

B

**KIERUNKI ROZWOJU STREF
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH**

I. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA OBSZARU GMINY

Opracowane kierunki dalszego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Suchożebry nawiązują do ustaleń "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Suchożebry oraz gminy Suchożebry" uchwalonego w roku 1992. Przy konstruowaniu kierunków dalszego rozwoju gminy w niniejszej dokumentacji, przyjęto koncepcję podziału gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne, uwzględniające uwarunkowania przyrodnicze, gospodarcze i społeczne, zbliżoną do podziału zastosowanego w "Planie ogólnym...", ale ze znacznymi zmianami. W granicach wyróżnionych stref mogą znajdować się fragmenty (obiekty) o nieco innym charakterze i funkcjach, ale zazwyczaj związanych bezpośrednio lub pośrednio z podstawową funkcją strefy. Przyjęte granice stref funkcjonalno-przestrzennych nie pokrywają się z granicami administracyjnymi wsi. Na obszarze gminy Suchożebry wyróżniono 10 kategorii (typów) stref funkcjonalno-przestrzennych.

M - strefa zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej

Obejmuje tereny zwartej zabudowy rolniczej (zagrodowej), z występującą lokalnie w jej granicach zabudową jednorodzinną, usługami nieuciążliwymi oraz zabudową letniskową, która może być wprowadzana na zasadzie zmiany funkcji istniejących budynków oraz budowy nowych w granicach istniejącej zabudowy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

MW - strefa zabudowy wielorodzinnej

Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występującej na terenie gminy bardzo nielicznie.

PS - strefa produkcyjno-usługowo-techniczna

Obejmuje tereny z istniejącą lub planowaną zabudową produkcyjno-techniczną (przemysł, magazyny, składy itp.)

R1 - strefa intensywnej produkcji rolniczej

Obejmuje pola uprawne na glebach klas I-IV z niewielkim udziałem łąk i pastwisk, rozproszoną zabudową rolniczą i zadrzewieniami, t.j. obszary o średnich lub dobrych warunkach do dalszego rozwoju rolnictwa.

R2 - strefa ekstensywnej produkcji rolniczej

Obejmuje pola uprawne na glebach klas V-VI z niewielkim udziałem łąk i pastwisk, rozproszoną zabudową rolniczą i zadrzewieniami, t.j. obszary o słabych warunkach do dalszego rozwoju rolnictwa, w większości przewidywane do zalesienia.

L - ekologiczna strefa leśna

Obejmuje różnej wielkości kompleksy leśne i grupy większych zadrzewień z fragmentami krajobrazu rolniczego na obrzeżach lub między lasami, z przeznaczeniem do wprowadzenia uzupełniających dolesień i zalesień.

E - ekologiczna strefa dolin rzecznych

Obejmuje doliny rzeczne oraz zagłębienia terenu, w których dominują łąki i pastwiska, często z siecią rowów melioracyjnych, zadrzewień i zakrzewień, z płytko zalegającą wodą gruntową. W granicach tej strefy występują gleby organiczne.

OP - strefa intensywnej ochrony walorów przyrodniczych

Obejmuje obszary o najwyższych (w skali gminy) walorach przyrodniczych, objęte ochroną lub kwalifikujące się do ochrony. Są to projektowane obszary chronione, takie jak park krajobrazowy i rezerwat przyrody.

Granice i oznaczenia symboliczne większości stref funkcjonalno-przestrzennych wrysowano na mapę gminy "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w skali 1:10.000.

II. KIERUNKI ROZWOJU STREF FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

M - strefa zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej

Występowanie:

Obejmuje większość osiedli wiejskich występujących w granicach gminy.

Kierunki rozwoju:

- stosowanie rozwiązań urbanistycznych poprawiających komfort zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej;
- właściwe kształtowanie ładu przestrzennego i estetyzacji zabudowy, z powszechnym stosowaniem walorów architektury regionalnej;
- ograniczanie wysokości budynków do 2 kondygnacji, w wyjątkowych sytuacjach do 3.
- modernizowanie i rozwijanie istniejącego układu komunikacyjnego w obrębie zabudowy;
- rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej;
- ograniczanie uciążliwego oddziaływania dróg na tereny przyległe;
- lokowanie usług dla ludności, szczególnie w rejonie skrzyżowań z drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi;
- tworzenie warunków i rozwiązań technicznych mających na celu poprawę bezpieczeństwa ruchu.
- tworzyć warunki do rozwoju zaplecza związanego z produkcją rolniczą, zarówno w obrębie poszczególnych gospodarstw jak i specjalistycznych jednostek świadczących usługi na rzecz rolnictwa.
-

MW - strefa zabudowy wielorodzinnej

Występowanie:

Niewielki kompleks zabudowy wielorodzinnej w formie bloków mieszkalnych występuje we wsi Krynica (PGR), przy SURT w Woli Suchożebrskiej oraz blok mieszkalny Zakładu Produkcyjnego „Prefabet” w Podnieśnie..

Kierunki rozwoju:

- właściwe kształtowanie ładu przestrzennego i estetyzacji zabudowy w granicach istniejącej zabudowy.

