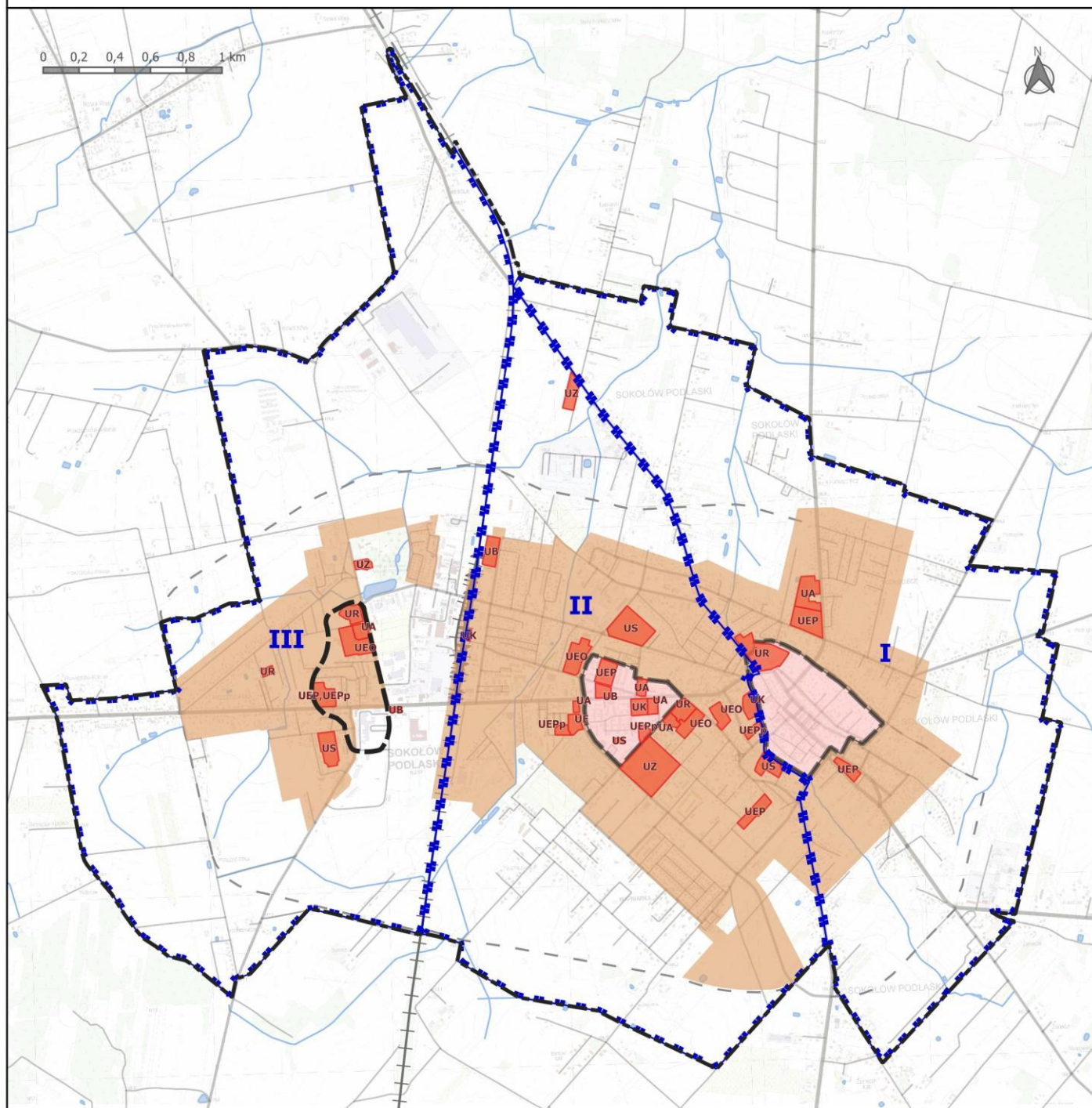
pozostałe oznaczenia

 obszar miasta

 linia kolejowa modernizowana

 istniejący układ drogowy

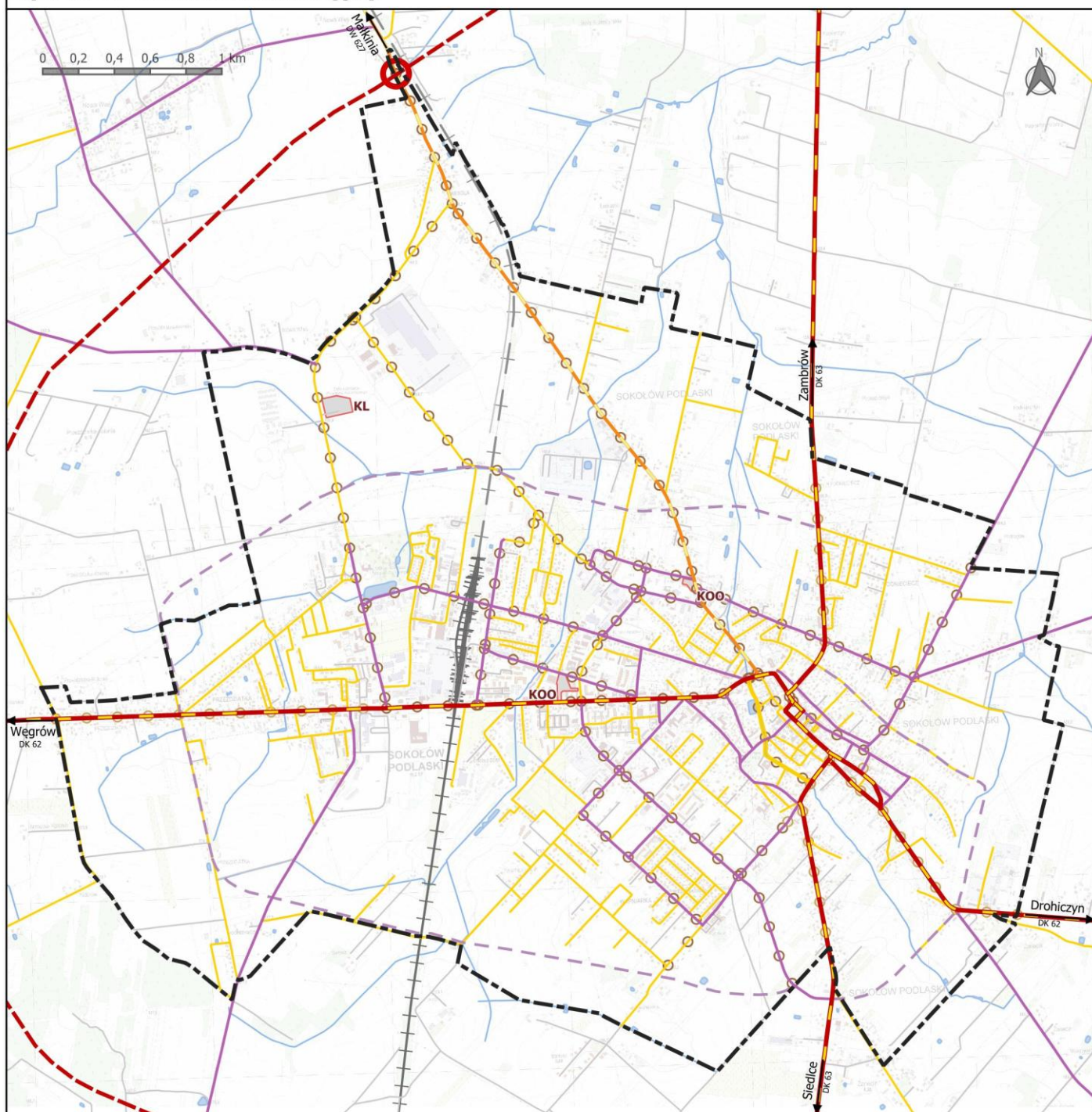
Rys. Nr 7. Jednostki strukturalne



Legenda

- obszary jednostek strukturalnych **I** "Stare Miasto" **II** "Nowe Miasto" **III** "Cukrownia-Przeźdźiatka"
- obszary z przewagą intensywnej zabudowy mieszkaniowej
- tereny infrastruktury społecznej:
 - UA - usługi administracji UB - usługi bezp. i porządku publiczn. UEO - szkoły ponadpodstawowe
 - UEP - szkoły podstawowe UEPp - przedszkola UK - usługi kultury
 - UR - usługi sakralne US - usługi sportu i rekreacji UZ - usługi zdrowia i pomocy społecznej
- preferowany rejon dodatkowych usług podstawowych
- preferowany rejon dodatkowych usług ponadlokalnych
- pozostałe oznaczenia
 - obszar miasta linia kolejowa modernizowana istniejący układ drogowy
 - linia kolejowa postulowana do realizacji orientacyjny przebieg postulowanych połączeń drogowych

Rys. Nr 8. Układ komunikacyjny



Legenda

—+— linia kolejowa o ruchu towarowym, planowany ruch pasażerski (odcinek relacji Sokołów Podl. - Siedlce)

—+— linia kolejowa postulowana do realizacji (odcinek relacji Sokołów Podl. - Małkinia)

⊙ planowane skrzyżowanie na terenie miasta z projektowaną obwodnicą Sokołowa Podlaskiego

--- orientacyjny przebieg zewnętrznej obwodnicy miasta Sokołów Podlaski

— droga krajowa do przekazania innemu zarządcy drogi po realizacji obwodnicy Sokołowa Podl.

— droga wojewódzka do przekazania innemu zarządcy drogi po realizacji obwodnicy Sokołowa Podl.

