



GDYŃSKA GRUPA URBANISTYCZNA s.j.

Mariusz Fudala, Tomasz Płocke

81-305 Gdynia, ul. Poznańska 10

NIP: 586-20-29-659

ggu.fudala@gmail.com

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ, UZASADNIENIE

DLA POTRZEB

PLANU OGÓLNEGO MIASTA HAJNÓWKA

Zespół Autorski:

mgr inż. arch. Mariusz Fudala – główny projektant planu

uprawnienia urbanistyczne nr 1609

mgr inż. arch. Tomasz Płocke - projektant

Andrii Dido – projektant, opracowania komputerowe GIS

inż. Igor Mańkowski – projektant, opracowania komputerowe GIS

mgr Sebastian Rybiński – projektant

mgr Marcin Ptak - projektant, opracowania komputerowe GIS

mgr inż. arch. Karolina Rybińska – projektant

inż. arch. Joanna Czarnecka – projektant

Łukasz Fudala - projektant

MAJ 2026

SPIS RZECZY

1	WPROWADZENIE	3
1.1	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	3
1.2	CEL OPRACOWANIA.....	3
1.3	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
1.4	MATERIAŁY WEJŚCIOWE	3
2	CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM	4
3	OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	15
4	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO	45
5	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	47
6	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
7	STRATEGIA ROZWOJU MIASTA HAJNÓWKA	50
8	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	54
9	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	58
10	OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	62
11	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY.....	63
12	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	64
13	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	64
13.1	STREFY PLANISTYCZNE	67
13.1.1	SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ ..	72
13.1.2	SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ ..	72
13.1.3	SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	73
13.1.4	SU - STREFA USŁUGOWA.....	74
13.1.5	SP - STREFA GOSPODARCZA	74
13.1.6	SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA	75
13.1.7	SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI.....	75
13.1.8	SC - STREFA CMENTARZY	76
13.1.9	SO - STREFA OTWARTA	76
13.1.10	STREFA KOMUNIKACYJNA	77
13.2	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	77
13.3	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	80
13.4	SPOSODY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ..	81
13.5	WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	82
13.6	PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH.....	83

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy formalno-prawne opracowania

- Uchwała Rady Miasta Hajnówka NR V/21/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Hajnówka,
- zlecenie miasta Hajnówka.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe na terenie miasta;
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie uzasadnienia dla przyjętych w projekcie planu ogólnego rozwiązań, w tym w szczególności wskazanie:

- *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3,*
- *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,*
- *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,*
- *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.*

1.3 Przedmiot opracowania

Analizowany w niniejszym opracowaniu obszar obejmuje obszar miasta Hajnówka.

1.4 Materiały wejściowe

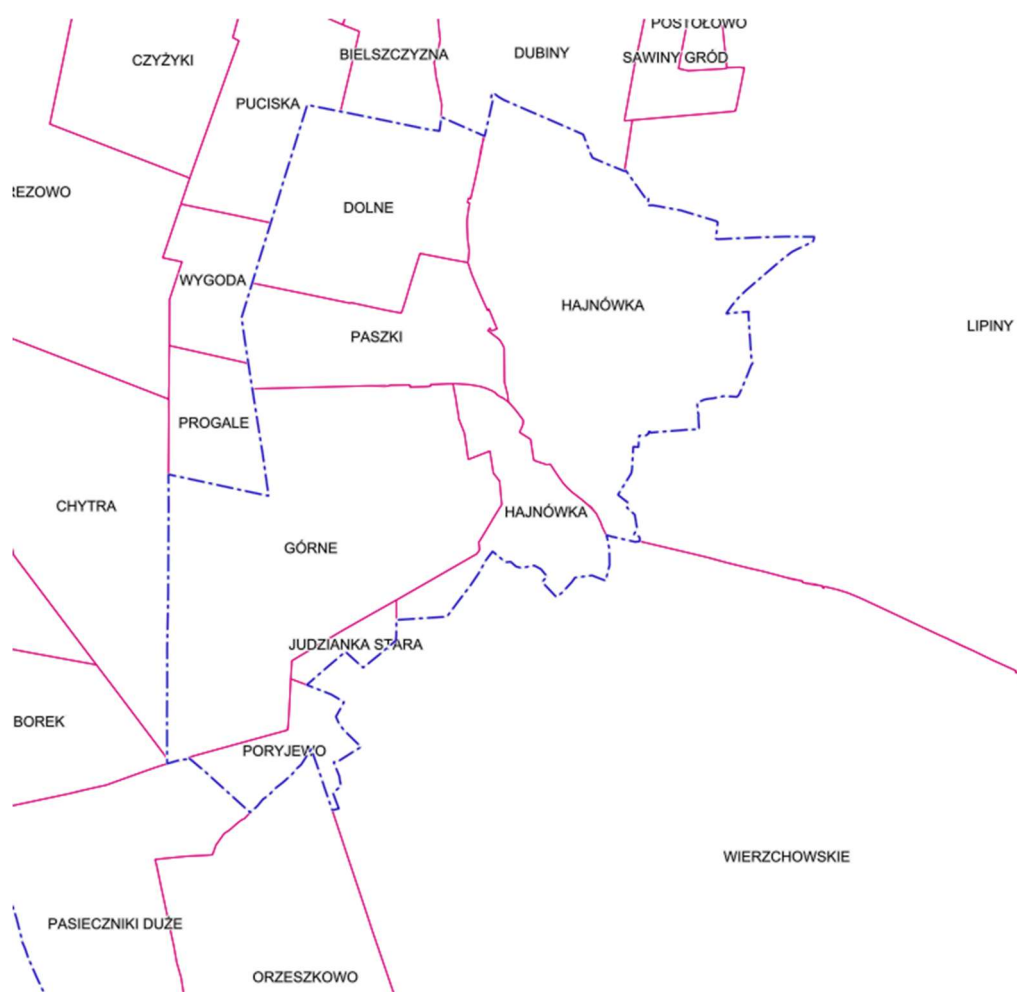
Dla wykonania opracowania wykorzystano następujące materiały:

- zbiór danych gml ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- stosowne akty prawne,
- dokumenty strategiczne,
- dokumentację fotograficzną, zdjęcia lotnicze, źródła kartograficzne.

2 CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Miasto Hajnówka zlokalizowane jest w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego, stanowiąc administracyjne centrum powiatu hajnowskiego. Miasto jest w całości otoczone obszarem administracyjnym gminy wiejskiej Hajnówka – od północy graniczy z obrębem Lipiny, Dubiny, Bielszczyzna, Puciska, od wschodu z obrębem Lipiny i Wierzchowskie, od południa z obrębem Orzeszkowo i Pasieczniki Duże, natomiast od zachodu z obrębem Borek, Chytra, Progałe, Wygoda i Puciska.

Powierzchnia geodezyjna miasta wynosi 21,29 km², co stanowi 1,31% powierzchni powiatu hajnowskiego. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego w 2024 roku Hajnówkę zamieszkiwało 18 709 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 878,80 osób na km², co w porównaniu z gminą wiejską Hajnówka (12,3 osób/km²) oraz średnią wojewódzką (56,1 osób/km²) wskazuje na wysoki stopień urbanizacji.



Położenie miasta względem gminy wiejskiej Hajnówka (źródło: <https://hajnowka.e-mapa.net/>)

Układ osadniczy miasta Hajnówka cechuje się zwartą, aczkolwiek zróżnicowaną strukturą przestrzenną, wynikającą z historycznego rozwoju ośrodka miejskiego w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej. Dominującą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna o średniej intensywności, uzupełniona funkcjami usługowymi i administracyjnymi o charakterze ponadlokalnym. Kluczowe funkcje miejskie o charakterze usługowo-administracyjnym koncentrują się w śródmieściu, w rejonie ulic 3 Maja, Wierobieja i Piłsudskiego, gdzie zlokalizowane są instytucje publiczne, obiekty handlu i usług, placówki edukacyjne oraz infrastruktura społeczna.

Na północnych obrzeżach miasta wykształciły się strefy o dominującej funkcji przemysłowo-produkcyjnej, związane z tradycjami przetwórstwa drzewnego i działalnością zakładów produkcyjnych. W południowej części miasta oraz w rejonie ulicy Białowieskiej występują natomiast tereny o podwyższonej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, pełniące funkcję rekreacyjną i turystyczną, z rozwiniętą bazą noclegową oraz ofertą usług czasu wolnego. Struktura osadnicza Hajnówki zachowuje wyraźne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otaczającymi miejscowościami gminy wiejskiej Hajnówka, tworząc spójny układ miejsko-gminny o rosnącym potencjale rozwojowym.

Infrastruktura transportowa i dostępność komunikacyjna

Układ komunikacyjny miasta Hajnówka stanowi kluczowy element determinujący jego strukturę przestrzenną, dynamikę rozwoju oraz integrację funkcjonalną z otoczeniem regionalnym. Jako główny ośrodek miejski w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego, Hajnówka pełni rolę węzła transportowego obsługującego zarówno ruch lokalny, jak i połączenia w kierunku Białegostoku, Bielsk Podlaskiego oraz Białowieży. Sprawność układu drogowego, dostępność komunikacyjna i efektywne powiązania zewnętrzne przekładają się bezpośrednio na konkurencyjność miasta, jego atrakcyjność inwestycyjną oraz komfort życia mieszkańców.

Główny układ powiązań komunikacyjnych tworzą drogi wojewódzkie nr 685 (Bielsk Podlaski – Hajnówka – Białowieża) oraz nr 689 (Hajnówka – Białystok), zapewniające strategiczne powiązania z regionalnym układem transportowym i głównymi ośrodkami miejskimi województwa. Układ ten uzupełniają drogi powiatowe o łącznej długości 13,8 km, obejmujące m.in. ulice: Lipową, Stefana Batorego, Warszawską, Targową i Prosta, a także sieć dróg gminnych, pełniących funkcje lokalne i dojazdowe. Stan techniczny dróg w granicach miasta oceniany jest jako dobry, z sukcesywnie prowadzonymi modernizacjami nawierzchni i oświetlenia ulicznego.

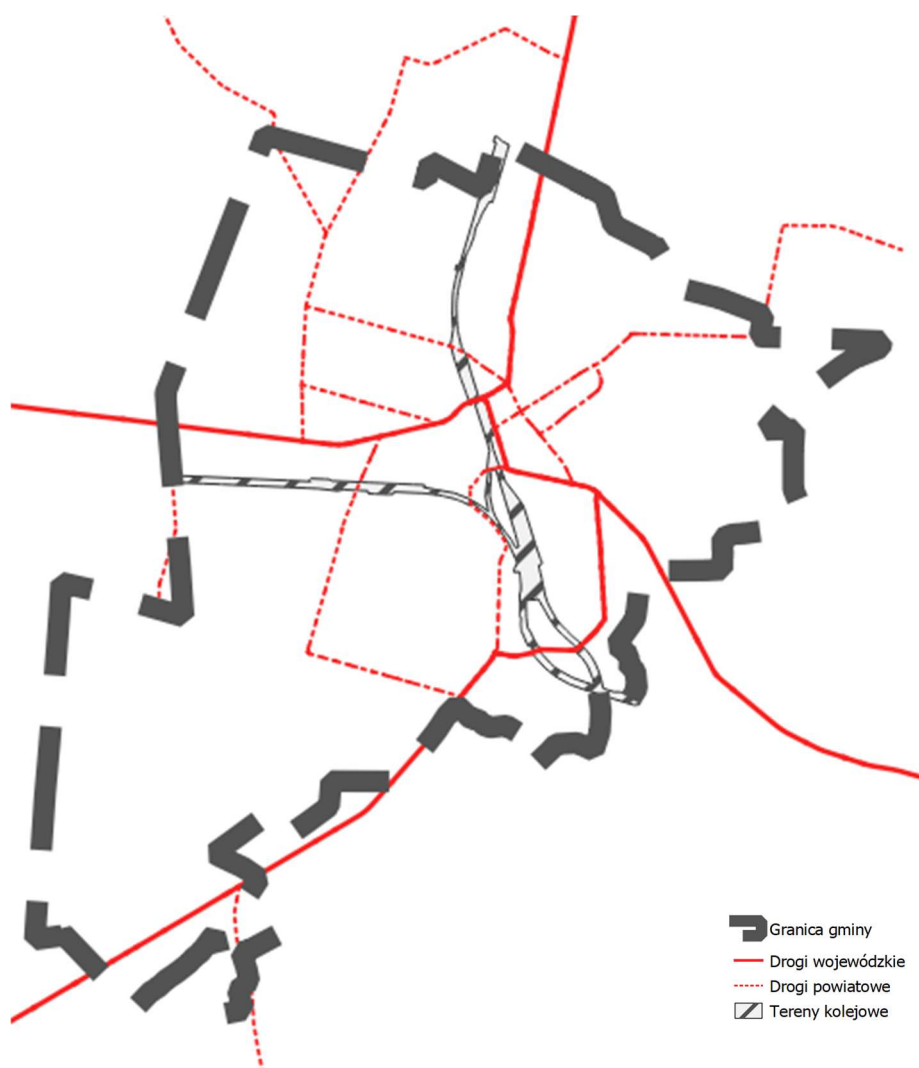
W strukturze miasta istotną rolę pełni ulica 3 Maja, stanowiąca główną oś komunikacyjną i przestrzenną Hajnówki, skupiającą funkcje miejskie o charakterze usługowo-administracyjnym oraz intensywną zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ulice Wierobieja, Piłsudskiego i Białowieska pełnią funkcje dystrybucyjne, zapewniając dostęp do kluczowych obszarów aktywności gospodarczej i instytucjonalnej.

Istotną rolę w systemie transportowym Hajnówki odgrywa kolej – przez miasto przebiegają linie kolejowe nr 31 (Siedlce–Siemiatycze–Hajnówka) oraz nr 52 (Lewki–Hajnówka–Siemianówka), co zapewnia bezpośrednie połączenia m.in. z Białymstokiem, Bielskiem Podlaskim i Siemianówką. W mieście znajduje się stacja PKP Hajnówka, obsługująca zarówno ruch pasażerski, jak i towarowy.

Połączenia regionalne uzupełnia sieć komunikacji autobusowej PKS oraz lokalne przewozy prywatne, zapewniające codzienną obsługę mieszkańców w relacjach z Białymstokiem, Bielskiem Podlaskim i miejscowościami powiatu hajnowskiego.

Przez Hajnówkę przebiega również fragment Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo, stanowiący ważny element turystycznego systemu komunikacji regionu.

W ostatnich latach obserwuje się stopniową modernizację infrastruktury drogowej, w tym przebudowę skrzyżowań, chodników i ścieżek rowerowych, co sprzyja rozwojowi mobilności zrównoważonej. Dalsze doskonalenie systemu transportowego Hajnówki, w tym rozbudowa układu obwodnicowego i poprawa dostępności komunikacji publicznej, stanowi istotny element wzmacniania funkcjonalnej roli miasta w układzie regionalnym oraz podnoszenia jakości przestrzeni miejskiej.



Schemat układu komunikacyjnego w mieście Hajnówka (opracowanie własne)

Struktura użytkowania terenu i rolnictwo

Struktura użytkowania terenu w mieście Hajnówka charakteryzuje się znacznym udziałem terenów zabudowanych i zurbanizowanych, stanowiących podstawowy komponent przestrzeni miejskiej. Użytki rolne zajmują ograniczoną część powierzchni miasta, koncentrując się głównie na jego obrzeżach – w rejonach o mniej intensywnej zabudowie oraz w strefach przejściowych pomiędzy terenami miejskimi a obszarami gminy wiejskiej Hajnówka. Grunty te wykorzystywane są w sposób ekstensywny, w znacznej mierze w formie ogrodów przydomowych, łąk i pastwisk.

Lasy zajmują niewielką część powierzchni miasta Hajnówka. Tereny leśne, będące integralnym elementem Puszczy Białowieskiej, pełnią kluczową funkcję przyrodniczą, klimatyczną i krajobrazową, a także stanowią bazę dla rozwoju rekreacji i turystyki. Ich obecność w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych wpływa na wysoki poziom walorów środowiskowych miasta oraz jego unikatowy charakter przestrzenny.

Zrównoważenie udziału terenów zabudowanych, leśnych i zieleni urządzonej sprzyja utrzymaniu wysokiej jakości środowiska życia, stanowiąc jednocześnie potencjał dla dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i turystycznych w zgodzie z zasadami ochrony przyrody Puszczy Białowieskiej.

Gospodarka i działalność lokalna

Struktura gospodarcza miasta Hajnówka ma charakter zróżnicowany, z dominującym udziałem sektora przemysłowego, usługowego i publicznego. Tradycyjnie istotną rolę w lokalnej gospodarce odgrywa przemysł drzewny, którego rozwój związany jest z położeniem miasta w sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej. Na terenie Hajnówki funkcjonują zakłady przetwórstwa drewna, meblarstwa oraz produkcji materiałów drzewnych, stanowiące podstawę lokalnego rynku pracy i istotny czynnik rozwoju gospodarczego.

Równolegle rozwija się sektor usług, w tym handel detaliczny, usługi administracyjne, edukacyjne i zdrowotne, skupione głównie w centrum miasta. W ostatnich latach obserwuje się stopniowe zwiększanie roli działalności drobnych i średnich przedsiębiorstw, w tym z branż gastronomicznej, turystycznej i transportowej.

Znaczącym elementem lokalnej gospodarki staje się również turystyka, której potencjał wynika z bliskości Białowieskiego Parku Narodowego i unikatowych walorów przyrodniczo-kulturowych regionu. Rozwój funkcji turystycznych wspierany jest przez inwestycje w infrastrukturę rekreacyjną oraz działania promujące Hajnówkę jako bramę do Puszczy Białowieskiej. Zrównoważony charakter gospodarki miasta sprzyja jej dalszej dywersyfikacji, w kierunku wzmocnienia sektorów opartych na lokalnych zasobach i nowoczesnych formach przedsiębiorczości.

Oświata i opieka nad dziećmi

Na terenie miasta Hajnówka funkcjonuje dobrze rozwinięta sieć placówek oświatowych, obejmująca szkoły podstawowe, przedszkola oraz szkoły ponadpodstawowe o zróżnicowanym profilu kształcenia. Organem prowadzącym dla szkół podstawowych jest Gmina Miejska Hajnówka. W strukturze oświaty miejskiej działają między innymi trzy szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa nr 1 im. Janusza Kusocińskiego, Szkoła Podstawowa nr 3 im. dr. Kazimierza Ptaszyńskiego w Hajnówce oraz Szkoła Podstawowa nr 4 im. Henryka Sienkiewicza w Hajnówce. Wszystkie placówki, zgodnie z reformą systemu edukacji, funkcjonują jako szkoły ośmioklasowe i posiadają oddziały przedszkolne zapewniające opiekę i edukację najmłodszych dzieci.

Miasto prowadzi również przedszkola samorządowe oraz wspiera działalność placówek niepublicznych, zapewniając mieszkańcom szeroki dostęp do edukacji przedszkolnej. W Hajnówce działają także szkoły średnie stanowiące istotny element lokalnego systemu edukacyjnego.

Placówki oświatowe dysponują odpowiednim zapleczem dydaktycznym, sportowym i technicznym, a ich oferta edukacyjna obejmuje szeroki wachlarz zajęć pozalekcyjnych, projektów edukacyjnych i inicjatyw społecznych wspierających rozwój kompetencji uczniów. Wysoki poziom zaangażowania kadry pedagogicznej oraz współpraca szkół z instytucjami kultury i organizacjami pozarządowymi sprzyjają budowaniu spójnego środowiska edukacyjnego w skali całego miasta.

Planowanie przestrzenne i zagospodarowanie terenu

Miasto Hajnówka posiada obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, które stanowi nadrzędny dokument kształtujący politykę przestrzenną miasta. Studium określa długofalową wizję rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i kulturowych, a także specyfiki położenia Hajnówki w sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej. Dokument ten zakłada zachowanie równowagi pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi i przemysłowymi a ochroną zasobów przyrodniczych, w tym cennych ekosystemów leśnych. Istotnym kierunkiem polityki przestrzennej jest także rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych, podnoszących atrakcyjność miasta jako lokalnego ośrodka usługowego i bramy do Puszczy Białowieskiej.

Na terenie Hajnówki obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące całe miasto; określają między innymi granice terenów inwestycyjnych, śródmiejskich, mieszkaniowych oraz strefy o znaczeniu przyrodniczo-rekreacyjnym.

Obszar zabudowany i zagospodarowany koncentruje się w granicach zwartego układu miejskiego Hajnówki, w którym wyróżniają się strefy: mieszkaniowa, usługowa, przemysłowo-produkcyjna oraz rekreacyjno-turystyczna. Funkcjonowanie miasta wspiera dobrze rozwinięty system komunikacji drogowej i kolejowej oraz infrastruktury technicznej, obejmujący m.in. scentralizowaną kanalizację sanitarną i system elektroenergetyczny RPZ Hajnówka.

Polityka przestrzenna Hajnówki ukierunkowana jest na zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej, obejmujący modernizację istniejących struktur zabudowy, rewitalizację terenów poprzemysłowych, poprawę ładu przestrzennego oraz rozwój nowoczesnej infrastruktury technicznej i społecznej.

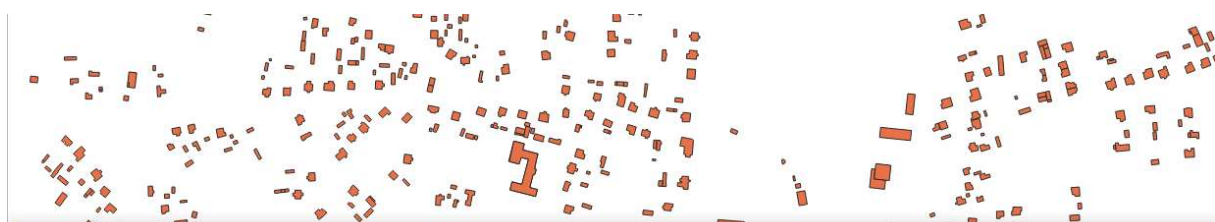
Uwaga: szczegółowe dane dotyczące użytkowania terenów, własności gruntów oraz charakterystyki budynków pochodzą z bazy ewidencji gruntów i budynków (EGiB, plik GML) oraz z ogólnodostępnych baz danych tematycznych, obejmujących m.in. obszary zagrożenia powodziowego, formy ochrony przyrody, złoża kopalin i tereny górnicze.