PS - strefa produkcyjno-usługowo-techniczna

Występowanie:

Oprócz zakładu materiałów budowlanych w Podnieśnie tworzy niewielkie powierzchniowo enklawy w ramach zabudowy mieszkaniowej w miejscowości gminnej oraz w innych większych miejscowościach (głównie jako magazyny, składy i ośrodki obsługi rolnictwa).

Kierunki rozwoju:

- wyznaczać nowe grunty pod zabudowę produkcyjno-usługową, w miarę możliwości na terenach uzbrojonych (jako tereny przewidywane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej);
- prowadzić działania zmierzające do pozyskania inwestorów i nowych inwestycji, szczególnie w rejonie wsi Suchożebry i Podnieśno.

R1 - strefa intensywnej produkcji rolniczej

Występowanie:

Obejmuje duże obszary upraw rolniczych głównie w środkowej części gminy oraz mniejsze powierzchniowo tereny w innych częściach gminy.

Kierunki rozwoju:

- powiększanie areалу gospodarstw rolnych przy jednoczesnej likwidacji gospodarstw małych, nierentownych;
- intensyfikacja i specjalizacja produkcji rolnej;

R2 - strefa ekstensywnej produkcji rolniczej

Występowanie:

Obejmuje obszary upraw rolniczych na słabych glebach głównie w południowej części gminy.

Kierunki rozwoju:

- zalesienie gruntów rolniczych klas V i VI;
- przekształcanie gospodarstw typowo rolniczych w gospodarstwa agroturystyczne lub letniskowe;
- wykorzystywanie przestrzeni rolniczej do uprawy roślin o małych wymaganiach glebowych.

L - ekologiczna strefa leśna

Występowanie:

Obejmuje różnej wielkości kompleksy leśne oraz i zadrzewienia z występującymi wewnątrz polanami i enklawami pól i łąk śródleśnych.

Kierunki rozwoju:

- ochrona terenów leśnych poprzez zakaz zmniejszania ich powierzchni, niszczenia, lub działań osłabiających odporność biologiczną ekosystemów leśnych (głównie obniżanie poziomu wód gruntowych);
- zwiększanie lesistości gminy poprzez prowadzenie zalesień i dolesień.
- zwiększanie powierzchni lasów pełniących funkcje poza produkcyjne, ochronne i rekreacyjne.

Inne zagadnienia związane z kierunkami rozwoju obszarów leśnych i gospodarki leśnej opisano w części „C”, rozdz. III.

E - ekologiczna strefa dolin rzecznych

Występowanie:

Na terenie gminy strefa dolin rzecznych obejmuje:

- fragment prawobrzeżnej doliny Liwca położonej przy południowej granicy gminy;
- doliny Sosenki i Starej Rzeki łącznie z rozszerzeniami w różnych fragmentach.

Kierunki rozwoju:

- objęcie ochroną głównych dolin rzecznych występujących na terenie gminy w formie parku krajobrazowego (dolina Liwca) oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (dolina Sosenki i Starej Rzeki);
- utrzymanie dotychczasowych funkcji przewidzianych dla obszarów dolin rzecznych (gospodarka łąkowo-pastwiskowa) z ograniczeniem różnego typu inwestycji (w tym także zabudowy zagrodowej i innej);
- wprowadzenie uzupełniających dolesień i zalesień, przy jednoczesnym zachowaniu drożności dolin rzecznych;
- utrzymanie zakazu nadmiernego odwadniania powodującego przesuszenie i degradację dolin rzecznych;
- budowanie przepustów w nasypach kolejowych i drogowych oraz utrzymywanie ich drożności w celu swobodnej migracji zwierząt;
- utrzymanie zakazu eksploatacji surowców naturalnych (głównie torfu).

18

Inne zagadnienia związane z kierunkami ochrony i dalszego zagospodarowania dolin rzecznych opisano w części „C”, rozdz. V.

OP* - strefa intensywnej ochrony walorów przyrodniczych

Występowanie:

Na terenie gminy nie istnieją obszary chronione zaliczane do w. w. strefy. W ramach wcześniejszych opracowań i niniejszej dokumentacji zaproponowano utworzenie:

- Parku Krajobrazowego Doliny Liwca
- rezerwatu przyrody "Sosny"

Kierunki rozwoju:

- uchwalić (przez Radę Gminy Suchożebry) objęcie ochroną projektowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (a także użytków ekologicznych i pomników przyrody).
- prowadzić działania zmierzające do powołania projektowanego rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego.

Inne zagadnienia związane z kierunkami ochrony przyrodniczych obiektów i obszarów opisano w części „C”, rozdz. V.

*Południowo-zachodnia część gminy znajduje się w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ze względu jednak na niewielkie rygory ochronne, teren ten nie jest zaliczany do strefy OP.

C

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHOŻEBRY**

I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW OSADNICZYCH

1. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB ZMIANY FUNKCJI

1.1 Obszary zabudowane

Obszarami tymi są te, które dotychczas zostały przeznaczone pod zabudowę: zagrodową, jednorodziną, mieszaną, przemysłową, składy i magazyny oraz obszary, na których znajdują się inne budynki i obiekty budowlane. Działania inwestycyjne na tych obszarach powinny uwzględniać w szczególności wymagania z ochrony środowiska i przepisów prawa budowlanego. Mogą obejmować wszelkie działania związane z budową, modernizacją, przebudową, rozbudową itp.