— droga powiatowa

— droga gminna

— inna droga

--- orientacyjny przebieg obwodnicy wewnątrzmięskiej

○ główne trasy pieszo-rowerowe

○ postulowane trasy rowerowe

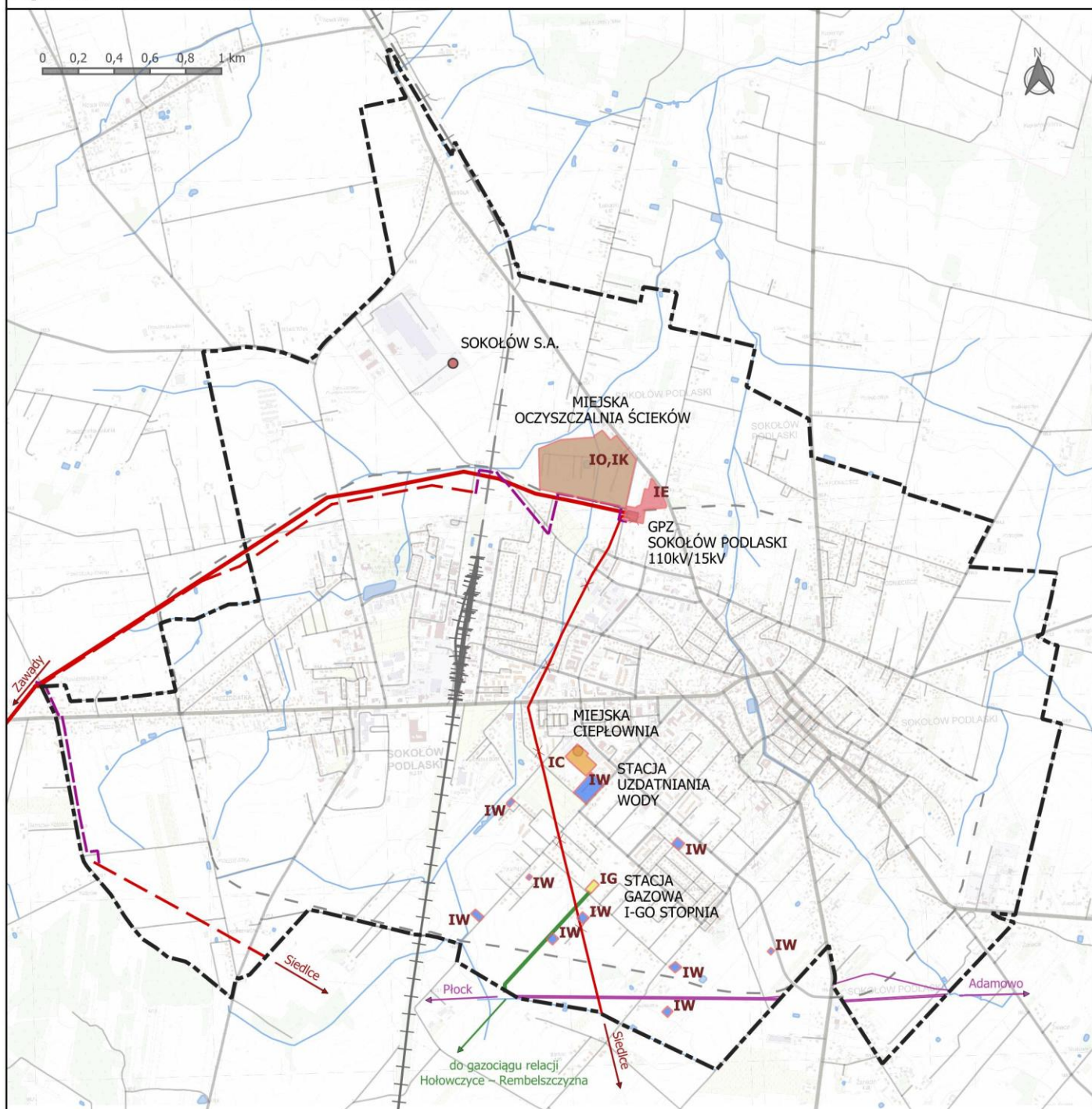
pozostałe oznaczenia

⬡ obszar miasta

Drohiczyn DK 62 kierunki głównych powiązań drogowych

⬡ tereny komunikacji:

KL - teren komunikacji lotniczej, KOO - teren obsługi komunikacji



Legenda

- IC - teren ciepłowni
- IE - teren elektroenergetyki
- IG - teren gazownictwa
- IO,IK - teren oczyszczalni ścieków i gospodarowania odpadami
- IW - teren wodociągów
- indywidualne źródło energii o znaczeniu lokalnym

pozostałe oznaczenia

- obszar miasta
- linia kolejowa modernizowana
- linia kolejowa postulowana do realizacji
- istniejący układ drogowy
- orientacyjny przebieg postulowanych połączeń drogowych
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV do demontażu
- projektowany przebieg napowierznej linii elektroenergetycznej 110kV
- projektowany przebieg kablowej linii elektroenergetycznej 110kV
- rurociąg naftowy "Przyjaźń"
- gazociąg wysokiego ciśnienia