Schemat użytkowania terenów wg danych EGiB

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

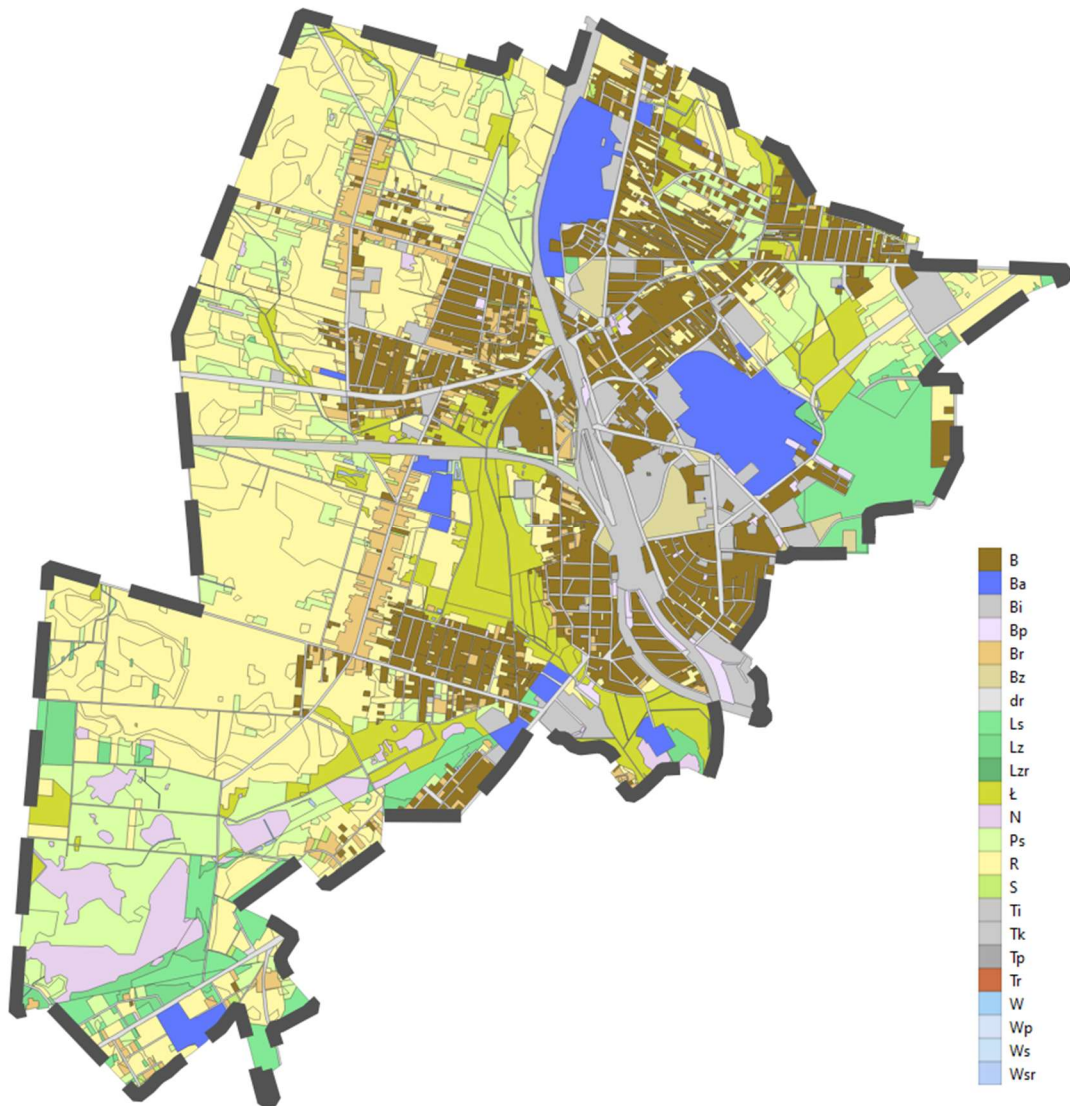
Rodzaj użytkowania gruntu	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni w gminie [%]
B	307,57	0,14
Ba	99,18	0,05
Bi	96,54	0,05
Bp	10,93	0,01
Br	78,82	0,04
Bz	19,19	0,01
dr	162,22	0,08
Ls	104,63	0,05
Lz	33,26	0,02
Ł	169,29	0,08
N	66,05	0,03
Ps	232,78	0,11
R	672,89	0,32
S	3,69	0,00
Tk	59,31	0,03
Tp	0,89	0,00
W	6,47	0,00
Wp	3,42	0,00
Wsr	1,58	0,00
Razem:	2128,71	1,02



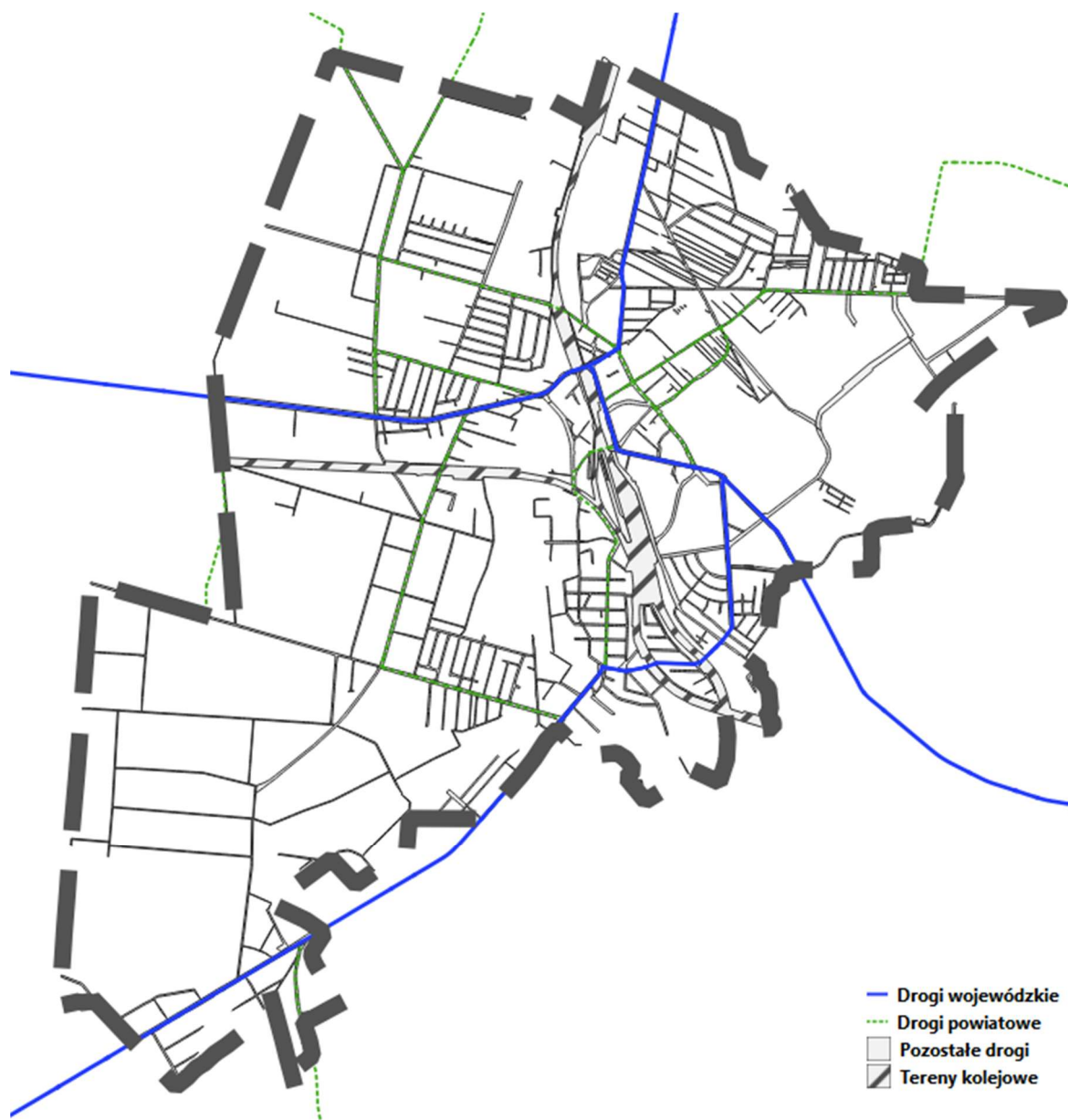
024 EGB Budynek GML — Łącznie obiektów: 4686, odfiltrowanych: 4686, wybranych: 0

	gml_id	lokalnyId	przestrzen	wersjaId	startObiekt	startWersj	idBudynku	rodzajWgKS	liczbaKond	liczbaKo_1	powZabudow	powZabud_1
1	PL.PZGIK.373.E...	F338493C-7332...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.3...	g	1	0	21 m2	
2	PL.PZGIK.373.E...	E3F0F70D-14F4...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.4...	g	1	0	66 m2	
3	PL.PZGIK.373.E...	592EF2BE-9A4D...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.8...	g	1	0	112 m2	
4	PL.PZGIK.373.E...	2E9915B8-DB07...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.1...	g	1	0	93 m2	
5	PL.PZGIK.373.E...	D2B8BD63-D0B...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.1...	g	1	0	126 m2	
6	PL.PZGIK.373.E...	459AA0D6-49D...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.2...	g	1	0	79 m2	
7	PL.PZGIK.373.E...	43BA2A36-DD4...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.2...	g	1	0	76 m2	
8	PL.PZGIK.373.E...	E7F2A63D-9304...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.2...	g	1	0	374 m2	
9	PL.PZGIK.373.E...	3CF8291E-D359...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.3...	g	1	0	225 m2	
10	PL.PZGIK.373.E...	C35C248E-686D...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.3...	g	1	0	48 m2	
11	PL.PZGIK.373.E...	E9F00B55-3DD...	PL.PZGIK.373.E...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	2021-03-21T19:...	200503_2.0001.3...	g	1	0	97 m2	

Przykład opisu budynków wg danych EGiB



Rodzaje użytkowania gruntów wg danych z 2024 roku (zbiór gml)



Układ drogowy miasta Hajnówka (opracowanie własne)

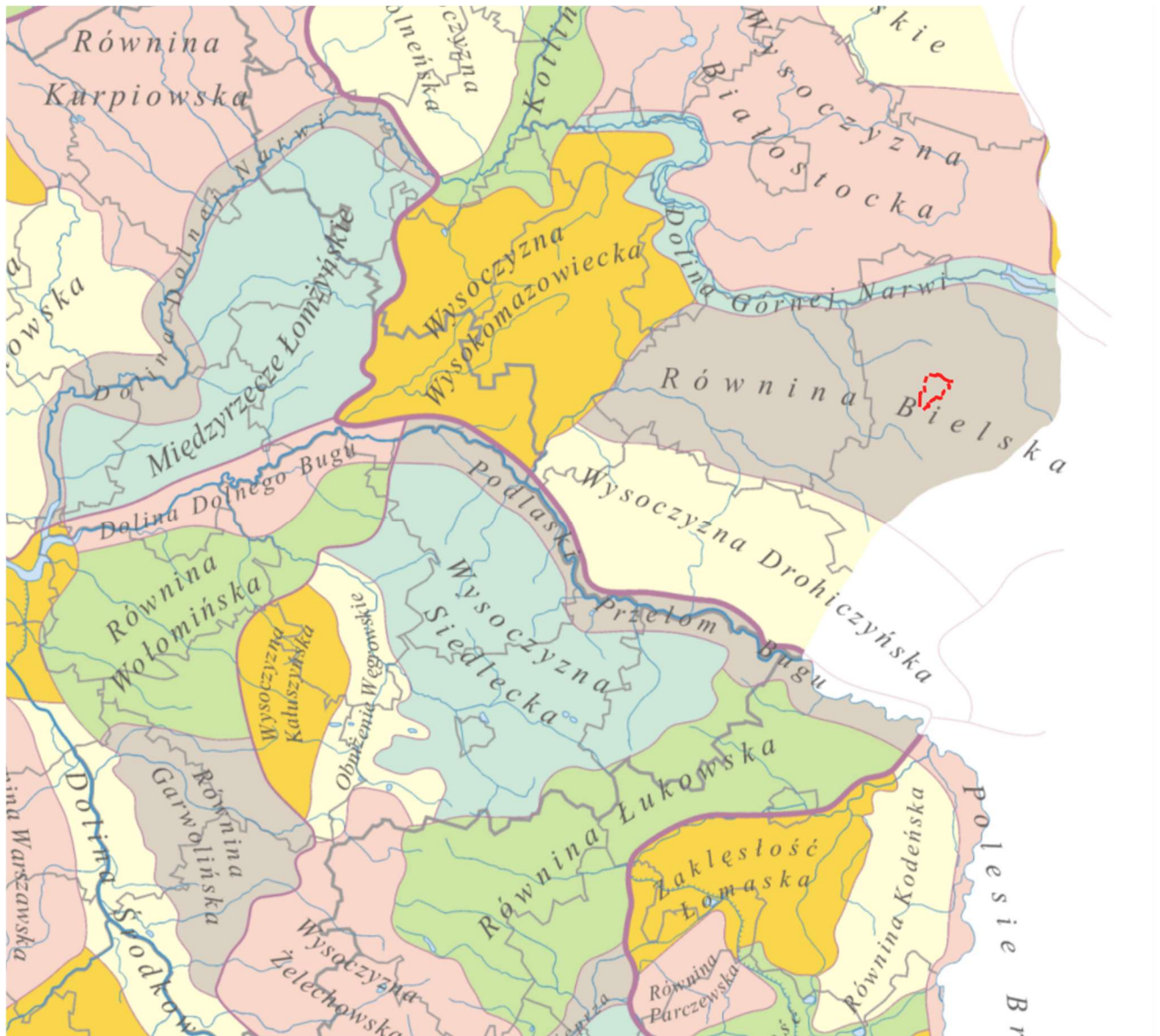
Według podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne opracowanego przez J. Kondrackiego (2001), miasto Hajnówka położone jest w obrębie prowincji Wysoczyzny Podlasko-Białoruskiej, w makroregionie Niziny Północnopolaskiej oraz w mezoregionie Równiny Bielskiej. Cały obszar miasta stanowi fragment rozległej Niziny Podlaskiej, której ukształtowanie powierzchni jest efektem działalności zlodowaceń plejstoceńskich, głównie zlodowacenia środkowopolskiego.

Rzeźba terenu miasta Hajnówka ma charakter nizinny i równinny, o niewielkich różnicach wysokości względnych. W północnej części obszaru teren nieznacznie wznosi się, tworząc łagodnie falistą powierzchnię wysoczyzny morenowej, natomiast południowe i centralne fragmenty miasta zajmują płaskie tereny sandrowe oraz dolinne. Wysokości bezwzględne wahają się przeciętnie od 150 do 170 m n.p.m., z lokalnymi wzniesieniami do około 175 m n.p.m.

Formy rzeźby terenu są wynikiem działalności łądolodu i wód fluwiogłacialnych, czego śladem są płytkie obniżenia bezodpływowe, nieckowate zagłębienia wytopiskowe oraz łagodnie zaznaczone wały morenowe. Na

obszarze miasta brak wyraźnych wzniesień, a krajobraz jest słabo zróżnicowany morfologicznie, co sprzyja rozwojowi zabudowy miejskiej i sieci komunikacyjnej.

Znaczną część powierzchni zajmują tereny zalesione, głównie w zachodniej i północno-zachodniej części miasta, które stanowią fragment obrzeża Puszczy Białowieskiej. Równinny charakter terenu w połączeniu z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnych i kompleksów leśnych kształtuje łagodny mikroklimat oraz korzystne warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i osadniczych

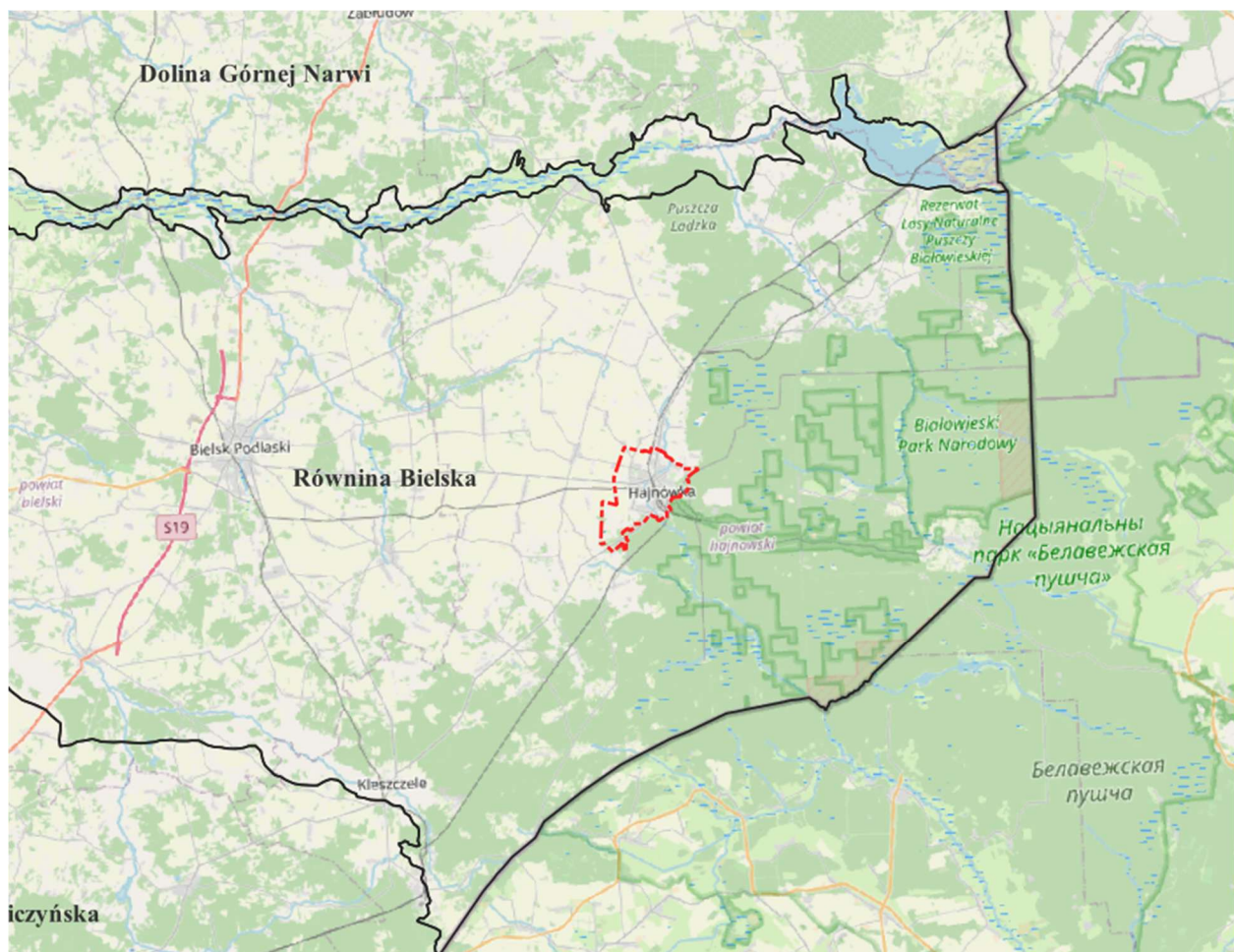


Mezoregiony fizycznogeograficzne (źródło: https://pl.m.wikipedia.org/wiki/Plik:Mezoregiony_Kondrackiego.png)

W 2018 roku opublikowano zaktualizowaną cyfrową wersję regionalizacji fizycznogeograficznej Polski, przygotowaną przez zespół badaczy z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk. Nowe granice mezoregionów zostały opracowane na podstawie klasycznego podziału fizycznogeograficznego autorstwa prof. Jerzego Kondrackiego, który przez wiele lat stanowił podstawę naukowego opisu regionalnego środowiska przyrodniczego Polski. Dotychczasowe granice mezoregionów funkcjonowały głównie w postaci schematów kartograficznych i map drukowanych, często nieprecyzyjnych, zwłaszcza w ujęciu lokalnym, i trudnych do zastosowania w analizach przestrzennych.

Celem prac zespołu IGiPZ PAN było stworzenie jednolitej, wektorowej wersji granic fizycznogeograficznych, możliwej do zastosowania w systemach informacji przestrzennej. W ramach opracowania wykorzystano źródła kartograficzne, dane geologiczne, geomorfologiczne, hydrograficzne, glebowe oraz informacje dotyczące pokrycia terenu i użytkowania ziemi. Uzupełnieniem analiz były dane wysokościowe oraz zdjęcia satelitarne, pozwalające na dokładniejsze wyznaczenie przebiegu granic. W rezultacie powstała baza danych, która nie zmienia samej idei i hierarchii podziału opracowanej przez Kondrackiego, lecz porządkuje i precyzuje przebieg granic poszczególnych jednostek, uwzględniając stan współczesny i możliwości analizy przestrzennej.

Zaktualizowane granice znalazły zastosowanie m.in. w dokumentach planistycznych, ekofizjografiach, ocenach oddziaływania na środowisko oraz innych opracowaniach wymagających wiarygodnego opisu regionalnego kontekstu przyrodniczego. Dane te zostały opublikowane w otwartym dostępie i są dostępne do pobrania na stronie internetowej Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.