1.2. Tereny wymagające przekształceń

Na terenie gminy nie występują w obrębie obszarów zabudowanych - takie tereny, które wymagają pilnej interwencji planistycznej - poprzez środki prawne t.j. ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem wywołania przekształceń przestrzennych. W dłuższej perspektywie czasu uporządkowania wymagają obszary wsi z zabudową rozproszoną, (kolonijną):

Kolonia Krynica¹ (Rogosz, Szydłowin, Pieńki), Kolonia Nakory, Kolonia Brzozów, Krześlinek, Kolonia Krześlin, Kolonia Kownaciska, Podnieśno.

Z uwagi na strukturę własności działek, przyzwyczajenia do trybu życia oraz wysokie koszty przeniesienia siedlisk, eliminowanie zabudowy rozproszonej będzie procesem długim i niełatwym. W okresie perspektywicznym eliminowanie zabudowy rozproszonej powinno polegać na:

- przenoszeniu siedlisk (zagród) na tereny zwartej zabudowy wzdłuż dróg gminnych (z trasami sieci pełnej infrastruktury technicznej);
- stymulowaniu procesów przenoszenia siedlisk poprzez akcje scaleniowe (uświadamianie właścicieli działek w zakresie kosztów indywidualnych i społecznych);

¹ Na mapie gminy w skali 1:25.000 kolonie niektórych wsi mają własne nazwy, np. Rogosz, Pieńki, Szydłowin. W tekście nazwy takie podawano w nawiasie.

- wdrażanie wymagań ochrony środowiska w zakresie odprowadzania ścieków i utylizacji odpadów.

Poza obrębem terenów zabudowanych (z udziałem zabudowy o funkcji mieszkalnych, usługowych lub produkcyjnych) – występują obszary wyrobisk żwirowych wymagające planistycznych przekształceń. Są to:

I. Obszar pomiędzy Wolą Suchożebrską, a wsią Kisielany Kuce (gm. Mokobody).

II. Obszar czynnego wysypiska odpadów komunalnych w Woli Suchożebrskiej.

I. Obszar pomiędzy Wolą Suchożebrską, a wsią Kisielany Kuce (gm. Mokobody).

Obszar ten tworzy pasmo szerokości około 0,5 km i długości około 2,3 km licząc od lasku na granicy ze wsią Kisielany Kuce do „języka” kompleksu leśnego wsi: Sosna-Kozółki, Sosna-Trojanki i Sosna-Korabie, z tym że odcinek około 1,5 km pomiędzy Wolą Suchożebrską, a wsią Kisielany Kuce jest najbardziej „zwarty” mając na względzie strukturę dewastacji powierzchni ziemi.

Dla tego obszaru należałoby:

- wykonać aktualną inwentaryzację geodezyjną stanu przekształcenia powierzchni ziemi;
- wykonać oddzielne studium zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zmian w środowisku przyrodniczym oraz określenia terenów przeznaczonych do dalszej eksploatacji, rekultywacji, zalesienia oraz wykorzystania na inne cele;
- oczyszczenie terenów z nielegalnych składowisk śmieci i odpadów komunalnych;
- pożądane byłoby zastosowanie urządzeń do monitorowania wyjazdów pojazdów na ten obszar.

II. Obszar czynnego wysypiska odpadów komunalnych w Woli Suchożebrskiej.

Istniejące wysypisko po wschodniej stronie drogi krajowej Siedlce-Sokołów Podlaski-Łomża przy granicy gminy należy (pomimo ingerencji jego funkcji w środowisko przyrodnicze) potraktować jako czynnik rozwoju gminy Suchożebrskiej.

W związku z tym:

- pozostawić rezerwę terenową przy wysypisku dla funkcji związanych z prawidłową eksploatacją wysypiska (m. in. dla potrzeb zakładu segregacji i przeróbki odpadów);
- wokół terenu wysypiska i rezerwy terenowej utworzyć „otulinę-pierścień” kompleksu

- leśnego (m. in. poprzez wzmocnienie i powiększenie istniejących zespołów leśnych);
- zmodernizować skrzyżowanie drogi krajowej z drogą do Woli Suchożebrskiej i dojazdu do wysypiska.

1.3. Tereny zalecanego stymulowania przekształceń

W poprzednim rozdziale wskazano obszary wymagające podjęcia zorganizowanych działań. Skala wydatków inwestycyjnych i wielkość obszaru stanowiła podstawę do ich wyodrębnienia.

Trzeba pamiętać, że każda działalność człowieka w przestrzeni powoduje jej przekształcanie. W ostatnich latach demokratyzacja życia publicznego, efekty i skutki działania gospodarki rynkowej, postęp cywilizacyjny - wywołują procesy społeczne, które zmieniają stosunki społeczne, styl oraz jakość życia w obszarze gminy. Czynniki te wywołują procesy urbanizacyjne zmieniające stan zagospodarowania przestrzennego gminy. Można dostrzec specyfikę tych zjawisk przestrzennych.

W związku z tym na terenie gminy można wyróżnić następujące tereny zalecanego stymulowania przekształceń:

A. Centrum "urbanistyczne" gminy skupiające około 40% ludności gminy, obejmujące miejscowości:

- Suchożebry, Przygody i Wola Suchożebrska.

B. Skupiska zabudowy wiejskiej obejmujące wsie:

- Krześlin, Krześlinek, Kownaciska;

- Krynica, Stany Duże, Stany Małe.

C. Przewidywane pasma zabudowy wiejskiej:

- Kolonia Krynica (Rogosz)-Stany Małe;

- Stany Duże-Sosna Kicki;

- Kolonia Krynica (Pieńki)-Kolonia Brzozów;

- Borki Siedleckie-Kolonia Kownaciska;

- Suchożebry-Brzozów;

- Sosna Trojanki-Sosna Kozółki;

- Podnieśno-Kolonia Podnieśno.

D. Tereny zabudowy rozproszonej i kolonijnej:

- Kolonia Krynica (Rogosz, Szydłowin), Kolonia Nakory;
- Kolonia Krynica (Pieńki), Kolonia Brzozów, Krzeslinek;
- Kolonia Krześlin, Kolonia Kownaciska, Podnieśno;

E. Wsie posiadające warunki do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych (np. agroturystyka) oraz lokalizacji zabudowy letniskowej:

Pasmo Liwiec: - Wola Suchożebrska, Kopcie, Borki Siedleckie;

Kownaciska, Krześlin, Krześlinek;

Pasmo Stara Rzeka: - Krynica, Stany Duże, Stany Małe, Sosna Kicki;

F. Pozostałe tereny wiejskiej zabudowy zagrodowej i mieszanej.

G. Obszar przewidziany pod utworzenie Parku Krajobrazowego wzdłuż doliny rzeki Liwca.

Na terenach zalecanego stymulowania przekształceń, poszczególne inwestycje należy lokalizować w miarę możliwości na gruntach klas V, VI i VIz.

Zasięgi terenów wymienionych w punktach A-G należy określić podczas opracowywania miejscowych planów dla tych obszarów na mapach w mniejszej skali, z uwzględnieniem granic geodezyjnych działek. Na rysunku studium w skali 1:10.000 wyznaczono orientacyjne granice niektórych z obszarów wymienionych w punktach A-G. Projektowane linie zabudowy powinny być dostosowane w miarę możliwości do istniejącej linii zabudowy, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi. Przeważającą formą zabudowy powinna być zabudowa parterowa z dachami tradycyjnymi.

Ad. A. Centrum "urbanistyczne" gminy obejmujące miejscowości:

- Suchożebry, Przygody i Wola Suchożebrska.

Wieś Suchożebry i Przygody stanowi praktycznie jeden kompleks zabudowy. granica geodezyjna między wioskami ma znaczenie czysto formalne, administracyjne. zabudowa obu wsi łączy się tworząc jednorazowe pasmo. Luźna zabudowa Woli Suchożebrskiej wzdłuż drogi krajowej zbliża się do zabudowy tych wsi. zaczyna się kształtować „mini aglomeracja gminna”.

Proponowane kierunki rozwoju:

- stosowanie rozwiązań urbanistycznych poprawiających komfort zamieszkania i prowadzenia

działalności gospodarczej;

- dążenie do ukształtowania charakterystycznego planu obejmującego otoczenie budynku gminy i kościoła;
- ograniczenie kontynuacji zabudowy wzdłuż drogi krajowej;
- estetyzacja zabudowy i kształtowania ładu przestrzennego;
- lokowanie terenów usług dla ludności, szczególnie w rejonie skrzyżowań dróg gminnych z drogą krajową i z drogami powiatowymi, gminnymi i wewnętrznymi, dojazd do tych terenów z dróg powiatowych lub gminnych;
- stosowanie zasady wprowadzania zabudowy mieszanej celem urozmaicenia funkcji i tworzenia szans reorientacji zawodowej mieszkańców;
- projektowanie nowych terenów pod zabudowę przemysłową, (preferowany obszar w sąsiedztwie zakładu produkującego pustaki gazobetonowe w Podnieśnie);
- modernizacja układów komunikacyjnych celem tworzenia funkcjonalnych powiązań nowych terenów budowlanych z drogami „wylotowymi” z ośrodka gminnego;
- wyznaczenie nowych terenów, budowlanych w formie osiedli lub pasm zabudowy wzdłuż dróg gminnych i powiatowych w obszarze obejmującym działki położone pomiędzy istniejącą zabudową, a terenami kolejowymi. Obszar ten należy traktować jako rezerwę terenową rozwoju przestrzennego wsi Suchożebry i Przygody;
- w przypadku kształtowania zabudowy wzdłuż istniejących dróg – przewidzieć przerwy w zabudowie umożliwiającej projektowanie prostokątnych dróg i ulic;
- porządkowanie struktury zabudowy i eliminowanie budynków substandardowych;
- tworzenie warunków i rozwiązań technicznych mających na celu poprawę bezpieczeństwa ruchu wzdłuż drogi krajowej oraz ograniczanie uciążliwego oddziaływania dróg na tereny przyległe;
- uzupełnienie luk zabudowy pomiędzy istniejącymi zabudowanymi działkami z wyjątkiem zabudowy wzdłuż drogi krajowej;
- rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej;
- doprowadzenie linii przesyłowej gazu i budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- propagowanie parterowej skali zabudowy;
- uwzględnienie ekspozycji w krajobrazie zespołu dworski-parkowego w Woli Suchożebrskiej;
- wybudowanie chodnika do szkoły (zapewni to bezpieczną drogę do szkoły i powrót).