Mezoregiony fizycznogeograficzne 2018

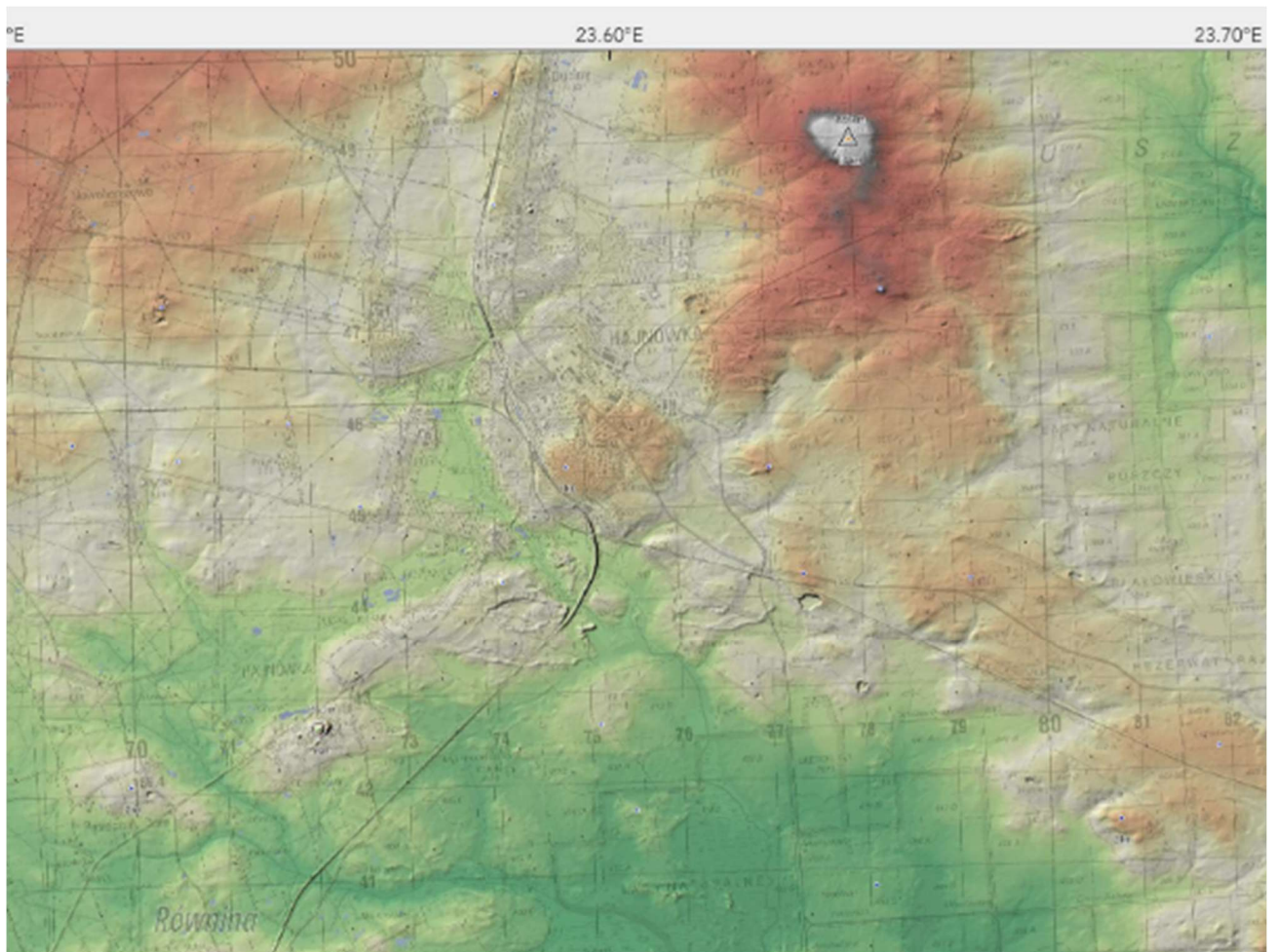
(źródło: https://pl.m.wikipedia.org/wiki/Plik:Mezoregiony_Kondrackiego.png)

Rzeźba terenu miasta Hajnówka zachowała w dużej mierze swój naturalny, pierwotny charakter, co wynika z niewielkich deniwelacji oraz ograniczonej intensywności procesów erozyjnych i akumulacyjnych.

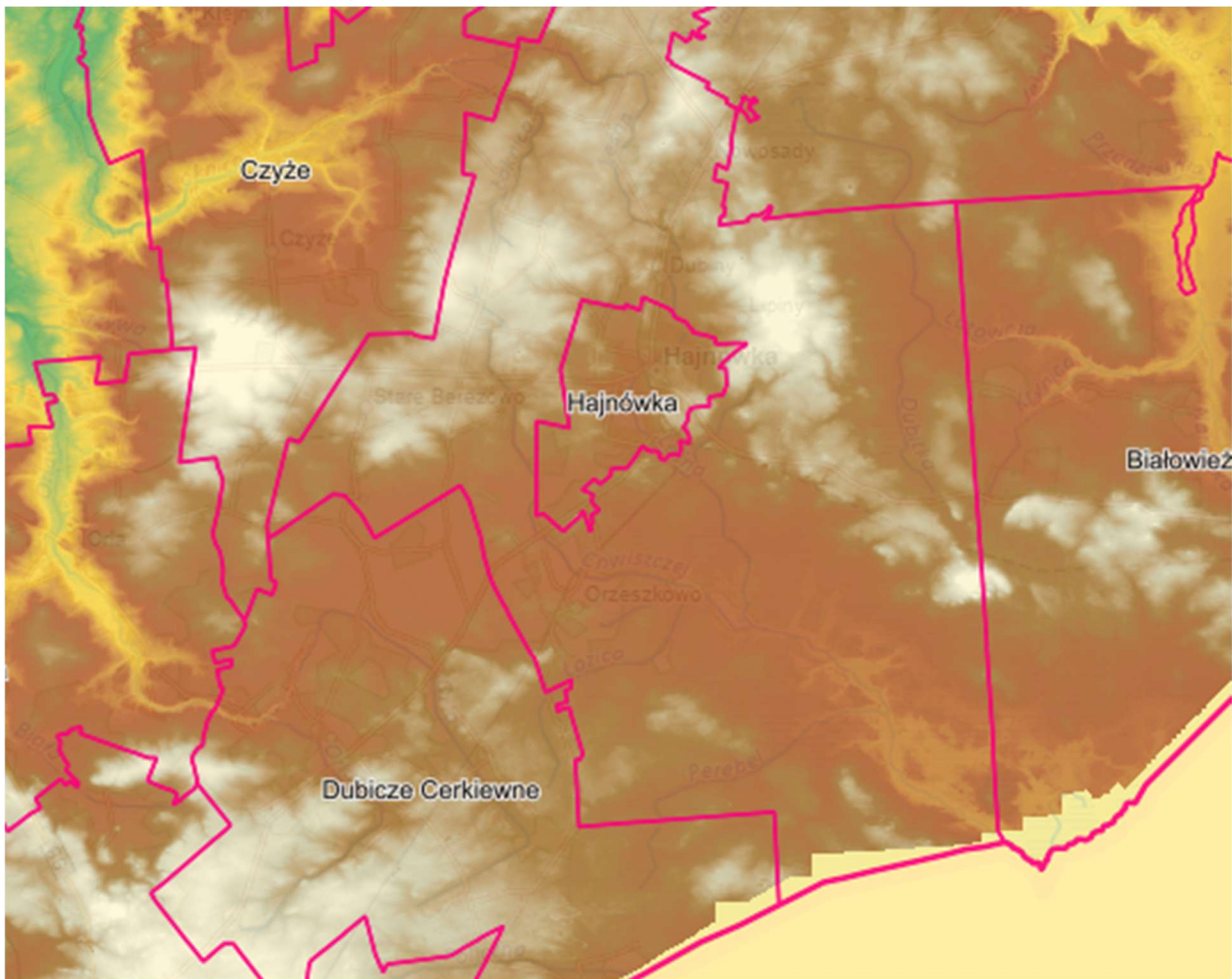
Ukształtowanie powierzchni jest łagodnie faliste, a formy terenu mają genezę glacialną i wodnolodowcową, powstałą w wyniku działalności lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego.

Na obszarze miasta dominują osady czwartorzędowe, w tym piaski, żwiry i gliny zwałowe, stanowiące typowe utwory sandrowo-morenowe. Miąższość pokrywy czwartorzędowej jest zróżnicowana, lecz generalnie niewielka, co przekłada się na stabilne warunki geotechniczne dla zabudowy miejskiej. Występują tu także osady holocenijskie – torfy, namuły i piaski rzeczne – związane z lokalnymi obniżeniami bezodpływowymi i strefami podmokłymi.

Zachowany naturalny układ morfologiczny w połączeniu z ograniczoną ingerencją antropogeniczną sprawia, że rzeźba terenu Hajnówki cechuje się niskim stopniem przekształcenia i wysoką stabilnością geomorfologiczną, a współczesne procesy akumulacji ograniczają się głównie do lokalnych osadów biogenicznych powstających w zagłębieniach terenu i dolinach cieków.



Model hipsometryczny terenu (źródło: https://www.labgis.pl/hipso/arkusz_693.jpg)



Model hipsometryczny terenu

(źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionName=SPD)

3 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ochrona przyrody, w rozumieniu ustawy, oznacza zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zasobów przyrody i jej składników, a w szczególności:

- 1) dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,
- 2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;
- 3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- 4) siedlisk przyrodniczych;
- 5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- 7) krajobrazu;
- 8) zieleni w miastach i wsiach;
- 9) zadrzewień.

Formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ustawowe wymagania w zakresie ochrony środowiska, które winny być spełnione w planie miejscowym – podczas realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Ochrona gatunkowa, zgodnie z art. 46.1. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”. W stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i wprowadzone:

- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

Na terenie miasta Hajnówka występują formy ochrony przyrody, określone w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2022 poz. 916), zgodnie z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska.

Należą do nich:

- Obszar natura 2000 – Puszcza Białowieska (miasto Hajnówka przylega bezpośrednio do granicy obszaru),
- Użytki ekologiczne,
- Pomniki przyrody,
- Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Obszar natura 2000 – Puszcza Białowieska

Obszar Natura 2000 „Puszcza Białowieska” (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC200004.B oraz PL.ZIPOP.1393.N2K.PLC200004.H) obejmuje rozległy kompleks leśny o powierzchni ponad 140 tys. ha, położony w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy państwowej z Republiką Białorusi. Południowa i wschodnia granica miasta Hajnówka przylega bezpośrednio do tego obszaru, stanowiąc jego strefę buforową oraz zaplecze osadnicze i gospodarcze dla regionu Puszczy Białowieskiej.

Obszar ten został objęty ochroną w ramach sieci Natura 2000 ze względu na wyjątkową wartość przyrodniczą i ekologiczną – jest to ostatni w Europie nizinny las naturalny o charakterze pierwotnym, zachowany w stanie zbliżonym do naturalnego. Występują tu liczne siedliska priorytetowe, w tym:

- grądy subkontynentalne (Tilio-Carpinetum),
- bory mieszane sosnowo-świerkowe,
- olsy i łęgi nadrzeczne,
- torfowiska przejściowe i wysokie.

Na terenie obszaru stwierdzono występowanie wielu gatunków roślin i zwierząt chronionych, w tym licznych gatunków z załączników Dyrektyw Siedliskowej i Ptasiej UE, m.in. żubra, rysia, wilka, bociana czarnego, sóweczki, włośchatki czy dzięcioła trójpalczastego.

Sąsiedztwo obszaru Natura 2000 Puszcza Białowieska ma kluczowe znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej miasta – wymaga ono zachowania ciągłości ekologicznej, ochrony siedlisk leśnych i zadrzewień, a także ograniczania presji urbanizacyjnej w kierunku południowo-wschodnim.

Dzięki temu położeniu Hajnówka pełni rolę naturalnej bramy do Puszczy Białowieskiej, łącząc funkcje administracyjne, turystyczne i edukacyjne z zachowaniem równowagi przyrodniczej w regionie.

Użytki ekologiczne

Na terenie miasta Hajnówka występuje kilka form ochrony przyrody w postaci użytków ekologicznych, utworzonych w celu zachowania cennych przyrodniczo ekosystemów o charakterze torfowiskowym, bagiennym i łąkowym. Zgodnie z danymi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (PL.ZIPOP), na obszarze miasta i w jego bezpośrednim otoczeniu znajduje się osiem użytków ekologicznych:

1. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.93 – użytek ekologiczny nr 101,
2. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.94 – użytek ekologiczny nr 102,
3. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.95 – użytek ekologiczny nr 103,
4. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.96 – użytek ekologiczny nr 104,
5. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.97 – użytek ekologiczny nr 105,
6. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.98 – użytek ekologiczny nr 106,
7. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.99 – użytek ekologiczny nr 107,
8. PL.ZIPOP.1393.UE.2005011.283 – użytek ekologiczny „Judzianka” (utworzony 20 kwietnia 2019 r.).

Pierwsze siedem użytków powołano 10 września 1997 roku, a ich celem jest ochrona torfowisk niskich i przejściowych, stanowiących pozostałość po dawnych mokradłach i obniżeniach terenu w rejonie miasta. Chronione są tu siedliska roślinności szuwarowej, turzycowisk, łąk wilgotnych oraz zarośli wierzbowych.

Najmłodszy z nich – „Judzianka” – obejmuje teren o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiący ostoję dla płazów, gadów i ptaków związanych z siedliskami podmokłymi.

Użytki ekologiczne w Hajnówce pełnią istotną rolę w lokalnym systemie przyrodniczym, stanowiąc naturalne biotopy retencyjne i elementy korytarzy ekologicznych, które wspierają wymianę gatunków pomiędzy terenami Puszczy Białowieskiej a miejskimi enklawami zieleni. Ich zachowanie ma kluczowe znaczenie dla utrzymania różnorodności biologicznej w granicach miasta i jego otoczenia.

Pomniki Przyrody

Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody na terenie miasta Hajnówka znajdują się 53 pomników przyrody, ustanowione w celu ochrony wyjątkowo cennych drzew oraz ich skupisk, wyróżniających się wiekiem, rozmiarami, pokrojem lub walorami historyczno-kulturowymi. Dane z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (PL.ZIPOP) wskazują, że pomniki te reprezentują głównie gatunki rodzime drzew liściastych i iglastych, charakterystycznych dla Puszczy Białowieskiej i jej otuliny.

Zgodnie z informacjami i zestawieniem otrzymanym z Miasta Hajnówka na terenie opracowani znajdują się 48 pomniki przyrody:

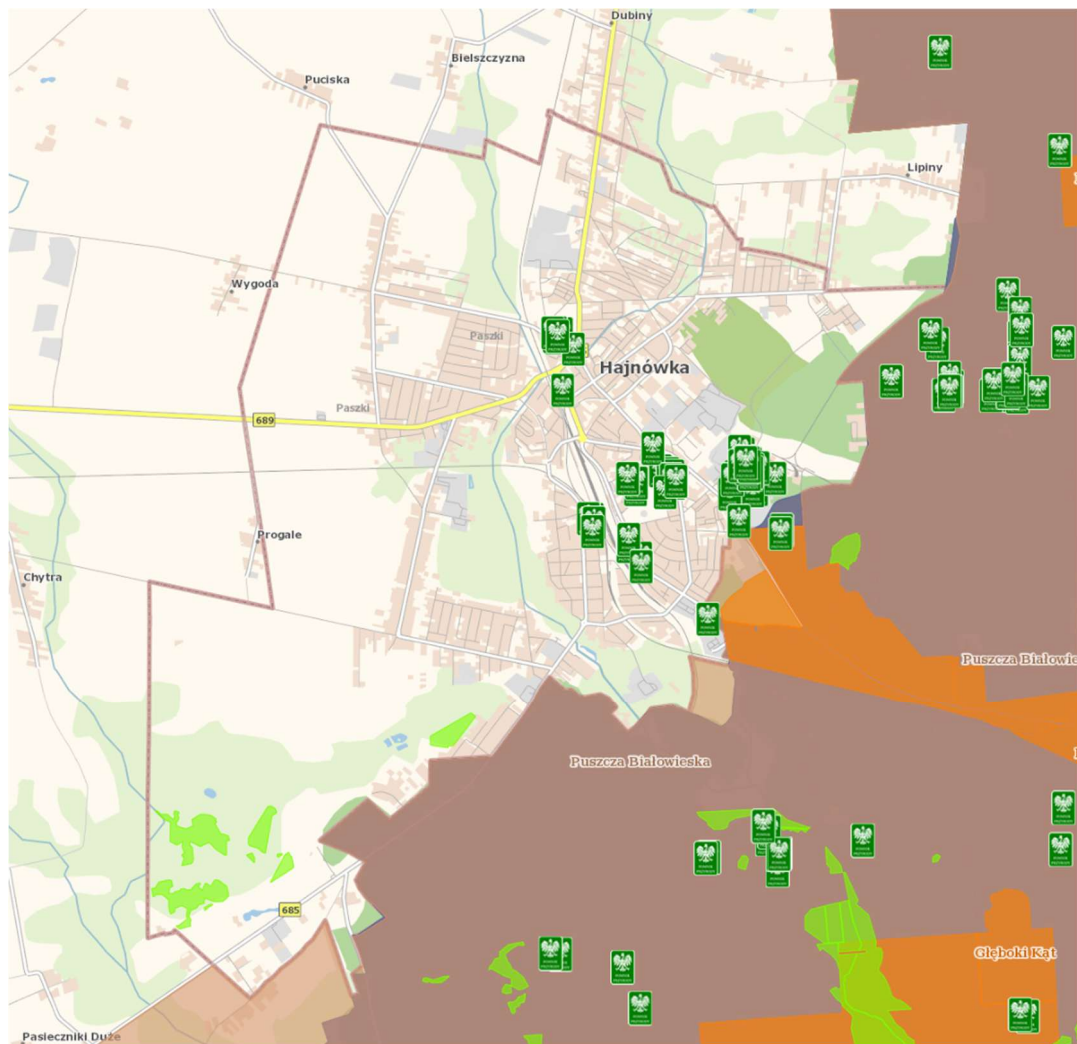
Lp.	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Opis pomnika przyrody		Miejscowość	Obręb ewidencyjny	działka poprawiona	Nr działki ewidencyjnej w karcie	Opis lokalizacji
1	659	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1424/13	2698/6	posesja ul. Kolejki Leśne 14
2	660	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1410/115	posesja ul. Armii Krajowej 5,
3	661	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1520	przy głównej bramie na cmentarz katolicki przy ul. 3 Maja
4	1053	Wiąz szypułkowy	Ulmus laevis	Hajnówka	1	2320/209	2320/110	Park przy dworcu PKP
5	1054	Dąb bezszypułkowy	Quercus petraea	Hajnówka	1	2320/109	2320/110	Park przy dworcu PKP
6	1055	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		2320/110	Park przy dworcu PKP
7	1056	Robinia akacjowa	Robinia pseudoacacia	Hajnówka	1		2320/110	Park przy dworcu PKP
8	1057	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1516/50	1516/49	przy ul. Armii Krajowej 56
9	1059	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1516/50	1516/49	przy ul. Armii Krajowej 56
10	1060	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1516/50	1516/49	przy ul. Armii Krajowej 56
11	1061	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1516/50	1516/49	przy ul. Armii Krajowej 56
12	1062	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/41	przy ul. Armii Krajowej 44
13	1063	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/48	teren Lasów Państwowych, za posesją przy ul. Armii Krajowej 50
14	1065	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1516/48	2698/7	teren Lasów Państwowych, za posesją przy ul. Armii Krajowej 50, w głębi lasu
15	1066	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	2698/27	2698/7	teren Lasów Państwowych; obszar pomiędzy cmentarzem, ul. Kolejki Leśne, ul. Armii Krajowej
16	1067	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1410/115	przy ul. Armii Krajowej 5, za parkingiem rowerowym
17	1068	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	2698/27	2698/7	naprzeciwko posesji przy ul. Kolejki Leśne 24/4
18	1070	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego
19	1071	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

20	1072	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego
21	1073	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego
22	1074	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego
23	1075	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/2	ul. Armii Krajowej 52, teren Zakładu doskonalenia Zawodowego
24	1076	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1518/4	1518/1	ul. 3 Maja 63, na posesji Domu Miłosierdzia SAMARYTANIN
25	1078	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		2320/125	ul Białowieska 12
26	1079	Klon zwyczajny	Acer platanooides	Hajnówka	1		2320/126	ul. Białowieska - przy granicy z posesją nr 12
27	1080	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1834	ul Białowieska 25
28	1082	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		2044	przy ul. Łowczej, z tyłu budynku „RUNO” Sp. z o.o.
29	1085	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1502/24	ul. Piłsudskiego 8, za budynkiem na wewnętrznym podwórku
30	1086	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1505/1	1502/24	ul. Piłsudskiego 8, przed budynkiem, w pasie drogi wojewódzkiej 685
31	1088	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	granica 1502/122 - 1502/123	1502/46	pomiędzy budynkami przy ul. Piłsudskiego 8 i 10, przy drodze dojazdowej do posesji Piłsudskiego 10a
32	1089	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	1502/48	1502/100	ul. Piłsudskiego 10 a,
33	1091	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1502/47	w Parku Miejskim od strony ul. Parkowej
34	1092	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1500/41	ul. Parkowa, teren Skateparku
35	1094	Lipa drobnolistna	Tilia cordata	Hajnówka	1		460/1	przy Hajnowskim Domu Kultury
36	1096	Lipa drobnolistna	Tilia cordata	Hajnówka	1		460/4	Park przy Hajnowskim Domu Kultury
37	1097	Lipa drobnolistna	Tilia cordata	Hajnówka	1		460/4	Park przy Hajnowskim Domu Kultury
38	1098	Klon zwyczajny	Acer platanooides	Hajnówka	1		460/4	Park przy Hajnowskim Domu Kultury
39	1100	Klon zwyczajny	Acer platanooides	Hajnówka	1		460/4	teren Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
40	1101	Klon zwyczajny	Acer platanooides	Hajnówka	1		460/1	przy Hajnowskim Domu Kultury

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

41	1103	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		460/2	teren Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
42	1122	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/49	ul. Armii Krajowej 56, przed budynkiem
43	1124	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1516/46	ul. Armii Krajowej 40
44	1125	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1502/119	ul. Zina, przy garażach na posesji urzędu pocztowego
45	1126	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1		1502/24	rośnie przy wjeździe na parking Politechniki Białostockiej
46	1127	Lipa drobnolistna	Tilia cordata	Hajnówka	1		1502/47	w parku miejskim od strony ulicy Parkowej
47	1128	Dąb szypułkowy	Quercus robur	Hajnówka	1	pas drogowy?	1056/1	przy ul. 3 Maja na placu przed Biedronką
48	1187	Dąb bezszypułkowy	Quercus petraea	Hajnówka	1		1502/14	Związek Nauczycielstwa Polskiego przy ul. Piłsudskiego 6



formy ochrony przyrody na terenie miasta Hajnówka (źródło: dane Zamawiającego)

3.2. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

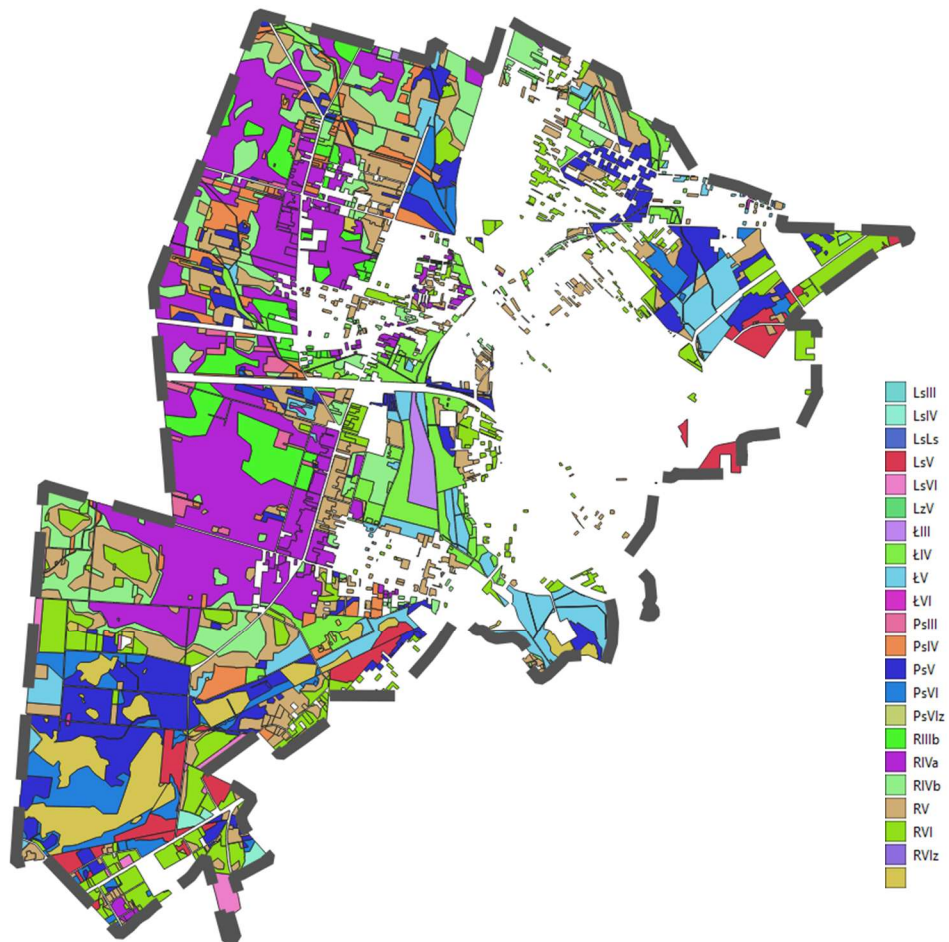
Zgodnie z Art. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają grunty rolne na glebach klas I-III oraz lasy. Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega głównie na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to ochrona warunkowa, co oznacza, że mogą zostać one przeznaczone na inne cele, przy spełnianiu wymagań wskazanych w ustawie.