Ad. B. Skupiska zabudowy wiejskiej:

- Krześlin, Krześlinek, Kownaciska;
- Krynica, Stany Duże, Stany Małe.

Cechą charakterystyczną tych skupisk jest zacieranie się odległości pomiędzy wioskami. Krześlin i Krześlinek połączone są wspólną drogą, a wieś Kownaciska oddzielona jest dolinką starej Rzeki. Odległość pomiędzy najbliższymi zabudowaniami wynosi około 300m. Drugie skupisko jest podobne. Wieś Krynica niemal łączy się z wioską Stany Duże. Rozdziela je teren nowego cmentarza. Natomiast wieś Stany Małe oddzielona jest podobnie jak Kownaciska dolinką Starej Rzeki. Są to podobne układy przestrzenne.

Proponowane kierunki rozwoju:

- sprzyjanie skupianiu zabudowy wzdłuż głównych dróg lokalnych i tras infrastruktury technicznej;
- zabudowa wolnych działek pomiędzy istniejącą zabudową;
- pozostawienie wolnej przestrzeni o szer. 250-300m wzdłuż Starej Rzeki;
- dopuszczenie możliwości przekształcania istniejących siedlisk w zabudowę o funkcji rekreacyjnej oraz lokowanie zabudowy rekreacyjnej pośród istniejącej zabudowy;
- rozpatrzenie możliwości budowy małych zbiorników wodnych lub stawów w dolinie Starej Rzeki;
- propagowanie parterowej skali zabudowy i tradycyjnych form architektonicznych;
- troska o dobry stan techniczny przykładów drewnianej i murowanej zabudowy o walorach zabytkowych;
- troska o właściwą ekspozycję w krajobrazie obiektów o walorach zabytkowych;
- kształtowanie ładu przestrzennego z wyczuleniem na architekturę krajobrazu;
- zbudowanie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej;
- zbudowanie sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- porządkowanie istniejącej struktury zabudowań i eliminowanie budynków substandardowych.

Ad. C. Przewidywane pasma zabudowy wiejskiej:

- Kolonia Krynica (Rogosz)-Stany Małe;
- Stany Duże-Sosna Kicki;
- Kolonia Krynica (Pieńki)-Kolonia Brzozów;
- Borki Siedleckie-Kolonia Kownaciska;
- Suchożebry-Brzozów;

- Sosna Trojanki-Sosna Kozółki;
- Podnieśno-Kolonia Podnieśno.

Wymienione układy pasm w obecnym układzie różnią się między stopniem zaawansowania w kształtowaniu pasm (ciągów zabudowy). Planowana sieć dróg gminnych i sieć infrastruktury technicznej (w szczególności wodociągowa i gazowa) sprzyjać będzie rozwojowi takich układów. Najwyraźniej proces kształtowania się ciągów zabudowy widoczny jest na przykładzie: Borki Siedleckie-Kolonia Kownaciska, Kolonia Krynica (Rogosz) -Stany Małe. Natomiast w pozostałych przypadkach należy liczyć się z tym zjawiskiem po realizacji nowych sieci w/w infrastruktury technicznej. Wymieniono również potencjalne pasmo o kierunku Suchożebry-Brzozów (z racji budowy wodociągu). Trzeba jednak podkreślić, że obecnie brak jest istotnych przesłanek do rozpoczęcia jego realizacji również ze względu na odległość pomiędzy zabudową około 4 km. W tym przypadku możemy przewidzieć dążność do kształtowania się wypustek w kierunku przeciwnie położonych miejscowości.

Proponowane kierunki rozwoju:

- tworzenie warunków do dalszego rozwoju rolniczych funkcji tych pasm wiejskich;
- rozbudowa sieci dróg gminnych;
- sprzyjanie skupianiu zabudowy wzdłuż głównych dróg lokalnych i tras infrastruktury technicznej;
- propagowanie parterowej skali zabudowy i tradycyjnych form architektonicznych;
- kształtowanie ładu przestrzennego z wyczuleniem na architekturę krajobrazu;
- rozbudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej;
- podporządkowanie struktury zabudowy i eliminowanie budynków substandartowych;
- doprowadzenie sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- ograniczanie wydłużaniu ciągów zabudowy;
- pozostawienie wolnych przestrzeni pomiędzy zabudową wiosek (około 200m) celem utrwalenia w przestrzeni ich odrębności.

Ad. D. Tereny zabudowy rozproszonej i kolonijnej:

- Kolonia Krynica (Rogosz, Szydłowin), Kolonia Nakory;
- Kolonia Krynica (Pieńki), Kolonia Brzozów, Krześlinek;
- Kolonia Krześlin, Kolonia Kownaciska, Podnieśno.

Jak wspomniano wcześniej tego rodzaju forma zabudowy w dłuższej perspektywie czasu

wymaga uporządkowania. Trzeba jednak podkreślić, że zabudowa ta tworzy mniej lub bardziej skupione zespoły przestrzenne. Uważa się, że zanik tej zabudowy lub przekształcanie się w ciągi zwartej zabudowy, należy pozostawić naturalnym, powolnym procesom zmian, które związane są z jakością życia na wsi oraz kosztami eksploatacyjnymi.

Proponowane kierunki rozwoju:

- ograniczać występowanie zabudowy rozproszonej;
- koncentrować zabudowę po obu stronach drogi i wzdłuż tras infrastruktury technicznej;
- przeciwdziałać przedłużaniu ciągów zabudowy;
- porządkować strukturę zabudowy i eliminować budynki substandardowe;
- propagować parterową skalę zabudowy i tradycyjne formy architektoniczne;;
- sprzyjaniu przekształcania się zabudowy w zabudowę o funkcjach rekreacyjnych;
- sprzyjaniu przenoszeniu siedlisk do wsi macierzystych lub innych wsi;
- regulować granice polno-leśną i zalesiać wskazane tereny.

Ad. E. Wsie posiadające warunki do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych (np. agroturystyka) oraz lokalizacji zabudowy letniskowej:

Pasma Liwiec: - Wola Suchożebrska, Kopcie, Borki Siedleckie;

Kownaciska, Krześlin, Krześlinek.

Pasma Stara Rzeka:- Krynica, Stany Duże, Stany Małe, Sosna Kicki.

Proponowane kierunki rozwoju:

- wyznaczenie terenów pod zabudowę letniskową i rekreacyjną na gruntach w/w wsi. Aktualnie brak zapotrzebowania na wyznaczanie terenów pod osiedla zabudowy letniskowej. Należy raczej preferować pojawianie tego rodzaju zabudowy pośród istniejących zagród lub na obrzeżach zwartej zabudowy. Lokalizować tę zabudowę w miejscach umożliwiających realizację pełnej infrastruktury technicznej;
- w pasmach tej zabudowy chronić przykłady architektury regionalnej;
- opracować studium turystyczno-rekreacyjne, które powinno zawierać szczegółowe rozpoznanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Należy wyznaczyć trasy turystyki pieszej, rowerowej i konnej. Wytyczyć miejsca biwakowania, korzystania z grila, odpoczynku, postoju i parkowania pojazdów;
- oznaczyć trasy i ustawić tablice informacyjne z podstawowymi danymi dotyczącymi zabytków i obiektów chronionych przyrodniczych;

- opracować folder turystyczny;
- regulować granicę polno-leśną i zalesiać wskazane tereny;
- w trasach wycieczkowych uwzględnić obszar po wyrobiskach żwirowych pomiędzy wsią Wola Suchożebrska a wsią Kisielany Kuce;
- wyznaczyć miejsca lokalnych zbiorników wodnych i stawów lub oczek wodnych;
- modernizowanie i rozwijanie istniejącego układu komunikacyjnego;
- udrożnić ścieżki i drogi gruntowe wzdłuż rzeki zwłaszcza Liwca;
- rozwijanie infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodno-kanalizacyjnej;
- udrożnić połączenia drogowe między wsią Kopcie a wsią Borki Siedleckie;
- przestrzeganie zasad ładu przestrzennego, w szczególności zabudowy typowej dla obszarów wiejskich o atrakcyjnych walorach krajobrazu;
- porządkowanie istniejącej struktury zabudowy i eliminowanie substandartów;
- działki pod budownictwo rekreacyjne nie powinny raczej być mniejsze niż 1000m².

Ad. F. Pozostałe tereny wiejskiej zabudowy zagrodowej i mieszanej.

Istniejący stan zagospodarowania przestrzennego gminy, cechuje się w miarę równomierną siecią osadniczą wsi o układach ulicowych lub wielodrożnic. Odległości pomiędzy zwartą zabudową poszczególnych wsi nie przekraczają 2 km.

Proponowane kierunki rozwoju:

- ograniczać występowanie zabudowy rozproszonej;
- koncentrować zabudowę po obu stronach dróg;
- przeciwdziałać wydłużaniu ciągów zabudowy poza zwarte układy przestrzenne;
- porządkować istniejącą strukturę zabudowy i eliminować budynki substandartowe;
- podnosić na wyższy poziom walory estetyczne zabudowy;
- propagować parterowy lub dwukondygnacyjny typ zabudowy z dachami tradycyjnymi;
- wprowadzanie zabudowy mieszanej celem urozmaicenia funkcji i tworzenia szans reorientacji zawodowej mieszkańców;
- regulować granice polno-leśną i zalesiać wskazane tereny.

Na obszarach zabudowanych i terenach zalecanego stymulowania przekształceń należy przestrzegać wymagań przepisów szczególnych dotyczących sytuowania obiektów budowlanych. Jeżeli jednak nie wynikają z nich istotne przeciwwskazania - zachowywać

istniejącą linię zabudowy.

Ad. G. Obszar przewidziany pod utworzenie Parku Krajobrazowego wzdłuż rzeki Liwiec.

Ranga walorów przyrodniczych doliny rzeki Liwca predystynuje je do ochrony prawnej jako parku krajobrazowego. Istnieje możliwość pogodzenia interesu prawnego związanego z ochroną przyrody z funkcją rekreacyjno-turystyczną. W związku z tym, niezbędne jest opracowanie oddzielnej dokumentacji uwzględniającej przepisy prawne związane z ochroną przyrody i z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Proponowane kierunki rozwoju:

- opracować dokumentację dotyczącą możliwości utworzenia parku krajobrazowego;
- uwzględnić wytyczne dotyczące obszaru – pasma Liwiec;
- udrożnić korytarze ekologiczne;
- regulować granice polno-leśną i zalesiać wskazane tereny;
- przestrzegać zasad architektury krajobrazu;
- w miarę potrzeb wyznaczyć nowe miejsca (osiedla) do celów budowlanych o skali do 40 działek.