Pod względem klasy bonitacyjnej dominują gleby IV, V klasy, które wykazują umiarkowane lub słabe właściwości rolnicze, co ogranicza ich przydatność produkcyjną. Najlepsze gleby (klasa IIIb) występują lokalnie w rejonach północno-zachodnich, natomiast w strefach obniżen dominują gleby niższych klas z uwagi na okresowe uwilgotnienie i niską zasobność w składniki pokarmowe.

Mimo ograniczonego potencjału rolniczego, gleby te pełnią ważną rolę ekologiczną i retencyjną, sprzyjając magazynowaniu wód opadowych i utrzymaniu równowagi biotycznej ekosystemów miejskich i leśnych w obrębie Hajnówki.

Użytki rolne	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia*
		[%]
Grunty orne		
R IIIb	52,857	0,02
R IVa	274,056	0,13
R IVb	128,799	0,06
R V	188,665	0,09
R VI	123,954	0,06
Łąki i pastwiska		
Ł/Ps III	22,708	0,01
Ł/Ps IV	123,181	0,06
Ł/Ps V	224,313	0,11
Ł/Ps VI	60,293	0,03
Nieużytki		
N	66,06	0,03
Razem:	1264,886	0,59

Użytki rolne (opracowanie własne)





Grunty rolne na glebach klas III (I-II nie występują) - rozmieszczenie na terenie miasta Hajnówka (opracowanie własne)

Na obszarze miasta przeważają lasy świeże i mieszane świeże, a w mniejszym stopniu bory mieszane i olsy. W drzewostanie dominują sosna zwyczajna i świerk pospolity, a w domieszce występują brzoza brodawkowata, olsza czarna, dąb szypułkowy i grab pospolity. Lasy zajmują niewielką część miasta głównie wzdłuż jego wschodniej i południowej granicy. W obniżeniach terenu oraz w dolinach cieków rozwijają się zbiorowiska łąkowe i szuwarowe, związane z okresowym lub trwałym uwilgotnieniem podłoża. Są to w większości zespoły półnaturalne, powstałe na siedliskach wtórnych w wyniku działalności człowieka.



Grunty leśne- rozmieszczenie na terenie miasta Hajnówka (opracowanie własne)

3.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) definiuje Obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 16 pkt 34) – rozumie się przez to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Zgodnie z danymi Informatycznego Systemu Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami (ISOK), na obszarze miasta nie wyznaczono terenów szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ($Q=1\%$).

3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne *Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie* prowadzi ewidencję urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz ewidencję gruntów objętych melioracją. Obowiązek ten obejmuje zarówno urządzenia, jak i grunty, które mają znaczenie dla gospodarki wodnej w rolnictwie. Do urządzeń melioracyjnych szczegółowych zalicza się między innymi rowy melioracyjne (zarówno odwadniające, jak i nawadniające), rurociągi drenarskie, studzienki drenarskie, zbiorniki odwadniające, a także przepusty, zastawki, zasuwy oraz inne niewielkie budowle wodne obsługujące tereny rolne. Z kolei gruntami zmeliorowanymi są te powierzchnie, na których wykonano urządzenia melioracyjne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne użytki zielone, pod warunkiem że zostały one ujęte w dokumentacji powykonawczej i wpisane do ewidencji.

Ewidencję tych obiektów prowadzi starosta jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. Dane dotyczące urządzeń i gruntów zmeliorowanych gromadzone są zazwyczaj w postaci map, kart ewidencyjnych, operatów technicznych oraz w bazach danych przestrzennych (GIS). W praktyce jednak dokumentacja ta bywa częściowo nieaktualna lub niepełna, zwłaszcza w odniesieniu do starszych systemów melioracyjnych, które powstały w okresie PRL i nie były później formalnie utrzymywane ani aktualizowane.

Na terenie miasta występują zarówno urządzenia melioracji wodnych, jak i grunty objęte zabiegami melioracyjnymi. Niemniej, w chwili opracowywania niniejszego dokumentu brak jest dostępu do aktualnych danych obejmujących wykazy tych obszarów, zgodnych z ewidencją prowadzoną na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne i wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie miasta Hajnówka w wodę realizowane jest z ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych na terenie miasta oraz w jego najbliższym otoczeniu. Dla tych ujęć ustanowiono **strefy ochrony bezpośredniej**, mające na celu zabezpieczenie studni i urządzeń wodnych przed zanieczyszczeniem, uszkodzeniem lub innymi zagrożeniami mogącymi wpłynąć na jakość ujmowanej wody.

Strefy ochronne obejmują teren bezpośrednio otaczający poszczególne studnie i urządzenia wodociągowe.

Zgodnie z decyzjami ujętymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego (poz. 72/2021), dla aglomeracji Hajnówka ustanowiono następujące obszary ochrony bezpośredniej:

- **ujęcie miejskie w Hajnówce** – obejmuje studnie oznaczone jako *SW-1*, *SW-1B* oraz *SW-2A*, z terenami ochrony w kształcie prostokątów o wymiarach odpowiednio ok. 100 × 146 m, 118 × 104 m i inne;
- **ujęcie w miejscowości Dubiny** – studnie *SW-3*, *SW-4* i *SW-5*, dla których wyznaczono strefy o zróżnicowanych wymiarach dostosowanych do lokalnych warunków hydrogeologicznych;
- **ujęcie zakładowe Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Hajnówce** – trzy studnie (nr 1A, 2 i 3) objęte strefami w formie okręgów o średnicy 4,5 m, 4,2 m i 10 m;
- **ujęcie w miejscowości Orzeszkowo** – teren ochrony w formie okręgów o promieniu 10 m wokół studni.

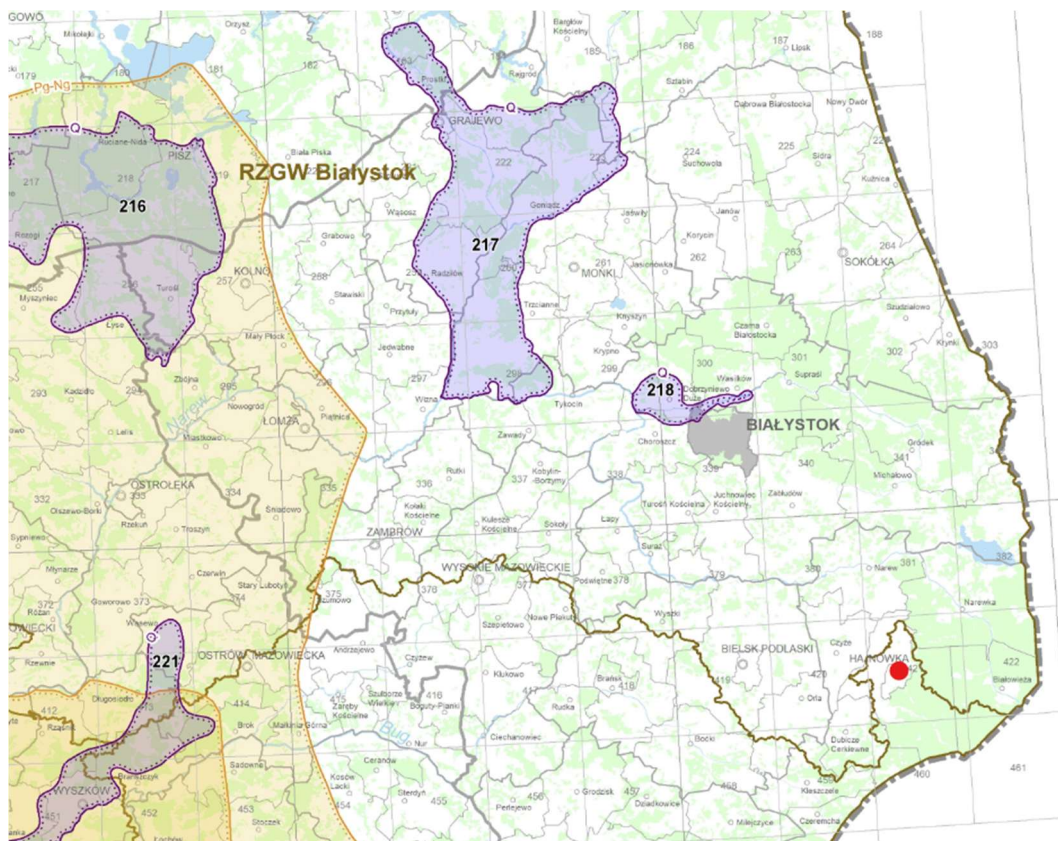
Na obszarze miasta Hajnówka **nie ustanowiono stref ochrony pośredniej** dla ujęć wód podziemnych. Ochrona zasobów wodnych ogranicza się więc do bezpośredniego otoczenia urządzeń ujmujących wodę, z zachowaniem obowiązujących zasad użytkowania terenu określonych w przepisach wodnoprawnych.

3.6. Obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Woda jest kluczowym elementem zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów, będąc podstawą wszystkich procesów życiowych. Odpowiedzialna gospodarka zasobami wodnymi ma również istotny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy gminy, a choć woda należy do odnawialnych zasobów, jej stała dostępność wymaga racjonalnego zarządzania.

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne organem właściwym do zatwierdzania dokumentacji hydrogeologicznych, w tym określających granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), warunki hydrogeologiczne oraz strefy ochronne (zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie), jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej. Podstawę prawną do podejmowania tych działań stanowi art. 214 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym dokumentacja hydrogeologiczna wymaga zatwierdzenia przez ministra – obecnie funkcję tę pełni Minister Infrastruktury.

Miasto Hajnówka położone jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Najbliższe tego typu struktury hydrogeologiczne występują dopiero poza obszarem miasta, w kierunku północno-zachodnim.



Mapa głównych zbiorników wód podziemnych z zaznaczeniem miasta Hajnówka

(źródło: <https://www.pgi.gov.pl/dokumenty-pig-pib-all/psh/zadania-psh/gzwp/10076-mapa-glownych-zbiornikow-wod-podziemnych-31-12-2023/file.html>)

3.7. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Szczególnym rodzajem zagrożeń występujących w środowisku są tzw. „nadzwyczajne zagrożenia” charakteryzujące się nagłym przebiegiem. Do zagrożeń takich zaliczyć należy klęski o charakterze naturalnym, takie jak: powodzie, huragany, trzęsienia ziemi lub katastrofy i wypadki związane z technologiami i wytworami ludzkimi (uwalnianie się niebezpiecznych substancji chemicznych, wybuchy, katastrofy komunikacyjne itp.), zwane poważnymi awariami. Najważniejsza w przeciwdziałaniu powstawania zagrożeń jest prewencja, czyli ograniczenie do minimum prawdopodobieństwa wystąpienia katastrofy lub awarii. Jednym z takich działań jest prowadzenie przez GIOŚ rejestru zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie Miasta Hajnówka występuje jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Hajnówce opublikowała dane o zakładzie zwiększonego ryzyka na stronie państwowej wraz z informacjami dotyczącymi sposobów ostrzegania i postępowania społeczeństwa w przypadku wystąpienia awarii przemysłowej (www.gov.pl/web/kppsp-hajnowka/zaklady-zwiekszonego-ryzyka-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej).

Zakład „Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Białymstoku Sp. z o.o. Baza Magazynowa i Rozlewnia Gazu w Hajnówce” specjalizuje się w magazynowaniu, dystrybucji oraz sprzedaży gazu płynnego (LPG) na potrzeby odbiorców indywidualnych i instytucjonalnych. Zakład znajduje się w obrębie miasta Hajnówka, w obszarze przemysłowym przy drodze wojewódzkiej DW 685 w północno-wschodniej części miasta, przy ul. Białostockiej 7D.

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska kolejnym najbliższym położonym zakładem o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest Nasycalnia Podkładów w Czeremsze Sp. z o.o. mieszcząca się przy ul. Fabrycznej 7 w Czeremsze, oddalona o około 30 km od południowej granicy miasta Hajnówka. Najbliższym zakładem o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest oddalona o około 12 km Baza Przeładunkowa Gazu Płynnego BAŁTYKGAZ Sp. z o.o. przy ul. Zabłotczyzna 30 w miejscowości Narewka.

Plan ogólny miasta Hajnówka uwzględnia występowanie zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej na terenie gminy miejskiej, zgodnie z danymi Komendy Powiatowej PSP w Hajnówce oraz obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska i planowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13b ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan uwzględnia uwarunkowania wynikające z wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz innych stref wynikających z przepisów odrębnych.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

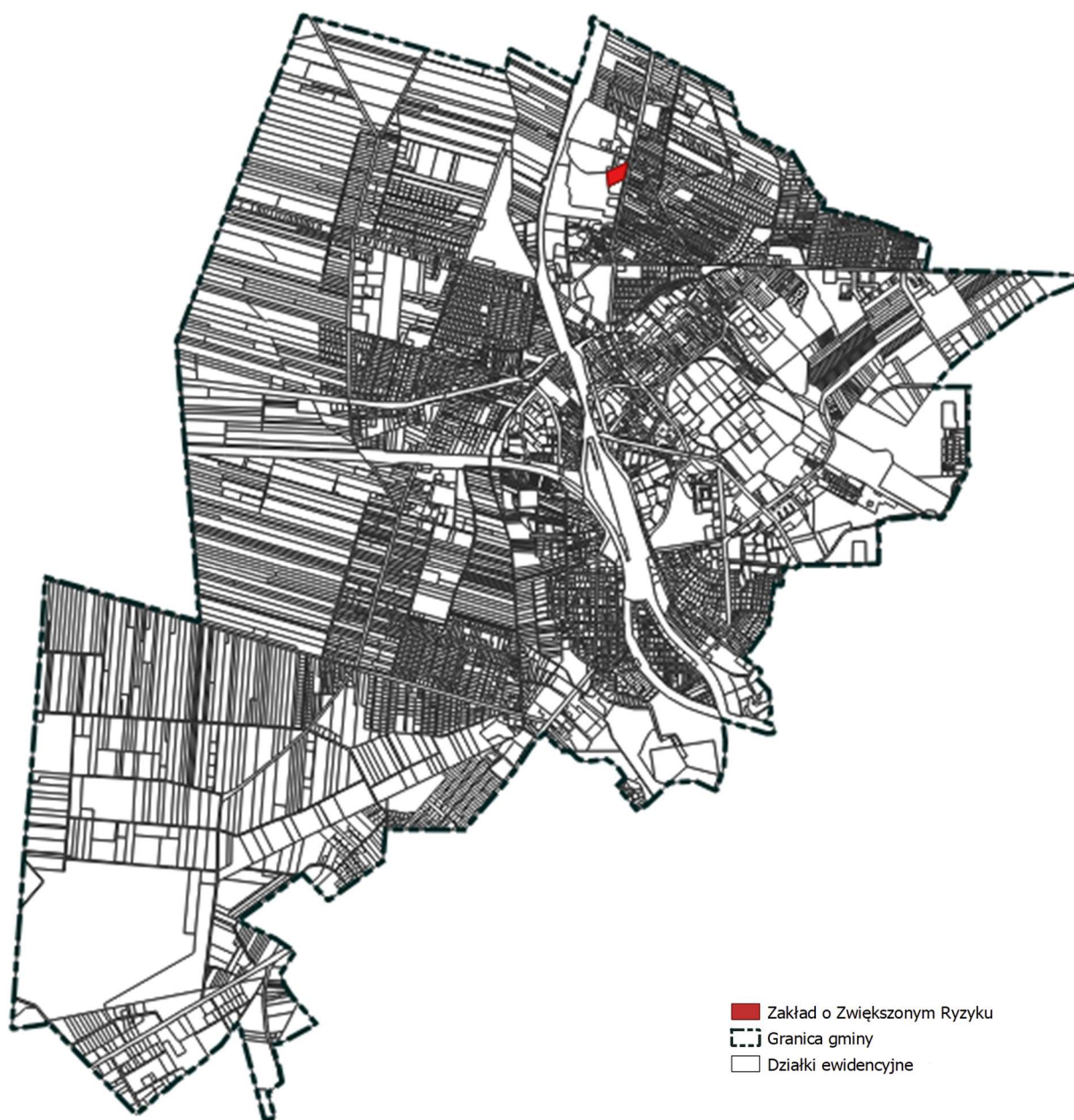
173.	PODLASKIE	ADEX Adam Zajkowski Rozlewnia Gazu Łapy Dębowa	18-100 Łapy Dębowa ul. Przemysłowa 120
174.	PODLASKIE	CEDC International Sp. z o. o. Oddział Polmos Białystok	15-950 Białystok ul. Elewatorska 20
175.	PODLASKIE	Nasykalnia Podkładów w Czeremsha Sp. z o. o.	17-240 Czeremcha ul. Fabryczna 7
176.	PODLASKIE	PAKAR Jacek Szpakowski Baza Magazynowania i Dystrybucji Gazu	15-680 Białystok ul. Aksamińska 5
177.	PODLASKIE	PERN S. A. Baza Paliw nr 15 w Narewce	17-220 Narewka
178.	PODLASKIE	Pfleiderer Grajewo Sp. z o. o.	19-203 Grajewo ul. Wiórowa 1
179.	PODLASKIE	Polska Spółka Gazownicza Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku	15-182 Białystok ul. gen. S. Sosabowskiego 24
180.	PODLASKIE	Polska Spółka Gazownicza Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku Stacja Regazyfikacji Gazu LNG w Grajewie	19-200 Grajewo ul. Ekologiczna
181.	PODLASKIE	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Białymstoku Sp. z o. o. Baza Magazynowa i Rozlewnia Gazu w Hajnówce	17-200 Hajnówka ul. Białostocka 7d
182.	PODLASKIE	System Gazociągów Tranzytowych EUROPOL GAZ S. A. Tłocznia Gazu Zambrów	18-300 Grzymały 23
183.	PODLASKIE	System Gazociągów Tranzytowych EUROPOL GAZ S. A. Tłocznia i Pomiarownia Gazu w Kondratkach	16-050 Kondratki 60

Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) na terenie województwa podlaskiego - stan na dzień 23.12.2024 r. źródło: www.dane.gov.pl/pl/dataset/2540/resource/63170/table?page=1&per_page=20&q=&sort=):

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

132.	PODLASKIE	ALPETROL Sp. z o. o. Terminal LPG Planta	17-220 Narewka Planta 92b
133.	PODLASKIE	BAŁTYKGAZ Sp. z o. o. Baza Przeładunkowa Gazu Płynnego w Zabłotczyźnie	17-220 Narewka ul. Zabłotczyzna 30
134.	PODLASKIE	BARTER Sp. z o. o. Oddział w Sokółce „SAGA”	16-100 Sokółka Osiedle Buchwałowo 2
135.	PODLASKIE	ORLEN PALIWA Sp. z o. o. Oddział Logistyka Pierwotna Gazu w Płocku Terminal Gazu Płynnego w Sokółce	16-100 Sokółka Osiedle Buchwałowo 1
136.	PODLASKIE	ORLEN S. A. Terminal Paliw Płynnych w Sokółce	16-100 Sokółka Osiedle Buchwałowo 1
137.	PODLASKIE	PERN S. A. Dział Wschodni Baza Adamowo	17-307 Adamowo

Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) na terenie województwa podlaskiego - stan na dzień 23.12.2024 r. (źródło: www.dane.gov.pl):



Mapa przedstawiająca lokalizację zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - „Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Białymstoku Sp. z o.o. Baza Magazynowa i Rozlewnia Gazu w Hajnówce” (opracowanie własne)

3.8. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na terenie miasta Hajnówka funkcjonuje dobrze rozwinięta sieć placówek oświatowych obejmujących wszystkie poziomy edukacji – od żłobka po szkoły ponadpodstawowe. Opieka nad najmłodszymi dziećmi realizowana jest w Żłobku Samorządowym w Hajnówce przy ul. Armii Krajowej 24 zapewniającym opiekę i wsparcie rozwojowe dla dzieci do lat trzech. Wychowanie przedszkolne prowadzone jest w pięciu placówkach publicznych, w tym w Przedszkolu Nr 1 przy ul. Władysława Jagiełły 7, Przedszkolu Nr 2 im. Kubusia Puchatka przy ul. Warszawskiej 2 oraz w Przedszkolu Nr 5 im. Jana Brzechwy przy ul. Piłsudskiego 2.

Na poziomie szkolnictwa podstawowego miasto dysponuje czterema szkołami podstawowymi, w tym Szkołą Podstawową Nr 1 im. Janusza Kusocińskiego przy ul. 3 Maja 35 i Szkołą Podstawową Nr 4 im. Henryka Sienkiewicza przy ul. Nowowarszawskiej 20. W strukturze oświatowej funkcjonują także szkoły średnie – m.in. Zespół Szkół Zawodowych oraz I Liceum Ogólnokształcące im. Marii Skłodowskiej-Curie, które pełnią funkcję ponadlokalnych ośrodków edukacyjnych, obsługujących młodzież z całego powiatu hajnowskiego.

Miasto dysponuje nowoczesnym zapleczem sportowo-rekreacyjnym wspierającym aktywizację dzieci i młodzieży. Na terenie Hajnówki funkcjonuje m.in. kompleks boisk „Orlik” przy Szkole Podstawowej Nr 1 im. Janusza Kusocińskiego w Hajnówce, obiekt jest dostępny dla mieszkańców poza godzinami lekcyjnymi. Wielowymiarową rolę pełni także Ośrodek Sportu i Rekreacji w Hajnówce realizowany w ramach projektu rewitalizacji „Hajnówka OdNowa” - stadion lekkoatletyczny wraz z boiskiem piłkarskim, kortami tenisowymi i infrastrukturą towarzyszącą.

Infrastruktura oświatowa i kulturalna uzupełniana jest przez Miejską Bibliotekę Publiczną im. dr Tadeusza Rakowieckiego w Hajnówce, która realizuje projekty edukacyjne, promuje czytelnictwo i angażuje społeczność lokalną.

Pomimo szerokiej oferty placówek, miasto wciąż podejmuje działania zmierzające do poprawy dostępności miejsc w żłobkach i przedszkolach, zwłaszcza w kontekście wzrastającego zapotrzebowania na opiekę instytucjonalną dla najmłodszych mieszkańców.

Miasto Hajnówka posiada rozwiniętą sieć opieki zdrowotnej, obejmującą zarówno podstawową opiekę, jak i usługi specjalistyczne i szpitalne. W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej działa m.in. placówka NZOZ Zdrowie, świadczący działania lekarzy rodzinnych, pielęgniarek środowiskowych i położnej środowiskowej. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Hajnówce zapewnia dostęp do opieki ambulatoryjnej i usług diagnostycznych w strukturze miejskiej placówki szpitalnej. Dla leczenia specjalistycznego i hospitalizacji miasto dysponuje zapleczem szpitalnym przy SPZOZ w Hajnówce, obsługującym pacjentów z terenu miasta i powiatu. Dzięki temu mieszkańcy mają stosunkowo bezpośredni dostęp także do bardziej zaawansowanych świadczeń medycznych. Jednocześnie placówki podstawowej opieki zdrowotnej funkcjonują w systemie kontraktowym ze Narodowym Funduszem Zdrowia, co umożliwia korzystanie ze świadczeń w ramach ubezpieczenia zdrowotnego.

Na terenie miasta Hajnówka system pomocy społecznej jest realizowany przez samorządową jednostkę – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Hajnówce, która wykonuje zadania własne i zlecone z zakresu pomocy społecznej. W ramach swojej działalności Ośrodek udziela pomocy finansowej, rzeczowej oraz usługowej osobom i rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej. Ponadto MOPS w Hajnówce prowadzi usługi wsparcia środowiskowego i senioralnego – przykładowo funkcjonuje Dzienny Dom Pomocy oraz programy aktywizujące seniorów, które mają na celu przeciwdziałać izolacji społecznej.

Na terenie miasta Hajnówka bezpieczeństwo publiczne zapewniają kluczowe służby ratowniczo-porządkowe, w tym zarówno policja, jak i straż pożarna. Komenda Powiatowa Policji w Hajnówce, z siedzibą przy ul. Armii Krajowej 1, pełni całodobowe dyżury, odpowiadając za utrzymanie porządku publicznego, przeciwdziałanie przestępczości oraz wsparcie mieszkańców miasta i powiatu. Jednostka jest dobrze zlokalizowana, co umożliwia szybki dojazd do zdarzeń i efektywne reagowanie w sytuacjach kryzysowych.

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Hajnówce, mieszcząca się przy ul. 11 Listopada 4, realizuje zadania ratownicze, gaśnicze oraz interwencyjne w sytuacjach zagrożeń pożarowych, wypadków drogowych czy innych kryzysów. W strukturze straży funkcjonują także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej działające na terenie miasta i powiatu, w tym młodzieżowe drużyny pożarnicze, które wspierają działania edukacyjne i profilaktyczne w społeczności lokalnej.

Obiekty strażackie pełnią często także funkcje społeczne, służąc jako miejsca integracji mieszkańców, świetlice oraz zaplecze dla wydarzeń kulturalnych i sportowych. Współpraca policji i straży pożarnej tworzy w Hajnówce spójny system bezpieczeństwa publicznego, istotny zarówno dla codziennej ochrony mieszkańców, jak i dla reagowania w sytuacjach kryzysowych.

3.9. Zabytki objęte formami ochrony

Rozwój historyczny miasta Hajnówka

Hajnówka, położona w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego, stanowi przykład miasta, którego rozwój osadniczy i gospodarczy był ściśle powiązany z eksploatacją zasobów Puszczy Białowieskiej. Geneza miejscowości sięga przełomu XVII i XVIII wieku, kiedy to w rejonie uroczyska Skrobośławka powstała straż leśna, której nazwa wywodzi się od imienia strażnika puszczańskiego Hejny (Haynego). W drugiej połowie XVIII wieku Hajnówka funkcjonowała już jako jedna z trzynastu straży królewskich w Puszczy Białowieskiej, pełniąc rolę zaplecza administracyjnego i osadniczego dla służby leśnej. Przełomowym okresem dla rozwoju przestrzenno-gospodarczego miasta był początek XX wieku, kiedy to w związku z rozbudową sieci kolejowej oraz dynamicznym rozwojem przemysłu drzewnego Hajnówka przekształciła się w ważny ośrodek przemysłowy regionu. Powstanie tartaków, zakładów obróbki drewna i kolejki wąskotorowej umożliwiło jej przekształcenie z niewielkiej osady leśnej w zaplecze przemysłowe Puszczy Białowieskiej. W 1951 roku Hajnówka uzyskała prawa miejskie, stając się centrum administracyjnym, handlowym i kulturalnym południowego Podlasia. (<https://bip.hajnowka.pl/article/hajnowka-informacje-o-miescie/>)

Dziedzictwo kulturowe

Dziedzictwo kulturowe Hajnówki cechuje wyjątkowa wielokulturowość, wynikająca z położenia na pograniczu polsko-białoruskim oraz historycznego współistnienia różnych grup etnicznych i wyznaniowych. W strukturze społecznej i przestrzennej miasta czytelne są wpływy kultury prawosławnej, katolickiej i żydowskiej. Najważniejszym symbolem tego dziedzictwa jest monumentalny Sobór Świętej Trójcy – jedna z najbardziej rozpoznawalnych świątyń prawosławnych w Polsce, znana z charakterystycznej, modernistycznej bryły oraz ceramicznego ikonostasu. Hajnówka jest również gospodarzem Międzynarodowego Festiwalu „Hajnowskie Dni Muzyki Cerkiewnej”, który od dziesięcioleci stanowi kluczowe wydarzenie kulturalne w regionie. Ponadto zachowane w krajobrazie miejskim elementy dawnego układu osadniczego, drewniana architektura mieszkalna oraz materialne relikty przemysłu drzewnego stanowią istotny komponent tożsamości lokalnej, wpisując się w szerszy kontekst dziedzictwa Puszczy Białowieskiej.

(<https://bip.hajnowka.pl/article/hajnowka-informacje-o-miescie/>)

Obecnie Hajnówka pełni funkcję lokalnego ośrodka usługowo-przemysłowego, przy jednoczesnym zachowaniu charakteru „bramy do Puszczy Białowieskiej”. W strategii rozwoju przestrzennego miasta kluczowe znaczenie ma równoważenie funkcji przemysłowych, turystycznych i ekologicznych. Władze samorządowe prowadzą działania ukierunkowane na rewitalizację przestrzeni publicznych, modernizację infrastruktury oraz zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej miasta, przy zachowaniu wysokich standardów ochrony środowiska i krajobrazu. Hajnówka dysponuje nowoczesnym systemem informacji przestrzennej, umożliwiającym transparentne zarządzanie gospodarką nieruchomościami oraz procesami planistycznymi. W kontekście rozwoju regionalnego miasto stanowi istotny komponent strefy funkcjonalnej Puszczy Białowieskiej, pełniąc rolę ośrodka obsługi ruchu turystycznego i centrum życia społeczno-kulturalnego regionu.

Hajnówka jest miastem o unikalnym profilu historyczno-przestrzennym, którego rozwój został uwarunkowany zarówno położeniem geograficznym, jak i zasobami przyrodniczymi Puszczy Białowieskiej. Łączy w sobie elementy dziedzictwa przemysłowego i leśnego z bogactwem kulturowym, stanowiąc modelowy przykład synergii pomiędzy tradycją a nowoczesnym podejściem do zarządzania przestrzenią. Współczesna polityka rozwojowa miasta koncentruje się na zrównoważonym wykorzystaniu potencjału środowiskowego i społecznego, przy jednoczesnym zachowaniu dziedzictwa kulturowego i tożsamości lokalnej. Dzięki temu Hajnówka pozostaje miastem o wysokiej wartości kulturowo-przyrodniczej, zorientowanym na rozwój w zgodzie z zasadami zrównoważonego planowania przestrzennego.

Ochrona zabytków

Ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami definiuje pojęcie krajobrazu kulturowego, którym jest „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”. Na zasoby dziedzictwa kulturowego miasta Hajnówka składają się obiekty stanowiące świadectwo minionej epoki oraz posiadające wartość historyczną, artystyczną lub naukową, w tym zabytki nieruchome, zabytki ruchome, stanowiska archeologiczne. Ocalałe, znaczące elementy krajobrazu kulturowego, stanowią o pamięci historycznej, tożsamej dla regionu.

W tym znaczeniu stanowi on przedmiot ochrony, której formy określają w różnym stopniu cztery ustawy, a mianowicie:

1. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
2. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. ustawa o ochronie przyrody,
4. ustawa prawo ochrony środowiska.

Podstawowe formy ochrony zabytków według Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. stanowią:

1. wpis do rejestru zabytków;
2. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3. uznanie za pomnik historii;
4. utworzenie parku kulturowego;
5. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze miasta Hajnówka funkcjonują dwa z wyżej wymienionych form ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, który zgodnie z przytoczoną powyżej ustawą, jako jedyny organ ochrony zabytków posiada kompetencje wpisywania zabytków do rejestru. Wpis zabytku do rejestru zabytków dokonywany jest na mocy decyzji administracyjnej, w księdze rejestru zabytków, określanej w zależności od kategorii zabytku właściwym symbolem:

- księga A – zabytki nieruchome,
- księga B – zabytki ruchome,

- księga C – zabytki archeologiczne.

Na podstawie ustawy „O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” podjęto Uchwałę NR XXII/167/20 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 listopada 2020 roku w sprawie przyjęcia „Gminnego programu opieki nad zabytkami miasta Hajnówka na lata 2020-2023”.

Poniżej wskazano wykaz zabytków wg danych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Nid.pl.)

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

INSPIRE_ID	FUNKCJA	DATOWA NIE	DOK_REJ	STATUS	NAZWA
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ N 20 BK.390351	budynek administracyjny	1931 - 1940	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-608 z 2017- 05-15	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	budynek biurowy Zakładów Drzewnych Lasów Państwowych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ N 20 BK.540531	cerkiew	1973 - 1982	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-657 z 2023- 11-30	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	cerkiew pw. Świętej Trójcy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ N 20 BK.59496	kościół	1957 - 1966	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 692 z 1988-02- 01	wpisany do rejestru zabytków (istnieje)	kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża

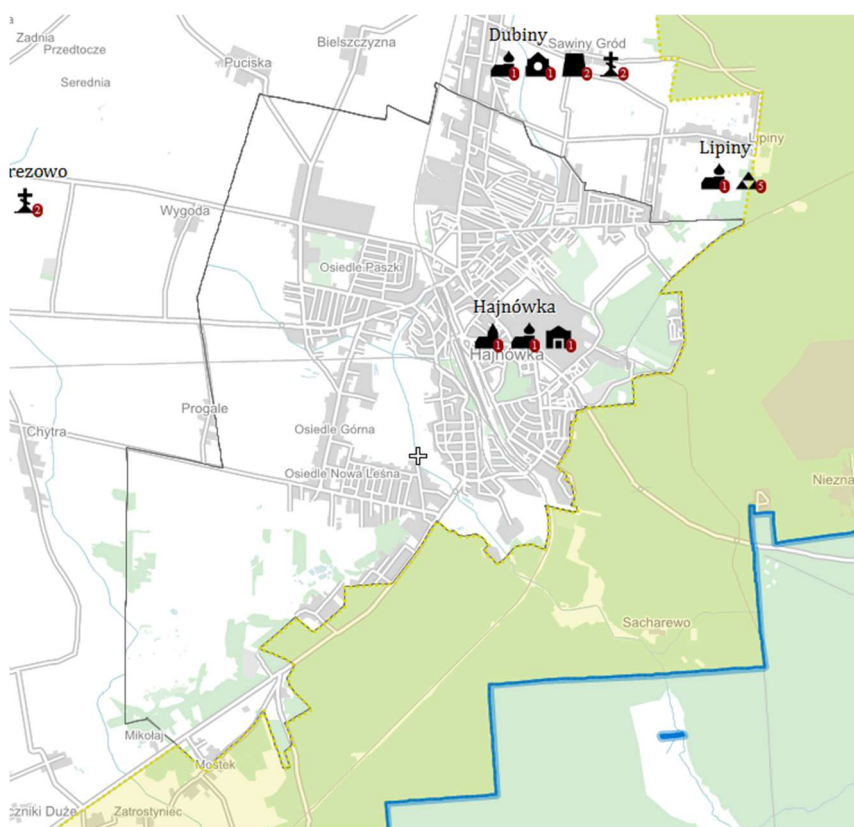
Zabytki nieruchome w ewidencji:

INSPIRE_ID	FUNKCJA	DATOWA NIE	DOK_REJ	STATUS	NAZWA
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.158327	kościół	1957 - 1966	KB - Karta biała z 1989-03-01	ujęty w ewidencji	kościół par. pw. Podwyższenia Krzyża Św. i św. Stanisława Bpa
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.158431	kuźnia	1938 r.	KB - Karta biała z 2001-09-01	ujęty w ewidencji	kuźnia, ob. warsztat ślusarsko - kowalski z częścią mieszkalną
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.158358	dom kultury	1935 r.	KB - Karta biała z 2000-06-01	ujęty w ewidencji	Dom Leśnika, ob. Zakładowy Dom Kultury
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.158479	budynek administracyjny	1936 r.	KEZN - Karta obiekту niewpisanego do rejestru z 2017- 03-28; KB - Karta biała z 2019-10-01	ujęty w ewidencji	budynek biurowy Zakładów Drzewnych Lasów Państwowych
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.589658	budynek mieszkalny	przełom XIX/XX w.	KEZN - Karta obiekту niewpisanego do rejestru z 2012- 02-21	ujęty w ewidencji	budynek kolejowy
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 CM.63255	cmentarz rzymskokatolicki	1923 r.	KC - Karta cmentarza z 1983-11-30	ujęty w ewidencji	cmentarz rzymskokatolicki

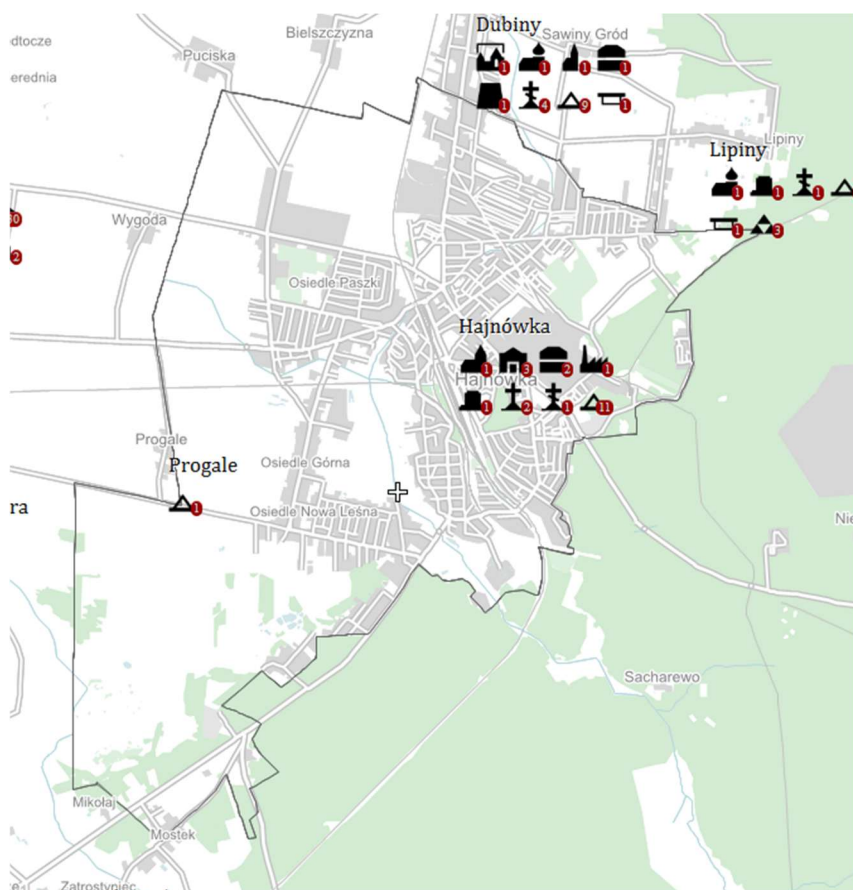
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 CM.94808	cmentarz rzymskokatolicki	1923 r.	KC - Karta cmentarza z 1993-11-01	ujęty w ewidencji	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 CM.63287	cmentarz II wojna światowa	1944 r.	KC - Karta cmentarza z 1983-09-01	ujęty w ewidencji	cmentarz wojenny
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 CM.63171	cmentarz prawosławny	pocz. XX w.	KC - Karta cmentarza z 1993-11-01	ujęty w ewidencji	cmentarz prawosławny przycerkiewny
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.158400	budynek mieszkalny	1917 - 1918	KB - Karta biała z 1995-04-01	ujęty w ewidencji (nie istnieje)	dom
PL.1.9.ZIPOZ.NID_ E 20 BK.161589	szkoła	1932 - 1936	KB - Karta biała z 1993-07-01	ujęty w ewidencji (nie istnieje)	szkoła, ob. LO

Na obszarze opracowania wyszczególniono również 13 zabytków archeologicznych, które pozostają w ewidencji.



Zabytki nieruchome wpisane do rejestru (źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>)



Zabytki nieruchome wpisane do ewidencji (źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>)

3.10. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy został wprowadzony do polskiego systemu planowania przestrzennego w 2015 roku ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r., poz. 774). Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako UPZP) w 2019 roku zostało wydane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394; dalej Rozporządzenie), które zostało znowelizowane w 2022r. (Dz.U. z 2022r., poz. 2308; tekst jednolity został opublikowany w Dz.U. z 2024r. poz. 537).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości.

W audycie krajobrazowym wskazuje się krajobrazy występujące na obszarze województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz granice:

- parków kulturowych,
- parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
- obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

W ramach audytu krajobrazowego identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W rekomendacjach i wnioskach można wskazać obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub zabytków oraz obszary dotychczas objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Zgodnie z UPZP wyniki audytu krajobrazowego uwzględniane są w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Na podstawie art. 39 ust. 3 UPZP, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się m. in. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. W opracowywanym na poziomie gminnym planie ogólnym, uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 UPZP). Projekt planu ogólnego podlega uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 UPZP).

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które również podlegają uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 17 pkt 6 lit. b tiret 10 UPZP), określa się obowiązkowo granice krajobrazów priorytetowych (art. 15 ust. 1 pkt 7 UPZP)

Zgodnie z Obwieszczeniem Zarządu Województwa Podlaskiego z dnia 4 września 2018r. przystąpiono do sporządzania projektu Audytu krajobrazowego województwa podlaskiego (w związku z Uchwałą Nr 316/4634/2018 Zarządu Województwa Podlaskiego z dnia 4 września 2018r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa podlaskiego).

Na dzień sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego miasta Hajnówka (stan na październik 2025r.) nie został opublikowany audyt krajobrazowy województwa podlaskiego.

3.11. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Potencjalne zagrożenie morfodynamiczne na obszarze gminy występuje na spadkach powyżej 10°. Wysokości względne duże i nachylenia zboczy dolin stwarzają zagrożenie zwłaszcza przy występowaniu warstw naprzemiennie utworów piaszczystych i gliniastych. Zwiększać zagrożenie może lokalizowanie obiektów na stromych zboczach o wysokich spadkach, brak roślinności na stokach i występowanie sztucznych podcięć zboczy – skarp.

Na obszarze miasta brak zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wg danych z Państwowego Instytutu Geologicznego.

3.12. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Hajnówka, według danych zawartych w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski (MIDAS), nie udokumentowano perspektywicznych ani czynnych złóż kopalin użytecznych. Występujące lokalnie piaski fluwioglacjalne mogą być pozyskiwane jedynie na niewielką skalę, na potrzeby własne mieszkańców. W dolinie rzeki Leśna Prawa odnotowano również torfy, jednak nie posiadają one znaczenia gospodarczego i nie są objęte eksploatacją.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze art. 6.1. **obszarem górniczym** – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji; **terenem górniczym** – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Art. 104.1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się:

- 1) określając ustalenia planu ogólnego gminy;
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4. Plan, o którym mowa w ust. 2, niezależnie od wymagań określonych odrębnymi przepisami, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania działalności określonej w koncesji;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

5. Plan, o którym mowa w ust. 2, może w szczególności określić:

- 1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów;
- 2) obszary wyłączone z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca

3.13. Inne ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z decyzją nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z 22 grudnia 2025 r. na terenie miasta Hajnówka nie znajdują się tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 3.1.) w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych.

Na mocy art. 3 ust. 3 ww. ustawy, przepis ten nie znajduje zastosowania do terenów zamkniętych wyznaczanych przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym, dla terenów zamkniętych o charakterze kolejowym należy w planie ogólnym formułować ustalenia planistyczne analogiczne do pozostałych terenów objętych planem. Obowiązuje decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI, poz. 38 z 2020 r. z późn. zm.). Wykaz numerów działek dla terenów kolejowych:

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

198	hajnowski	Hajnówka	0001 Hajnówka	2320/209	37,4478	200501_1.0001.2320/209
199	hajnowski	Hajnówka	0001 Hajnówka	2320/210	0,2675	200501_1.0001.2320/210
200	hajnowski	Hajnówka	0001 Hajnówka	2320/211	0,1089	200501_1.0001.2320/211
201	hajnowski	Hajnówka	0001 Hajnówka	2320/202	0,1726	200501_1.0001.2320/202
202	hajnowski	Hajnówka	0005 Hajnówka	2320/73	5,2422	200501_1.0005.2320/73

Linie elektroenergetyczne

Przez teren miasta Hajnówka przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, stanowiąca element regionalnego systemu przesyłowego energii elektrycznej. Linia ta biegnie wzdłuż zachodnich granic miasta, kierując się do stacji elektroenergetycznej „Hajnówka” 110/15 kV, zlokalizowanej na obrzeżach miasta.