2. OKREŚLENIE OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, ZE WSKAZANIEM OBSZARÓW PRZEWIDZIANYCH DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

2.1. Kierunki rozwoju

Pod zabudowę przeznacza się wszystkie dotychczas zurbanizowane tereny, oraz tereny opisane w rozdziale dotyczącym określenia obszarów zabudowanych ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszczalne są bezkolizyjne działania w zakresie:

- modernizacji zabudowy;
- mieszania funkcji i typów zabudowy;
- remontów, zmian funkcji i formy budynków;
- uzupełnień luk w zabudowie;
- wprowadzania nowych funkcji i sposobów użytkowania terenów poprzez wydawanie

30

indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Zakres dopuszczalnych rozwiązań

Możliwe jest lokalizowanie w sporadycznych przypadkach zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, ale poza terenami objętymi ochroną prawną w zakresie wartości przyrodniczych i kulturowych. Lokalizacja taka może być dokonana na zasadzie zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to sytuacji, kiedy ze względu na rodzaj usług lub działalności nie jest możliwe zlokalizowanie tej zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w pkt. 2.1. Obejmuje to także takie rodzaje działalności gospodarczej, które obecnie nie występują ze względu na brak zapotrzebowania, brak inwestora lub rozwiązań technicznych. Muszą być w takich przypadkach spełnione wszystkie wymagania w zakresie ochrony środowiska i prawa budowlanego. Uzasadnieniem dla takich rozwiązań musi być tworzenie nowych miejsc pracy (minimum 5). Dopuszczalne jest na podobnej zasadzie spełnienia wszystkich wymogów w zakresie ochrony środowiska i przepisów szczególnych - określenie nowych lokalizacji cmentarzy.

2.3. Obszary przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Do obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej w przypadku gminy Suchożebry zaliczyć trzeba:

- „centrum urbanistyczne” gminy obejmujące miejscowości: Suchożebry, Przygody, Wola Suchożębska;
- obszar przewidziany pod utworzenie Parku Krajobrazowego wzdłuż doliny rzeki Liwca;
- inne tereny, które muszą być przeznaczone pod inwestycje publiczne na podstawie przepisów prawa i mogą dotyczyć interesów i celów publicznych o znaczeniu państwowym, wojewódzkim, powiatowym lub gminnym (np. budowy autostrady, oczyszczalni ścieków, cmentarzy itp.).

Obszary przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem obszarów przewidywanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej - przedstawia rysunek studium - kierunki rozwoju.

3. OKREŚLENIE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki rozwoju

Na podstawie aktualnego stanu wiedzy i rozpoznania procesów społeczno - gospodarczych na obszarze i w przestrzeni gminy - określa się obszary, dla których obowiązkowo powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są to następujące obszary:

- „centrum urbanistyczne” gminy obejmujące miejscowości: Suchożebry, Przygody, Wola Suchożebrska;
- skupiska zabudowy wiejskiej obejmujące:
 - Krześlin, Krześlinek, Kownaciska.
- Krynica, Stany Duże, Stany Małe;
- przewidywane pasma zabudowy wiejskiej:
 - Kolonia Krynica (Rogosz)-Stany Małe;
 - Stany Duże-Sosna Kicki;
 - Kolonia Krynica (Pieńki)-Kolonia Brzozów;
 - Borki Siedleckie-Kolonia Kownaciska;
 - Suchożebry-Brzozów;
 - Sosna Trojanki-Sosna Kozółki;
 - Podnieśno-Kolonia Podnieśno.
- wsie posiadające warunki do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych (np. agroturystyka) oraz lokalizacji zabudowy letniskowej:

Pasmo Liwiec: - Wola Suchożebrska, Kopcie, Borki Siedleckie;

Kownaciska, Krześlin, Krześlinek.

Pasmo Stara Rzeka:- Krynica, Stany Duże, Stany Małe, Sosna Kicki.

- ze względu na istniejące uwarunkowania, dla obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej typu "A" proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6, ust. 5 pkt. 7 ustawy z dn. 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (patrz rozdz. VIII i IX) (na koszt Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Nadmienia się, że priorytetowym obowiązkiem jest sporządzenie miejscowego planu dla „centrum urbanistycznego” gminy.

Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych wymienionych obszarów – uzasadnione jest sprawnym załatwieniem spraw administracyjnych oraz względem prawidłowo prowadzonej gospodarki przestrzennej również w oparciu o środki pozyskiwane w formie dotacji, subwencji i pożyczek.

Dla pozostałych wsi wymienionych w rozdziale pierwszym, w punkcie 1.3 i w pozycjach A-G zaleca się rozważenie w miarę potrzeby dla wybranych wsi ewentualne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokładne granice sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają - na podstawie przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego studium - organy gminy. Na rysunku niniejszego studium określono propozycje granic opracowania planu. Przedmiot i problematykę tych planów powinny uwzględniać przepisy szczególne i ustalenia studium. Terminy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być dostosowane do faktycznych potrzeb lub wynikać z postanowień przepisów szczególnych.