Oprócz tego w obrębie zabudowy miejskiej występuje sieć napowietrznych i kablowych linii średniego (15 kV) oraz niskiego napięcia (0,4 kV), zapewniających zasilanie odbiorców indywidualnych i przemysłowych.

Infrastruktura elektroenergetyczna jest dobrze rozwinięta i w pełni wystarczająca do potrzeb miasta, a zasięg istniejących sieci umożliwia dalszy rozwój terenów inwestycyjnych bez konieczności budowy nowych ciągów przesyłowych wysokiego napięcia.

Zasady ochrony środowiska przed polami elektromagnetycznymi określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska. Ochrona środowiska przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego jego stanu poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz, gdy poziomy te nie są dotrzymane – na zmniejszaniu poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych. Obowiązek badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku wynika z zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Hajnówka nie występują uzdrowiska.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Hajnówka nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135. ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Proces rozwoju miasta wynika ze zmian uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych i społecznych. Potrzeby rozwojowe oraz potencjał inwestycyjny są głównym czynnikiem przekształceń terenów, które utraciły zasadność kontynuowania dotychczasowych funkcji i mogą zostać przeznaczone na nowe funkcje miejskie, dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Dotyczy to w szczególności obszarów poprzemysłowych i pokolejowych, gdzie postępuje dekapitalizacja zabudowy, ale które jednocześnie

charakteryzują się korzystną lokalizacją, dobrą obsługą komunikacyjną i dostępem do infrastruktury technicznej. Te cechy stanowią podstawę do ich ponownego zagospodarowania.

Plan ogólny gminy obejmuje katalog stref planistycznych, które uwzględniają potencjał inwestycyjny takich terenów, przy jednoczesnym dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i charakteru zabudowy sąsiedniej. Przyjęta polityka przestrzenna kładzie nacisk na ład przestrzenny, ochronę walorów przyrodniczych, racjonalne gospodarowanie przestrzenią i względy ekonomiczne. Realizacja tych celów odbywa się m.in. poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a poza nimi – w pierwszej kolejności na terenach najlepiej przygotowanych do zabudowy, tj. o najlepszym dostępie do sieci komunikacyjnej i najwyższym stopniu wyposażenia w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną, adekwatną dla nowych inwestycji.

Za obszary wymagające rehabilitacji uznaje się osiedla i zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych. Plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy ich zagospodarowania, w zakresie właściwym dla tego dokumentu. Szczegółowy zakres niezbędnych inwestycji, mających na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, zostanie określony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych.

Pojęcie, zakres i przebieg rekultywacji określa ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rekultywacja może obejmować grunty w rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczone na cele rolnicze, grunty leśne, grunty przeznaczone do zalesienia, jak również inne kategorie gruntów. Prowadzona jest na podstawie decyzji właściwego organu – starosty, a w przypadku miast na prawach powiatu przez prezydenta. Do momentu sporządzenia planu ogólnego decyzje takie dla analizowanych terenów nie zostały wydane.

Zgodnie z art. 22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do rekultywacji gruntów zanieczyszczonych substancjami chemicznymi, organizmami lub mikroorganizmami stosuje się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r., poz. 2187). Określają one zasady prowadzenia remediacji.

Na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska remediacja obejmuje grunty, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, wyodrębnione w wyniku badań terenów potencjalnych zanieczyszczeń. Natomiast zgodnie z ustawą o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, remediacja dotyczy gruntów, na których powstała szkoda w środowisku w zakresie powierzchni ziemi. W obu przypadkach działania naprawcze prowadzone są w oparciu o plan remediacji, uzgadniany w drodze decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Obecność terenów wymagających rekultywacji lub remediacji nie wyklucza ich przyszłego przeznaczenia inwestycyjnego, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych działań naprawczych.

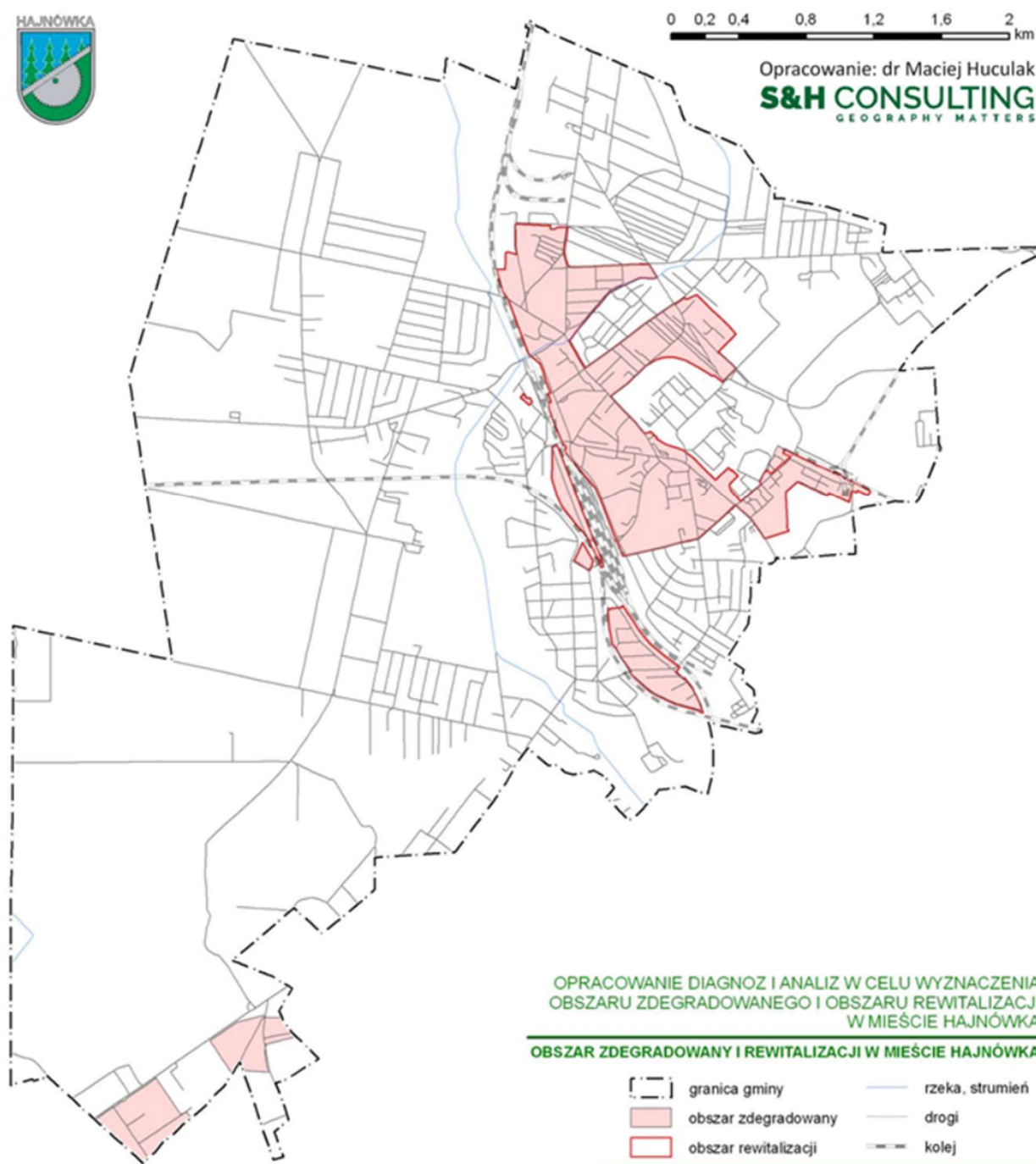
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W Hajnówce proces rewitalizacji prowadzony jest w oparciu o ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), stanowiącą podstawę prawną wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Zgodnie z jej przepisami, za obszar zdegradowany uznaje się część gminy znajdującą się w stanie kryzysowym, wynikającym z koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, takich jak bezrobocie, ubóstwo, niski poziom aktywności społecznej czy niewystarczająca oferta usług publicznych, oraz współwystępowania co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

W „Programie Rewitalizacji Miasta Hajnówka” przyjętym Uchwałą Nr XXX/206/17 Rady Miasta Hajnówka z dnia 16 sierpnia 2017 r. (ze zmianą uchwałą Nr XXXIII/223/17 z dnia 20 listopada 2017 r.) dokonano identyfikacji obszarów zdegradowanych oraz delimitacji obszaru rewitalizacji. Analiza wskaźnikowa wykazała, że największe nasilenie problemów społecznych, technicznych i funkcjonalnych występuje w centralnej części miasta, obejmującej obszary zabudowy wielorodzinnej, tereny przemysłowe oraz fragmenty osiedli o niskim standardzie infrastruktury. Występują tam zjawiska depopulacji, bezrobocia, niedostatecznej integracji społecznej oraz obniżonej jakości przestrzeni publicznej.

Na podstawie wyników diagnozy obszar zdegradowany został wyznaczony w granicach obejmujących tereny śródmiejskie i przyległe do nich fragmenty zabudowy mieszkaniowej oraz terenów usługowych. W jego ramach określono obszar rewitalizacji, w którym skoncentrowane mają być działania naprawcze, inwestycyjne i społeczne. Obejmuje on część śródmieścia Hajnówki wraz z otoczeniem głównych ulic miejskich, terenami przemysłowymi i sąsiednimi kwartałami zabudowy mieszkaniowej, gdzie kumulują się negatywne zjawiska społeczne i przestrzenne.

Rewitalizacja w Hajnówce ma na celu wyprowadzenie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego poprzez zintegrowane działania podejmowane na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i gospodarki. Program zakłada realizację przedsięwzięć inwestycyjnych ukierunkowanych na poprawę jakości przestrzeni publicznych, odnowę zabudowy mieszkaniowej, adaptację obiektów przemysłowych i komunalnych do nowych funkcji oraz rozwój lokalnej przedsiębiorczości. Ważnym elementem jest również aktywizacja społeczna mieszkańców oraz poprawa dostępności usług publicznych.



Rysunek. 5.6.2. Obszar zdegradowany i rewitalizacji w Hajnówce.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM i in.

Obszary zdegradowane i rewitalizacji (źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hajnówka, 2017 r.)

Obszary pasa nadbrzeżnego

Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego i obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409), w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- pas ochronny – obejmujący obszar, na którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Na terenie miasta Hajnówka nie występuje wybrzeże morskie ani obszary lądowe przyległe do linii brzegu morskiego.

4 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Przyjęty Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Uchwała nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.) to kluczowy dokument planistyczny, określający politykę przestrzenną na poziomie wojewódzkim. Plan wyznacza obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym, dla których zdefiniowano kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

PZPW został ukształtowany przez ustawodawcę jako poziom odniesienia dla planowania przestrzennego gmin, łączący politykę przestrzenną państwa i województwa. Oznacza to, że w PZPW poza polityką przestrzenną województwa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinny znaleźć się także ustalenia polityki przestrzennej państwa.

Analiza Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego w kontekście miasta Hajnówka wskazuje, że miasto pełni funkcję ośrodka lokalnego o znaczeniu regionalnym, stanowiącego element sieci osadniczej południowej części województwa. Hajnówka klasyfikowana jest jako miasto powiatowe, którego rozwój ukierunkowany jest na wzmacnianie funkcji usługowych, mieszkaniowych oraz turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o endogeniczne potencjały i bliskość Puszczy Białowieskiej.

Dokument wojewódzki identyfikuje Hajnówkę jako ośrodek ponadlokalnych i lokalnych usług publicznych, a także centrum obsługi ruchu turystycznego o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Rozwój miasta ma być wspierany przez aktywizację terenów produkcyjno-usługowych, w tym Podstrefy Hajnowskiej Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, oraz rewaloryzację zdegradowanych fragmentów śródmieścia.

W zakresie infrastruktury transportowej plan zakłada utrzymanie i modernizację układu drogowego, obejmującego drogi wojewódzkie nr 685 (Zabłudów–Hajnówka–Kleszczele) i nr 689 (Bielsk Podlaski–Hajnówka–Białowieża), a także usprawnienie połączeń kolejowych na liniach Bielsk Podlaski–Hajnówka oraz Siedlce–Czeremcha–Hajnówka–Siemianówka. Wskazuje się na potrzebę lepszej integracji transportu regionalnego oraz obsługi ruchu granicznego i turystycznego w rejonie Białowieży i Siemianówki.

Miasto znajduje się w granicach obszaru przygranicznego strategicznej interwencji, obejmującego powiat hajnowski, co oznacza, że polityka przestrzenna województwa zakłada tam działania wspierające rozwój społeczno-gospodarczy, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej obszarów peryferyjnych.

W perspektywie planistycznej Hajnówka powinna wzmacniać swoje funkcje miejskie i turystyczne przy jednoczesnym zachowaniu wysokich standardów ochrony środowiska, w szczególności w kontekście sąsiedztwa Białowieckiego Parku Narodowego i systemu obszarów Natura 2000. Dokument wojewódzki rekomenduje rozwój zrównoważony, łączący funkcje gospodarcze, społeczne i ekologiczne w ramach zintegrowanej struktury przestrzennej miasta i jego otoczenia.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego wskazano funkcjonującą w gminie Hajnówka Centralną Składnicę Materiałów Wybuchowych nr 0741, stanowiącą teren zamknięty resortu obrony narodowej. Obiekt ten zlokalizowany jest ok. 3 km na południowy wschód od granic administracyjnych miasta Hajnówka. Składnica posiada wyznaczoną strefę ochronną obejmującą dwa pasma zagrożenia falą uderzeniową: strefę 1 kPa, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, oraz strefę 3 kPa, w której dodatkowo zabrania się zabudowy zwartej i inwestycji o dużym natężeniu ruchu.

W kontekście planowania przestrzennego miasta Hajnówka strefa ochronna kompleksu 0741 nie wchodzi w bezpośrednie granice miasta, jednak jej zasięg należy uwzględnić przy formułowaniu polityki przestrzennej w południowo-zachodnim obszarze funkcjonalnym Hajnówki, zwłaszcza w zakresie kierunków rozwoju zabudowy i rozmieszczenia nowych funkcji publicznych. Ustalenia PZPWP nakładają obowiązek respektowania stref ochronnych w dokumentach planistycznych gminnych i miejskich oraz uzgadniania wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych w ich zasięgu z właściwymi organami wojskowymi.

STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO 2030

Dokument został przyjęty uchwałą nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. i stanowi kluczowy instrument polityki rozwoju regionu. Strategia jest regionalnym planem długoterminowego rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, który określa kierunki, cele i priorytety polityki rozwojowej oraz zawiera rekomendacje i ustalenia odnoszące się m.in. do miasta Hajnówka, dotyczące w szczególności potrzeby wzmocnienia jej funkcji gospodarczych, społecznych i infrastrukturalnych.

W strategii Hajnówka została zaliczona do grupy miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze, stanowiących Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) o szczególnym znaczeniu dla polityki regionalnej. Miasta te, w tym Hajnówka, charakteryzują się utratą części funkcji gospodarczych i usługowych, depopulacją oraz ograniczoną atrakcyjnością inwestycyjną. Jednocześnie pełnią ważne funkcje administracyjne, usługowe i przemysłowe w skali powiatowej, generując istotne oddziaływanie na otaczające gminy wiejskie.

Dla Hajnówki strategia rekomenduje działania wzmacniające lokalną przedsiębiorczość, rozwój kształcenia zawodowego i kompetencji mieszkańców, poprawę jakości przestrzeni publicznej oraz tworzenie atrakcyjnych warunków życia i inwestowania. Wspiera się tu rozwój gospodarki opartej na lokalnych zasobach, w tym przemyśle drzewnym, turystyce i usługach powiązanych z bliskością Puszczy Białowieckiej. W dokumencie podkreślono potrzebę inwestycji w infrastrukturę transportową, teleinformatyczną oraz społeczną, co ma poprawić dostępność komunikacyjną i jakość usług publicznych w mieście.

W kontekście planowania przestrzennego Hajnówka została wskazana jako ośrodek o potencjale aktywizacji endogenicznej, wymagający rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich oraz wzmocnienia powiązań funkcjonalnych z sąsiednimi gminami. Realizacja zapisów Strategii powinna wspierać

zrównoważony rozwój miasta, zorientowany na wzrost gospodarczy, poprawę jakości życia mieszkańców i wykorzystanie unikalnych walorów przyrodniczych i kulturowych regionu.

5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Należy założyć, że obowiązujące obecnie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka*, przyjęte uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Miasta Hajnówka z dnia 30 listopada 2005 roku, zmienionym uchwałą nr VII/44/11 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 maja 2011 roku, zmienionym uchwałą nr XXXV/258/14 Rady Miasta Hajnówka z dnia 9 kwietnia 2014 roku oraz zmienionym uchwałą nr XVII/125/16 Rady Miasta Hajnówka z dnia 18 lipca 2016 roku, jest aktualne oraz że generalnie wyznaczone kierunki rozwoju gminy powinny być odzwierciedlone w sporządzanym planie ogólnym.

W obowiązującym Studium miasta Hajnówka zidentyfikowano szereg kluczowych uwarunkowań i problemów rozwojowych determinujących politykę przestrzenną miasta. Wskazano m.in. na wysoką presję inwestycyjną w granicach zwartej zabudowy miejskiej, ograniczoną dostępność terenów inwestycyjnych, a także konieczność modernizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Studium podkreśla również potrzebę rewitalizacji zdegradowanych obszarów przemysłowych, szczególnie w rejonach dawnych zakładów przemysłowych, oraz konieczność ochrony środowiska przyrodniczego, wynikającą z położenia miasta w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej i w obrębie obszarów Natura 2000.

Dokument akcentuje znaczenie zrównoważonego rozwoju przestrzennego, obejmującego racjonalne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych, ochronę terenów zieleni miejskiej oraz ograniczanie ekspansji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo. Wskazuje się także na konieczność kształtowania ładu przestrzennego poprzez koncentrację funkcji miejskich w istniejących strukturach urbanistycznych oraz rozwój nowych obszarów zabudowy w sposób skoordynowany z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną.

W obszarze gospodarczym Studium przewiduje rozwój terenów aktywności gospodarczej w północnej i zachodniej części miasta, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i minimalizacją oddziaływania na środowisko. Ważnym kierunkiem rozwoju jest również wzmacnianie funkcji turystycznych i usługowych, w tym rozwój turystyki ekologicznej, przyrodniczej i kulturowej, bazującej na walorach Puszczy Białowieskiej. W zakresie transportu Studium zakłada modernizację układu komunikacyjnego, poprawę powiązań z drogą wojewódzką nr 685 i linią kolejową do Białegostoku, a także rozwój infrastruktury rowerowej i pieszej. Przewiduje się również rozwój systemu transportu publicznego w celu ograniczenia ruchu samochodowego w centrum miasta.

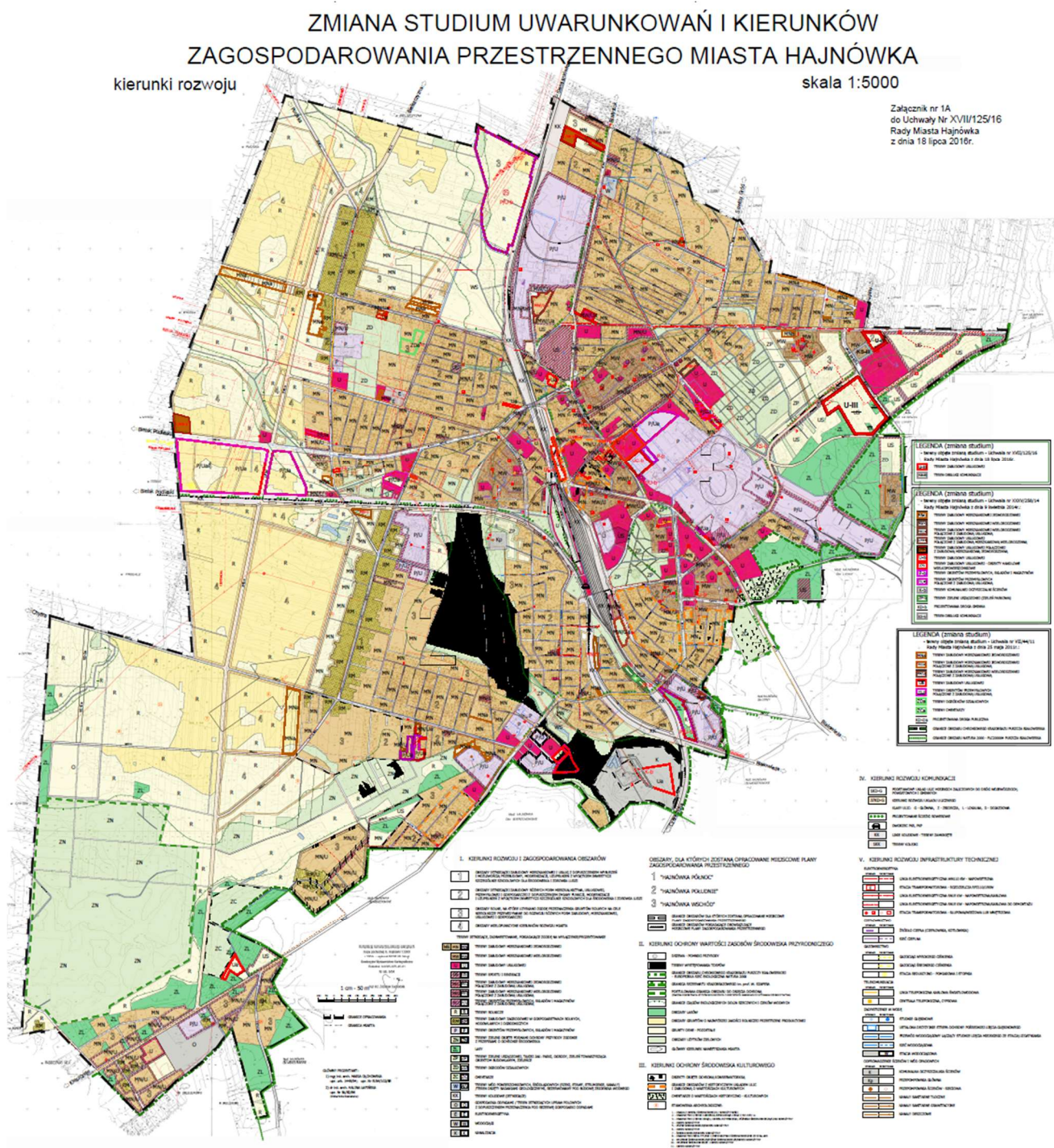
Wytyczne dla nowej zabudowy zawarte w Studium wskazują na preferencję dla zabudowy zwartej, uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną, z zachowaniem ciągłości układu urbanistycznego i właściwych proporcji terenów biologicznie czynnych. Dokument jednoznacznie wyklucza lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie obszarów chronionych oraz wprowadza ograniczenia dla zabudowy w strefach technicznych i ochronnych infrastruktury liniowej.

Podsumowując, Studium miasta Hajnówka określa zintegrowane podejście do rozwoju przestrzennego, łączące ochronę zasobów przyrodniczych i kulturowych z racjonalnym wykorzystaniem terenów miejskich.

W Studium miasta Hajnówka wyznaczono obszary funkcjonalne oznaczone cyframi 1-6, różnicujące przestrzeń miejską według dominujących funkcji i kierunków rozwoju:

- Obszar 1 obejmuje śródmieście, stanowiące centrum administracyjne i usługowe miasta, gdzie przewiduje się kontynuację rewitalizacji i porządkowanie struktury zabudowy,
- Obszar 2 to strefa mieszkaniowa o zwartej zabudowie, w której zaleca się utrzymanie funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz poprawę jakości przestrzeni osiedlowych,
- Obszar 3 obejmuje tereny poprzemysłowe, przeznaczone do rekultywacji i przekształceń w strefy aktywności gospodarczej i usługowej,
- Obszar 4 stanowią tereny rozwojowe mieszkaniowo-usługowe w południowej części miasta, gdzie należy zachować równowagę między zabudową a terenami zieleni,
- Obszar 5 to strefa przemysłowo-usługowa przy głównych ciągach komunikacyjnych, przewidziana do dalszej intensyfikacji działalności produkcyjnej i logistycznej,
- Obszar 6 obejmuje tereny zieleni, sportu i rekreacji, pełniące funkcję buforową i wymagające utrzymania oraz rozwoju systemu zieleni publicznej.

Dokument stanowi podstawę dla sporządzenia planu ogólnego miasta, który powinien kontynuować założenia związane z koncentracją zabudowy, rewitalizacją terenów zdegradowanych oraz rozwojem funkcji turystyczno-gospodarczych w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.



Część graficzna Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Hajnówka – Kierunki Rozwoju

6 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z analizy dokumentów planistycznych wynika, że obszar miasta Hajnówka jest w całości objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tworzącymi spójny i funkcjonalny system planistyczny.

Obowiązujące MPZP obejmują zarówno obszary centralne, jak i strefy rozwojowe, wprowadzając klarowne zasady zagospodarowania i parametry urbanistyczne. Kompleksowe pokrycie planami ogranicza fragmentaryczność decyzji administracyjnych oraz minimalizuje ryzyko konfliktów przestrzennych. Ustalenia planów umożliwiają prowadzenie inwestycji w warunkach wysokiej przewidywalności, co sprzyja aktywizacji gospodarczej i rozwojowi nowych funkcji miejskich. Dokumenty planistyczne obejmują m.in. tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, a także obszary zieleni i infrastruktury, zapewniając równowagę pomiędzy rozwojem a ochroną środowiska. MPZP uwzględniają układ komunikacyjny oraz powiązania zewnętrzne, co wzmacnia integrację miasta z otoczeniem. Systematyczne aktualizacje niektórych planów świadczą o elastyczności miasta wobec zmieniających się potrzeb społecznych i gospodarczych.

System obowiązujących MPZP stanowi istotny punkt odniesienia dla planu ogólnego miasta Hajnówka, który powinien uwzględniać ich ustalenia oraz określać kierunki dalszej harmonizacji. Takie podejście umożliwi utrzymanie ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie zasobami terenu oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju miasta.

7 STRATEGIA ROZWOJU MIASTA HAJNÓWKA

Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025 to najbardziej aktualny i kluczowy dokument planowania strategicznego, określający kierunki rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy.

Z analizy strategii wynika, że miasto Hajnówka stoi w obliczu wyzwań demograficznych, takich jak spadek liczby mieszkańców, proces starzenia się społeczeństwa oraz utrata osób młodych i aktywnych zawodowo. Wskazuje się również na potrzebę modernizacji infrastruktury technicznej, poprawy dostępności transportowej oraz dalszego podnoszenia jakości usług publicznych – szczególnie w zakresie edukacji, kultury i rekreacji. Istotnym obszarem wymagającym wsparcia jest lokalny rynek pracy, zdominowany przez mikro i małe przedsiębiorstwa, w tym sektor przetwórstwa drzewnego i spożywczego.

Jednocześnie Hajnówka dysponuje znaczącym potencjałem rozwojowym wynikającym z położenia w sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej – obszaru o unikalnych walorach przyrodniczych i kulturowych. Miasto ma możliwość budowania przewag konkurencyjnych w oparciu o gospodarkę ekologiczną, odnawialne źródła energii, rozwój turystyki przyrodniczej, zdrowotnej i kulturowej oraz produkty regionalne i tradycyjne.

Wizja rozwoju zakłada, że Hajnówka będzie nowoczesnym, otwartym i zielonym ośrodkiem miejskim – stolicą regionu Puszczy Białowieskiej – oferującym wysoką jakość życia mieszkańcom, sprzyjającym inwestycjom i zrównoważonemu rozwojowi gospodarczemu, przy jednoczesnej dbałości o dziedzictwo przyrodnicze i kulturowe.

Kierunki strategiczne rozwoju miasta koncentrują się wokół trzech kluczowych celów:

1. rozwój gospodarczy w oparciu o lokalne zasoby – dywersyfikacja działalności gospodarczej, wzmacnianie sektora małych i średnich przedsiębiorstw, promocja przedsiębiorczości, wykorzystanie potencjału turystycznego Puszczy Białowieskiej oraz rozwój zielonej energii i przemysłów kreatywnych.
2. poprawa jakości życia mieszkańców – rozwój usług społecznych, edukacyjnych i kulturalnych, wspieranie aktywności obywatelskiej, integracji międzypokoleniowej i wielokulturowej, a także poprawa dostępności transportowej i infrastrukturalnej.

3. ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu – inwestycje w niskoemisyjne technologie, rozbudowa systemów gospodarki wodno-kanalizacyjnej i odpadami, rewitalizacja terenów zielonych oraz zrównoważone zarządzanie przestrzenią miejską.

Strategia rozwoju Hajnówki opiera się na zintegrowanym modelu zarządzania, w którym priorytetem jest współpraca między samorządem, biznesem, organizacjami pozarządowymi i środowiskiem naukowym. Jej realizacja ma na celu wzmocnienie lokalnej gospodarki, poprawę jakości życia mieszkańców oraz budowę silnej, zielonej marki Hajnówki jako miejsca przyjaznego ludziom, naturze i innowacjom.

Strategia oparta jest na szczegółowej diagnozie oraz analizie SWOT, przedstawionej poniżej:

Zagospodarowanie przestrzenne i infrastruktura techniczna	
Mocne strony	Słabe strony
- Przygotowane tereny inwestycyjne. - Wysokie rezerwy wydajności infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. - Wysoki udział powierzchni terenów zielonych. - Atrakcyjne położenie w rejonie Zielonych Płuc Polski. - Wysoka jakość wody pitnej. - Wysoka wydajność infrastruktury sieci ciepłowniczej.	- Brak ścisłego centrum miasta (ryнку). - Niskie bezpieczeństwo rozwiązań komunikacyjnych na skrzyżowaniach. - Brak sieci gazowej. - Niedostatecznie rozwinięta sieć ścieżek rowerowych. - Brak parkingów w centrum miasta. - Niezagospodarowane tereny zielone.
Szanse	Zagrożenia
- Rewitalizacja obszarów miejskich. - Modernizacja sieci transportowej. - Możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii. - Istniejące rezerwy terenowe dla różnych funkcji zagospodarowania przestrzennego. - Wykorzystanie walorów i zagospodarowanie dla funkcji rekreacyjnych rzeki Leśnej Prawej. - Wykorzystanie potencjału parku miejskiego i innych terenów zielonych w tym bliskiego sąsiedztwa Puszczy Białowieskiej. - Zmniejszenie niskiej emisji.	- Brak środków na inwestycje. - Niewystarczająca ilość środków na rewitalizację i rekultywację środowiska. - Nieuregulowane własności terenów. - Niska świadomość ekologiczna mieszkańców miasta. - Zagrożenie pożarowe w związku okresami suszy w Puszczy Białowieskiej.

Sfera społeczna i kapitał ludzki	
Mocne strony	Słabe strony
- Wysoki poziom edukacji: przedszkolnej, podstawowej i gimnazjalnej. - Współpraca partnerska na poziomie: samorządowym, organizacji pozarządowych oraz innych instytucji i podmiotów. - Funkcjonowanie Zamiejscowego Wydziału Leśnego Politechniki Białostockiej. - Funkcjonowanie oddziału Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego. - Doświadczony i kompetentny zespół pracowników samorządu. - Wysoki poziom usług szpitala powiatowego oraz pozostałych usług medycznych w tym potencjał w zakresie chirurgii i ortopedii. - Funkcjonowanie Społecznej Szkoły Muzycznej I Stopnia. - Istniejący Uniwersytet Trzeciego Wieku. - Funkcjonowanie Stowarzyszenia Muzeum i Ośrodek Kultury Białoruskiej w Hajnówce. - Funkcjonowanie Towarzystwa Przyjaciół Hajnówki.	- Mała elastyczność mieszkańców na rynku pracy. - Trudna sytuacja rynku pracy dla kobiet. - Niski poziom wiedzy i kompetencji w zakresie wykorzystywania potencjału lokalnego. - Zjawiska apatii społecznej i wykluczenia dziedzicznego. - Brak podmiotów ekonomii społecznej (spółdzielnie socjalne, ZAZ i inne). - Słaba aktywność części organizacji pozarządowych w pozyskiwaniu funduszy zew. na działalność statutową. - Niewystarczająca infrastruktura i system opieki nad osobami starszymi. - Niedostosowanie profili kształcenia szkolnictwa zawodowego i ustawicznego do potrzeb rynku pracy skutkujące brakiem absolwentów w branżach drzewnej i metalowej. - Niewystarczająca ilość mieszkań oraz niski standard zasobów mieszkaniowych. - Małomiasteczkowa mentalność. - Brak pewności siebie mieszkańców. - Negatywne stereotypy o Hajnówce.
Szanse	Zagrożenia
- Dostosowanie szkolnictwa zawodowego do potrzeb rynku. - Rozwój oferty instytucji kultury m. in. Miejskiej Biblioteki Publicznej i Hajnowskiego Domu Kultury oraz innych podmiotów działających w sferze kultury. - Wzrost aktywności zawodowej i fizycznej starzejącego się społeczeństwa szansą rozwoju usług srebrnej gospodarki. - Wzmocnienie i aktywizacja organizacji pozarządowych i ich liderów. - Wykorzystanie dobrych praktyk w obszarze społecznym. - Efektywne wykorzystanie środków z funduszy krajowych i europejskich na działania przeciw wykluczeniu społecznemu. - Nawiązanie współpracy szkolnictwa zawodowego z lokalnymi pracodawcami, lepsze powiązanie szkolnictwa ze sferą gospodarczą.	- Odptyw wysoko wykwalifikowanych, kreatywnych i przedsiębiorczych mieszkańców miasta. - Duża migracja osób w wieku do 35 lat. - Duża migracja absolwentów szkół gimnazjalnych poza powiat hajnowski (tylko nieliczna część powraca). - Wzrost liczby osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. - Wysokie bezrobocie. - Niekorzystne procesy demograficzne. - Wzrastająca liczba zachowań patologicznych. - Nasilenie niekorzystnych zjawisk społecznych. - Brak integracji społecznej. - Brak wiary młodzieży w rozwój miasta skutkujący dużą migracją młodzieży.

Rozwój gospodarczy, rozwój turystyki	
Mocne strony	Słabe strony
- Potencjał rozwoju turystyki: alternatywnej, kwalifikowanej i rekreacji. - Rozwinięte branże przemysłu: drzewnego, maszynowego i spożywczego z zapotrzebowaniem na pracowników. - Bogata oferta instytucji otoczenia biznesu w zakresie usług wspomagających rozwój przedsiębiorczości. - Doświadczenie przedsiębiorców w handlu ze wschodem (tzw. kompetencje wschodnie). - Brak uciążliwego przemysłu.	- Peryferyjne położenie miasta względem szlaków komunikacyjnych i większych ośrodków miejskich. - Słabe wykorzystanie potencjału regionu Puszczy Białowieskiej w obszarach turystyki i przedsiębiorczości. - Mała atrakcyjność inwestycyjna. - Niedostatecznie atrakcyjna przestrzeń miejska względem oczekiwań ruchu turystycznego. - Niedostateczna oferta pobytowa dla turystów, w tym niewiele atrakcji turystycznych względem posiadanego potencjału. - Niewystarczająca współpraca JST z przedsiębiorcami, brak pomocy dla nowo powstających zakładów pracy. - Niska aktywność inwestycyjna oraz innowacyjna przedsiębiorstw lokalnych (trudności z dostępem do kapitału). - Słabo rozwinięta infrastruktura noclegowa oraz gastronomiczna, brak taniej bazy noclegowej skierowanej np. do dzieci i młodzieży szkolnej. - Niska przeżywalność przedsiębiorstw sektora MSP. - Brak marki miasta Hajnówka.
Szanse	Zagrożenia
- Wykorzystanie potencjału regionu Puszczy Białowieskiej. - Inteligentne specjalizacje w turystyce. - Utworzenie centrum sprzedaży produktu lokalnego. - Ustanowienie strefy małego ruchu granicznego i rozwój współpracy transgranicznej. - Rozwój rynku usług medycznych i rehabilitacyjnych. - Wykorzystanie trendów turystycznych: turystyka zdrowotna, medyczna, inteligentna, srebrna gospodarka, ekoturystyka, turystyka edukacyjna, turystyka kulinarna. - Potencjał przetwórstwa ziół i innych surowców przemysłu spożywczego, potencjał ziołolecznictwa (produkty ekologiczne). - Wsparcie i promocja lokalnych produktów i usług, w tym w szczególności ziołolecznictwa i ziół z Puszczy Białowieskiej, nabiału, tradycyjnego pieczywa, miodów, wyrobów z drewna itp. - Stworzenie i wykreowanie marki miasta w oparciu o produkty lokalne. - Poprawa współpracy JST z przedsiębiorcami. - Rozwój istniejących oraz powstawanie nowych produktów turystycznych. - Efektywne wykorzystanie środków UE. - Wykorzystanie nowych technologii energetycznych bazujących na OZE.	- Niewykorzystanie potencjału turystycznego Puszczy Białowieskiej. - Słabe skomunikowanie Hajnówki z centrum kraju. Brak środków na poprawę infrastruktury komunikacyjnej. - Niestabilna sytuacja międzynarodowa wpływająca na relacje gospodarcze z Białorusią i Rosją.

Kultura, sport	
Mocne strony	Słabe strony
- Bogata oferta kulturalna. - Bogata oferta sportowo- rekreacyjna. - Bogate dziedzictwo kulturowe. - Gościnność i życzliwość mieszkańców. - Markowe wydarzenia międzynarodowe.	- Niedostateczna promocja wielokulturowości. - Brak miejsc do kulturalnego spędzania czasu dla młodzieży i osób dorosłych (kawiarnie, ciastkarnie, kluby młodzieżowe, dyskoteki, kino itp.). - Niewystarczająca infrastruktura widowiskowo – sportowa.
Szanse	Zagrożenia
- Zwiększenie aktywności mieszkańców i ich udziału w kulturze. - Moda na zdrowy styl życia. - Wzmocnienie infrastruktury do rekreacji i rodzinnego wypoczynku. - Dostosowanie atrakcyjności oferty kulturalno-sportowej do potrzeb lokalnej społeczności oraz turystów. - Wzmocnienie wizerunku miasta oraz integracja mieszkańców wokół promocji marki miasta. - Opracowanie i konsekwentna realizacja Strategii Marki Miasta Hajnówka. - Wykorzystanie współczesnych trendów kulturowych. - Organizowanie imprez kulturalnych z udziałem znanych artystów.	- Postępujące procesy depopulacji i starzenia się społeczeństwa. - Brak polityki w zakresie kultury. - Niewykorzystanie potencjału wielokulturowości. - Zmniejszenie aspiracji i apatia mieszkańców. - Akceptacja dla imprez o niskim poziomie artystycznym.

Analiza SWOT (źródło: „Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka na lata 2016-2025, str.22-25)

8 OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13f.):

„1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

1) szkoły podstawowej oraz

2) obszarów zieleni publicznej.

2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m w miastach,

2) 3000 m poza miastami

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz

2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.”

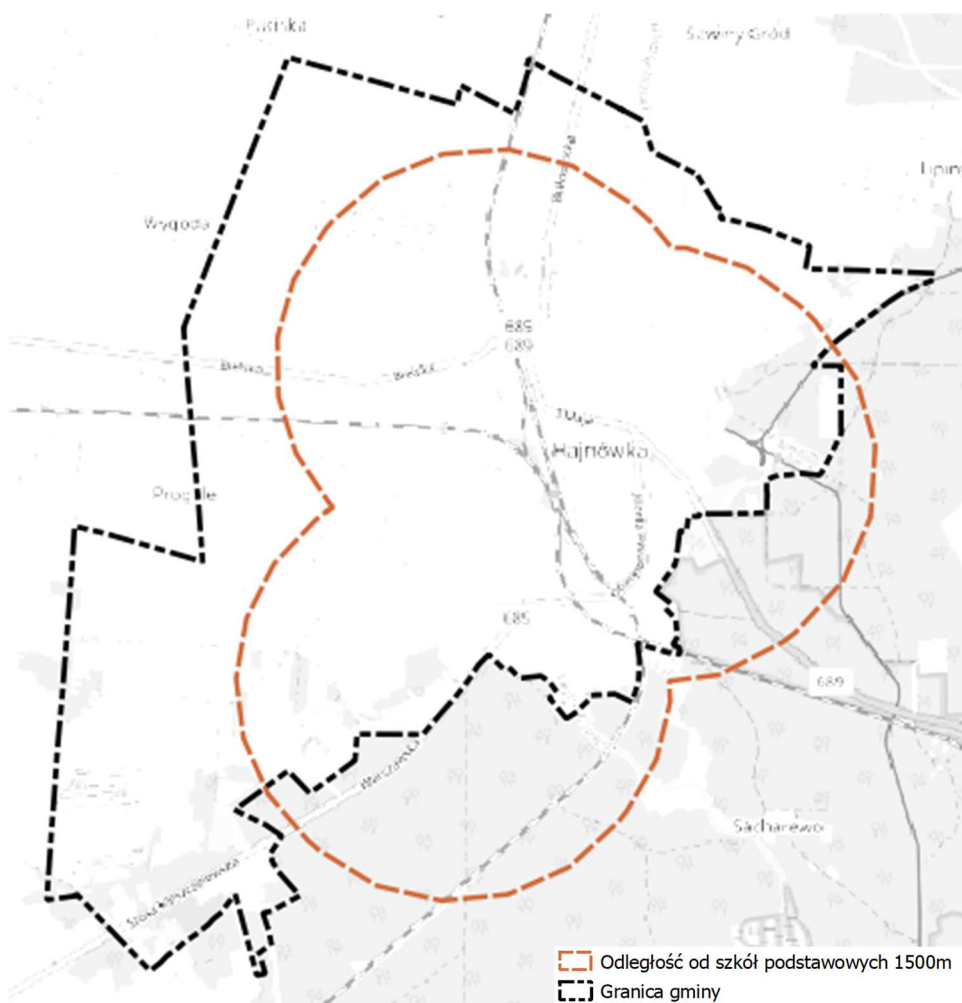
Na terenie miasta Hajnówka funkcjonuje rozbudowana sieć placówek oświatowych, obejmująca między innymi trzy szkoły podstawowe: Szkołę Podstawową nr 1 im. Janusza Kusocińskiego przy ul. 3 Maja 54, Szkołę Podstawową nr 3 im. dr. Kazimierza Ptasińskiego w Hajnówce przy ul. Działowej 1 oraz Szkołę Podstawową nr 4 im. Henryka Sienkiewicza w Hajnówce przy ul. Nowowarszawskiej 20. Dzieci w wieku przedszkolnym korzystają z oferty przedszkoli publicznych w mieście, a także z oddziałów przedszkolnych działających przy szkołach podstawowych i z oferty przedszkoli prywatnych. W 2023 roku zakończono rozbudowę i modernizację infrastruktury przedszkolnej, co pozwoliło zwiększyć liczbę miejsc oraz podnieść standard opieki i edukacji najmłodszych mieszkańców.

Placówki edukacyjne w Hajnówce dysponują nowoczesnym zapleczem dydaktycznym, salami multimedialnymi, pracownikami przedmiotowymi oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturą sportową. Kadre stanowią wysoko wykwalifikowani nauczyciele i specjaliści, oferujący szeroką gamę zajęć pozalekcyjnych – sportowych, artystycznych, ekologicznych i rozwijających kompetencje kluczowe. W ramach systemu wsparcia uczniowie mają zapewnioną pomoc psychologiczną, pedagogiczną i logopedyczną.

Szkoły aktywnie współpracują z lokalnymi partnerami społecznymi i gospodarczymi, w tym z Zamiejscowym Wydziałem Leśnym Politechniki Białostockiej, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi i przedsiębiorstwami. Dzięki temu realizowane są projekty edukacyjne i proekologiczne o zasięgu miejskim i regionalnym.

Analiza rozmieszczenia placówek oświatowych wskazuje, że zasięg dojścia pieszego o promieniu 1500 m od szkół podstawowych obejmuje centralną część miasta oraz większość osiedli mieszkaniowych, zapewniając dogodny dostęp do edukacji na poziomie podstawowym. Natomiast peryferyjne obszary miasta, szczególnie w jego zachodniej części, pozostają częściowo poza strefą pieszej dostępności i są obsługiwane poprzez system dowozu uczniów finansowany z budżetu miasta.

Dzięki inwestycjom w infrastrukturę edukacyjną oraz zintegrowanemu systemowi zarządzania oświatą, Hajnówka pełni funkcję subregionalnego centrum edukacyjnego, oferując mieszkańcom nowoczesne, dostępne i wysokiej jakości usługi oświatowe na wszystkich etapach kształcenia.



*Mapa z wyznaczonymi buforami o promieniu 1500 m wokół szkół podstawowych w mieście Hajnówka
(opracowanie własne)*

Na terenie gminy i poza gminą znajdują się lasy, które przyjęto traktować jako ogólnodostępna zielen publiczna. Fragment gminy o powierzchni około 138 ha, zlokalizowany na północnym-wschodzie posiada ograniczony dostęp do obszarów zieleni publicznej nie mniejszej niż 3,0 ha i 20 ha w odległościach 1500 m i 3000 m.