Obszary wymagające opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia rysunek studium - kierunki rozwoju.

Rada Gminy decyduje w jakiej kolejności i w jakim czasie przystąpi do sporządzenia planów.

3.2. Uwarunkowania i przesłanki

Gmina zawsze w miarę zaistnienia okoliczności ma prawo - zgodnie z przepisami szczególnymi - do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności dla terenów, o których mowa w rozdziale 2.3. dotyczącym określenia obszarów przeznaczonych pod zabudowę ze wskazaniem obszarów przewidywanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

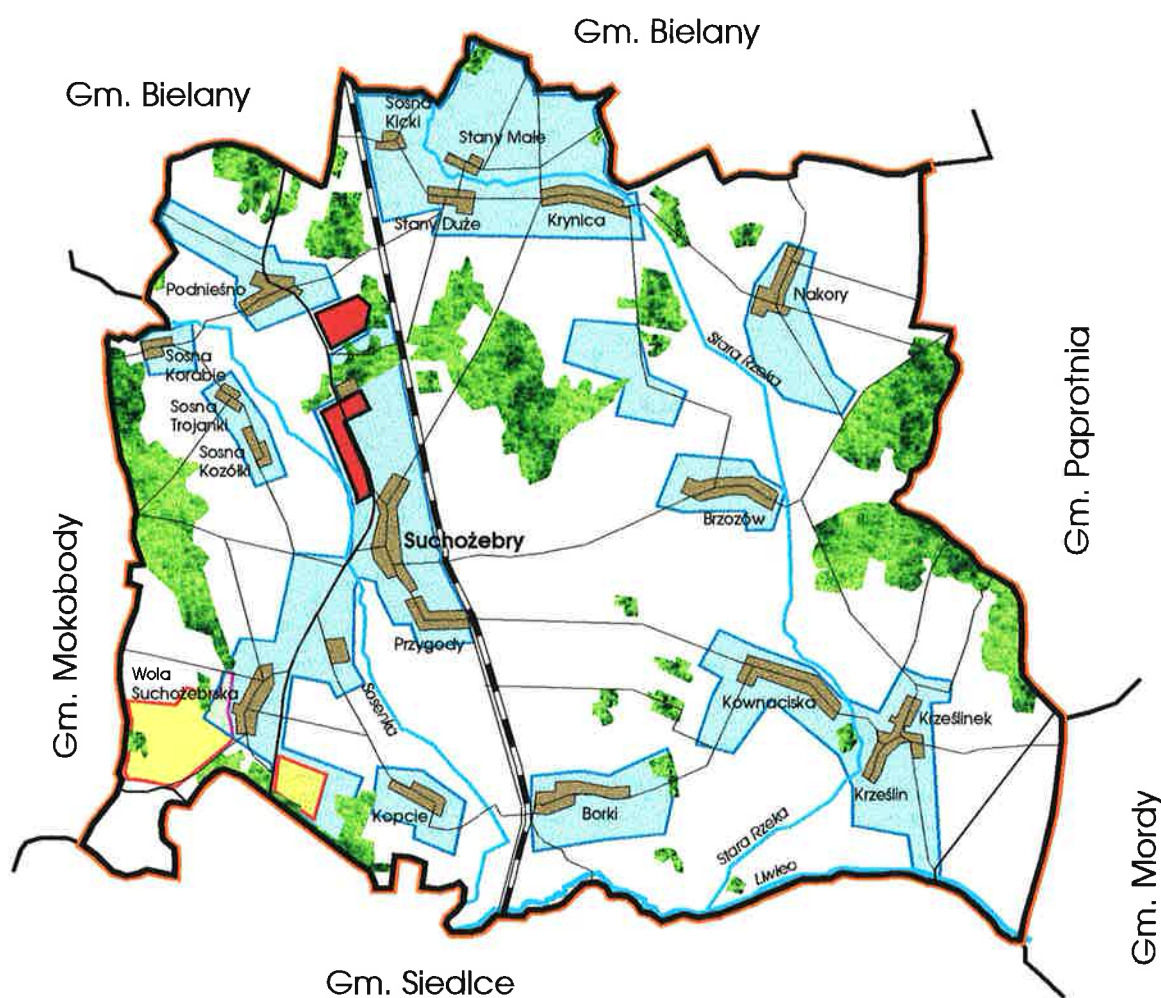
3.3. Zalecenia

Dalszymi studiami, przynajmniej w skali gminy Suchożebry, należy objąć obszar przewidziany pod utworzenie Parku Krajobrazowego wzdłuż rzeki Liwiec.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHOŻEBRY

Kierunki rozwoju obszarów osadniczych i zmiany funkcji

Skala 1:100.000



OZNACZENIA

- | | | | |
|---|---------------------------|---|---|
|  | - większe kompleksy leśne |  | - obszary ze wskazaniem do podejmowania zorganizowanej działalności inwestycyjnej |
|  | - obszary zabudowane |  | - obszary wymagające opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego |
|  | - rzeki |  | - obszary wymagające przekształceń |
|  | - drogi | | |
|  | - linie kolejowe | | |