Mapa z zaznaczonym terenem w odległości 1500 m i 3000 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 20 ha (opracowanie własne)

9 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. 2758 z 2023 r.) obliczeń dokonuje się w następujący sposób:

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane 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.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>).

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego Miasta Hajnówka

Jednostka terytorialna ▲	ogółem																				
	ogółem																				
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Hajnówka (1)	22 284	22 159	21 918	21 775	21 710	21 583	22 355	22 091	21 834	21 559	21 422	21 275	21 131	20 919	20 690	20 488	19 764	19 487	19 221	18 976	18 709

Jednostka terytorialna ▲	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę																				
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Hajnówka (1)	24,0	24,4	24,9	25,2	25,6	25,8	25,5	26,0	26,5	27,0	27,5	27,8	28,1	28,6	29,1	29,5	31,1	31,6	32,2	32,9	33,5

Jednostka terytorialna ▲	ogółem																							
	izby			powierzchnia użytkowa mieszkań																				
	2022	2023	2024	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[-]	[-]	[-]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Hajnówka (1)	35 505	35 686	35 785	535 925	540 719	545 047	548 905	554 877	557 414	569 563	573 982	578 217	582 683	589 142	591 327	594 263	597 545	601 982	605 402	614 296	616 652	619 795	624 197	627 058

(źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>)

Zestawienie danych

Liczba mieszkańców wg GUS w 2024 r. – 18 709

Liczba mieszkańców wg GUS za 20 lat – 16 097

Prognozowana liczba mieszkańców M20 –(powiększenie o 5 %) – 16901,85

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2024)

P0

33,5 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2014)

P-10

27,5 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2004)

P-20

24 m²

Łączna powierzchnia użytkowa

PUM 0

627 058 m²

Obliczenia

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Sposób 1, wg wzoru: $P_{20}=3P_0-2P_{-10}$

P20 = 45,5 m²

Sposób 2, wg wzoru: $P_{20}=2P_0-2P_{-20}$

P20 = 43,0 m²

(Uwaga: P20 nie może być mniejsze niż 40 m²; jeśli prognozowana P20 jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się, że wynosi równo 40m².) Przyjęto, że P20 = 45,5 m².

Obliczenie zapotrzebowania ZAP wg wzoru

$ZAP=M_{20} - (PUM_0/P_{20})$

ZAP= 3120,36

Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ma na celu dostosowanie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do rzeczywistego zapotrzebowania, które występuje w danej gminie. Zgodnie z obliczeniami wykonanymi na podstawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 3 121, tj. dla tylu przyszłych mieszkańców należy zapewnić tereny pod zabudowę mieszkaniową (lub z jej udziałem). Uwaga: ustawodawca nie uwzględnił dodatkowych okoliczności, które mogą wpływać na rzeczywiste zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

**10 OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE
REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ**



Obszary działek objętych MPZP na terenie miasta Hajnówka (opracowanie własne)

11 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY

Zgodnie z §3. Ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – „Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając: 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.” Należy uwzględnić także to, że zgodnie z §13d Ust.1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”, stąd dokonując obliczeń dotyczących chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny uwzględnione w obowiązujących MPZP.

Do obliczenia chłonności terenów posłużyły dane pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), a także informacje zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawę do przeprowadzenia obliczeń chłonności przyjęto wytyczne Ministerstwa Rozwoju i Technologii ujęte w konferencji szkoleniowej dotyczącej reformy planowania przestrzennego, a także zalecenia zawarte w publikacji „Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy” wydanej przez Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Obliczeń dokonano zgodnie z następującym wzorem: $Ch = I \times Wkor \times Pst$, gdzie:

Ch - Chłonność wyrażona w liczbie osób zamieszkujących dany obszar

I – Maksymalna naziemna intensywność zabudowy, tj. stosunek łącznej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danym terenie do powierzchni tego terenu

Wkor – Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy. Określa on średnią liczbę osób zamieszkującą obszar 1 hektara w poszczególnych strefach planistycznych przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1. Jego wartość została określona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii odrębnie dla każdej mieszkaniowej strefy na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów. i wynosi kolejno:

- 45 dla stref zabudowy zagrodowej
- 60 dla stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 120 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej
- 150 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza strefą śródmiejską

Pst – Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w hektarach

Po uwzględnieniu możliwości lokalizacji zabudowy dopuszczającej mieszkalnictwo na obszarach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 12 492 osób.

12 PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Z zestawienia danych wynika, że w perspektywie 20 lat, chłonność terenów mieszkaniowych **Ch** w liczbie 12 492 osób zaspokoi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie ludności 3 121.

Art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi: „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (400%). W związku z tym nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej podczas sporządzania niniejszego planu.

13 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Głównym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy oraz harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Na szczeblu miasta Hajnówka istnieje kilka kluczowych dokumentów strategicznych i planistycznych, które regulują zagadnienia częściowo zbieżne z wymaganym zakresem planu ogólnego gminy. Oto najważniejsze z nich:

Strategia Rozwoju Miasta Hajnówka 2016-2025

Strategia rozwoju gminy to dokument planowania strategicznego, który określa kierunki rozwoju gminy w perspektywie 10-15 lat. Wyznacza cele społeczne, gospodarcze i przestrzenne, a także priorytety rozwoju, uwzględniając specyfikę gminy. Strategia ta ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności gminy.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP).

To podstawowy dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy. Obecnie obowiązujące studium pozostaje w mocy do czasu uchwalenia nowego planu ogólnego. SUiKZP analizuje uwarunkowania przestrzenne oraz wyznacza kierunki zagospodarowania terenu, co jest kluczowe dla spójności polityki przestrzennej.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Są to akty prawa miejscowego, które precyzyjnie określają przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie. Plan ogólny nie powinien naruszać ustaleń obowiązujących MPZP, ale może wskazywać kierunki ich przyszłych zmian.

Wszystkie te dokumenty powinny być ze sobą spójne i wzajemnie się uzupełniać, aby zapewnić zrównoważony rozwój miasta Hajnówka oraz skuteczną realizację polityki przestrzennej. Jednym z najbardziej istotnych rozstrzygnięć przestrzennych ważnych dla planu ogólnego i zawartych w wyżej wymienionych dokumentach są kwestie dotyczące układów komunikacyjnych (w tym ich planowanych zmian) oraz przeznaczenia terenów. Rozstrzygnięcia te zawiera stosunkowo niedawno uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono przesądzenia wynikające ze Studium, z wyjątkiem wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, co wynika z ograniczeń narzuconych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza w zakresie bilansu zapotrzebowania i chłonności. Plan odnosi się również do istniejącego zagospodarowania, a istotnym elementem jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, które mogą wpłynąć na rozwój gospodarczy gminy.

Miasto Hajnówka pełni kluczową funkcję w strukturze przestrzennej południowej części województwa podlaskiego, stanowiąc lokalny ośrodek administracyjny, usługowy i przemysłowy o znaczeniu subregionalnym. Jest siedzibą powiatu hajnowskiego oraz głównym węzłem komunikacyjnym w strefie przygranicznej z Białorusią. Położenie przy drodze wojewódzkiej nr 685 Białystok–Hajnówka–Białowieża oraz rozwijający się układ połączeń z drogą ekspresową S19 i linią kolejową relacji Białystok–Czeremcha zapewniają dogodny dostęp do regionalnych centrów – Białegostoku, Siemiatycz i Bielska Podlaskiego – oraz do atrakcyjnych turystycznie terenów Puszczy Białowieskiej.

Silne powiązania funkcjonalne Hajnówki z otaczającymi gminami – w szczególności Białowieżą, Dubiczami Cerkiewnymi i Narewką – wzmacniają jej znaczenie jako ośrodka usług publicznych, edukacyjnych i kulturalnych dla całego powiatu. Miasto stanowi również istotny element współpracy transgranicznej w ramach Euroregionu Puszcza Białowieska, co sprzyja realizacji projektów infrastrukturalnych, społecznych i środowiskowych finansowanych ze środków Unii Europejskiej.

W ostatnich latach Hajnówka zrealizowała szereg inwestycji w infrastrukturę techniczną i transportową, w tym modernizację układu komunikacyjnego oraz rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej. W mieście funkcjonują tereny inwestycyjne objęte lokalnymi planami zagospodarowania, wspierające rozwój przedsiębiorczości w sektorze przetwórstwa drzewnego, odnawialnych źródeł energii oraz usług turystycznych. W ramach działań rewitalizacyjnych prowadzone są projekty modernizacji przestrzeni publicznych, poprawy estetyki centrum miasta oraz aktywizacji społecznej mieszkańców, zorientowane na zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej i gospodarczej Hajnówki.

Atutem miasta pozostają unikalne walory przyrodnicze i kulturowe, wynikające z bliskości Puszczy Białowieskiej – obszaru światowego dziedzictwa UNESCO – oraz z wielokulturowego dziedzictwa regionu. Wysoka jakość środowiska naturalnego, rozwinięta infrastruktura edukacyjna i kulturalna, a także liczne inicjatywy społeczne wzmacniają kapitał społeczny i budują tożsamość lokalną.

Podsumowując, Hajnówka posiada znaczący potencjał rozwojowy w obszarach gospodarki, turystyki i usług publicznych. Kluczowe dla dalszego rozwoju miasta jest konsekwentne wdrażanie polityki zrównoważonego rozwoju, obejmującej integrację działań infrastrukturalnych, społecznych i środowiskowych, a także wzmacnianie powiązań funkcjonalnych w ramach południowego subregionu województwa podlaskiego i współpracy transgranicznej.

Plan ogólny jest obligatoryjnym dokumentem planistycznym obejmującym cały obszar gminy miejskiej, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W

odróżnieniu od Studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy oraz umożliwienie gminom większej kontroli nad rozwojem lokalnej zabudowy i jej charakterem.

Ustawodawca wyznaczył pierwotnie termin uchwalenia planów ogólnych na dzień 31 grudnia 2025 r., który został przesunięty na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą moc. Brak planu ogólnego uniemożliwi natomiast prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na terenie gminy – zarówno wydawanie decyzji WZ, jak i uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu ogólnego miasta Hajnówka jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów, które następnie będą mogły być określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Plan określa również ramowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi inne dokumenty planistyczne będą musiały być zgodne, w szczególności plan zawiera wskaźniki urbanistyczne takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Integralną część planu ogólnego stanowią gminne standardy urbanistyczne, obejmującą dwa kluczowe elementy: gminny katalog stref planistycznych oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych jest obowiązkowym elementem planu, który zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych stref planistycznych. W zależności od funkcji i przeznaczenia terenu w danej strefie, przypisane zostaną odpowiednie wskaźniki, takie jak:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dzięki tym wskaźnikom plan będzie mógł precyzyjnie regulować rozwój urbanistyczny, uwzględniając specyficzne potrzeby i warunki danego obszaru.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej to fakultatywny element planu, który określi zasady zapewnienia dostępu do infrastruktury społecznej dla zabudowy mieszkaniowej. Jeśli gmina zdecyduje się na ich ustalenie, standardy te muszą obowiązkowo dotyczyć:

- dostępu do publicznej szkoły podstawowej,
- dostępu do terenów zieleni publicznej.

Dodatkowo, gmina ma możliwość określenia standardów dostępności do innych obiektów infrastrukturalnych, takich jak:

- żłobki,
- przedszkola,
- obiekty kultury, itp.

Te standardy mają na celu zapewnienie odpowiedniej jakości życia mieszkańcom, gwarantując im dostęp do niezbędnych usług i obiektów społecznych w dogodnej odległości od miejsca zamieszkania.

Należy jednak zauważyć, że jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to będzie to miało kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej w danym rejonie. W takim przypadku, w planie miejscowym, pod zabudowę

mieszkaniową będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie te działki ewidencyjne, które będą spełniały określone standardy dostępności do infrastruktury społecznej, np. szkoły podstawowe, tereny zieleni publicznej czy inne usługi.

Wprowadzenie takich standardów będzie miało również wpływ na decyzje o warunkach zabudowy (WZ) dla nowych inwestycji mieszkaniowych. Decyzje te będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego i uwzględniać wymogi dotyczące dostępności do infrastruktury społecznej. Oznacza to, że inwestorzy, którzy planują budowę budynków mieszkalnych, będą musieli zadbać o zapewnienie odpowiedniego dostępu do kluczowych usług publicznych, co może wpłynąć na wybór lokalizacji oraz charakter projektowanej zabudowy.

Takie rozwiązanie, choć ma na celu zapewnienie mieszkańcom wygodnego dostępu do niezbędnych usług i obiektów społecznych, co niewątpliwie przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców, jednocześnie wprowadza poważne ograniczenia w zakresie dotychczasowych możliwości zagospodarowania wielu nieruchomości w gminie. Wprowadzenie standardów dostępności do infrastruktury społecznej może wpłynąć na ograniczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co w konsekwencji może zredukować liczbę działek, które mogą być wykorzystane pod nowe inwestycje. Takie podejście może być szczególnie problematyczne na terenach, gdzie dostęp do infrastruktury społecznej, jak szkoły czy tereny zieleni publicznej, jest ograniczony lub gdzie już istniejący układ urbanistyczny nie spełnia wymogów nowych standardów. Dla inwestorów i właścicieli nieruchomości może to oznaczać konieczność przemyślenia planów zabudowy lub wprowadzenie dodatkowych kosztów związanych z dostosowaniem terenów do wymagań planistycznych. Ponadto, w obszarach, gdzie brakuje odpowiedniej infrastruktury, rozwój nowych osiedli może być utrudniony, co wpłynie na tempo urbanizacji i dynamikę rozwoju gminy miejskiej.

W rezultacie, choć standardy dostępności są ważnym narzędziem w planowaniu przestrzennym, mogą również stanowić wyzwanie dla elastyczności i rozwoju inwestycji w gminie. W tej sytuacji, w planie ogólnym dla miasta Hajnówka nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

13.1 STREFY PLANISTYCZNE

Podstawowe uwarunkowania przy wyznaczaniu stref planistycznych opierają się na rozstrzygnięciach planistycznych zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania oraz obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ. W drugiej kolejności uwzględniane są ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Taki sposób postępowania zapewnia spójność wyznaczonych stref z dotychczasowym ładem przestrzennym oraz pozwala na kontynuację istniejących zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dodatkowo, podejście to umożliwia elastyczne dostosowanie nowych ustaleń planistycznych do lokalnych uwarunkowań i potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy i aktami wykonawczymi w planie miasta Hajnówka wyznaczono następujące „STREFY PLANISTYCZNE”

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SI – strefy infrastrukturalne,

- g) SN – strefy zieleni i rekreacji,*
- h) SC – strefy cmentarzy,*
- i) SO – strefy otwarte,*
- j) SK – strefy komunikacji.*

Załącznik NR 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w formie tabeli określa charakterystykę stref planistycznych:

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	—
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	—
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	—

¹⁾ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

²⁾ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

³⁾ Dotyczy:

1) terenów telekomunikacji;

2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, górnictwa oraz strefy otwartej, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wartości te nie mogą być mniejsze niż przewidziane w przywołanych przepisach. Dla stref planistycznych wymienionych w punktach od a) do f) obowiązkowo określono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto, dla wybranych stref zdefiniowano również profile dodatkowe, które umożliwiają bardziej precyzyjne dostosowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu do lokalnych potrzeb i uwarunkowań.

Uwaga: pełne zestawienia tabelaryczne dla poszczególnych stref zawiera plik programu qgis załączony do opracowania.

13.1.1 SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje istniejące oraz planowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnione o zabudowę usługową oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Charakteryzuje się dużą elastycznością funkcjonalną i możliwością różnicowania profili podstawowych i dodatkowych, co sprzyja kształtowaniu spójnych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze gminy.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze strefy, co pozwala na elastyczne kształtowanie programu mieszkaniowego zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalnymi i przestrzennymi. Również tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód mogą być wprowadzone w obręb tej strefy w celu zachowania równowagi środowiskowej oraz zapewnienia odpowiedniego udziału zasobów przyrodniczych i właściwego zagospodarowania cieków wodnych.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania (które pokrywają cały obszar gminy) w następujący sposób:

P	I	W	B
50 – 70	1,80 – 3,50	17,0 – 17,5	30

13.1.2 SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Jej funkcja sprzyja tworzeniu zintegrowanych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze przestrzennej gminy.

W ramach profilu podstawowego strefy przewiduje się możliwość lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem, że dla terenów infrastruktury technicznej dotyczy to wyłącznie obszarów przeznaczonych pod telekomunikację lub innych o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m².

W zakresie profili dodatkowych dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód, w celu utrzymania równowagi środowiskowej i odpowiedniego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto jako zasadę parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
50	0,60	9,0	30

13.1.3 SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych lub leśnych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizowanie usług, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Takie podejście umożliwia elastyczne kształtowanie funkcji wspomagających, a także zapewnia zachowanie odpowiednich komponentów środowiskowych i właściwe gospodarowanie zasobami wodnymi.

Nie przewiduje się natomiast lokalizacji terenów wielkotowarowej produkcji rolnej ani biogazowni, ze względu na charakter struktury osadniczej oraz brak funkcjonujących gospodarstw o takim profilu działalności na obszarze gminy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
50	0,60	12,0	30

13.1.4 SU - STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Strefa obejmuje tereny istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, w tym obiekty przeznaczone na potrzeby administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu oraz działalności biurowej. W profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych jako formy rozwoju odnawialnych źródeł energii, a także terenów zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie równowagi środowiskowej i właściwe zagospodarowanie zasobów przyrodniczych.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
60 – 70	1,80 – 4,00	18,0	30

13.1.5 SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację terenów usługowych na całym obszarze strefy, jako elementu uzupełniającego program funkcjonalny i wspierającego różnorodność użytkowania terenu. Ponadto, dla zachowania równowagi środowiskowej oraz właściwego zagospodarowania zasobów wodnych, dopuszcza się również obecność terenów zieleni naturalnej, lasów i wód we wszystkich strefach.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
70	0,60 – 4,20	15,0 – 18,0	20

13.1.6 SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa zakłada rozwój gospodarstw rolnych, w tym dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, a jednocześnie wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jak i zagrodowej. W profilu dodatkowych dopuszczono przeznaczenia: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. W zakresie profili dodatkowych nie przewiduje się lokalizacji biogazowni ze względu na potencjalnie negatywny wpływ tych inwestycji na walory środowiskowe i krajobrazowe objętych strefą obszarów.

W projekcie ustalono wskaźniki:

P	I	W	B
30	0,60	12,0	30

13.1.7 SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje przede wszystkim obszary, na których zlokalizowane są istotne obiekty infrastruktury technicznej.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się obecność zieleni urządzonej w celu zachowania równowagi środowiskowej i właściwego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
70	0,70 – 1,00	12,0 – 15,0	20

13.1.8 SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefa obejmuje tereny przeznaczone pod istniejącą lub planowaną zieleń urządzonej z funkcjami parkowymi i rekreacyjnymi. Dodatkowo w strefie uwzględniono istniejące gminne rodzinne ogrody działkowe (ROD). Należy przy tym zaznaczyć, że tereny ogrodów działkowych mogą być elementem przeznaczenia podstawowego w każdej strefie planistycznej, co umożliwia ich dalsze funkcjonowanie i rozwój.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
40	0,4	9,0	50

13.1.9 SC - STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny istniejących, historycznych oraz planowanych cmentarzy. W przypadku, gdy na terenie cmentarza zlokalizowany jest kościół, ze względu na jego funkcję i gabaryty, został on wyodrębniony jako odrębna strefa usługowa (SU). Natomiast jeśli na terenie cmentarza znajduje się jedynie niewielka kaplica, cały obszar pozostaje objęty strefą cmentarną.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego na wszystkich terenach strefy, umożliwiając realizację obiektów związanych z praktykami wyznaniowymi, ponadto usługi handlu detalicznego oraz zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie odpowiednich proporcji komponentów środowiska i właściwe zagospodarowanie zasobów wodnych w ramach strefy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania w następujący sposób:

P	I	W	B
5	0,10	6,0	30

13.1.10 SO - STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

W zakresie profili dodatkowych przewiduje się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych w wybranych strefach. Nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych, elektrowni geotermalnych, wodnych ani biogazowni ze względu na potencjalnie negatywny wpływ tych inwestycji na walory środowiskowe i krajobrazowe objętych strefą obszarów.

Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w celu stworzenia zorganizowanych przestrzeni rekreacyjnych, poprawiających dostępność tych obszarów dla mieszkańców oraz wzmacniających ich funkcję społeczną i ekologiczną.

Strefa obejmuje obszary stanowiące kluczowe elementy osnowy ekologicznej gminy, wymagające ochrony przed intensyfikacją zabudowy oraz zachowania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do najważniejszych komponentów tych terenów należą przede wszystkim użytki leśne, istniejące formy ochrony przyrody, rejony brzegów rzek, tereny zieleni naturalnej i krajobrazowo-ekologicznej (w tym łąki, zadrzewienia, zalesienia oraz uprawy rolne), a także obszary wód powierzchniowych obejmujące główne ciek i zbiorniki wodne.

13.1.11 SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefa obejmuje kluczowe elementy infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy – zarówno istniejące, jak i planowane, których przebieg potwierdzony został poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren. W skład tej strefy wchodzi m.in. drogi o klasie technicznej nie niższej niż zbiorcza. Jej granice określono na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, struktury własności, programów funkcjonalnych oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny komunikacyjne, takie jak drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, przyporządkowane zostały do przyległych wielofunkcyjnych stref planistycznych, stanowiąc ich integralną część.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się możliwość realizacji dróg zbiorczych, zieleni urządzonej, lasów, terenów zieleni naturalnej oraz wód, co pozwala nie tylko na rozbudowę systemu drogowego, ale także na zachowanie i wzmacnianie środowiskowych funkcji przestrzeni oraz właściwe gospodarowanie wodami.

Uwaga: w wyżej wymienionych strefach planistycznych uwzględniono odstępstwa od przyjętej reguły dla terenów, na których ustala się inne wskaźniki i inny zakres profilu dodatkowego ze względu na ustalenia obowiązujących planów miejscowych lub inne uwarunkowania (w tym warunki uzgodnień projektu planu).

13.2 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym:

„§ 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.”

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie: P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

Przy wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Hajnówka jako podstawowe źródło informacji o budynkach wykorzystano dane z ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Bazę uzupełniono o informacje pochodzące z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT).

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy bez dopuszczalnego rozszerzenia, wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta wynosi **692,56** ha.

$$57.62 \text{ ha} = 25\% * (923.06 \text{ ha} - 692.56 \text{ ha})$$

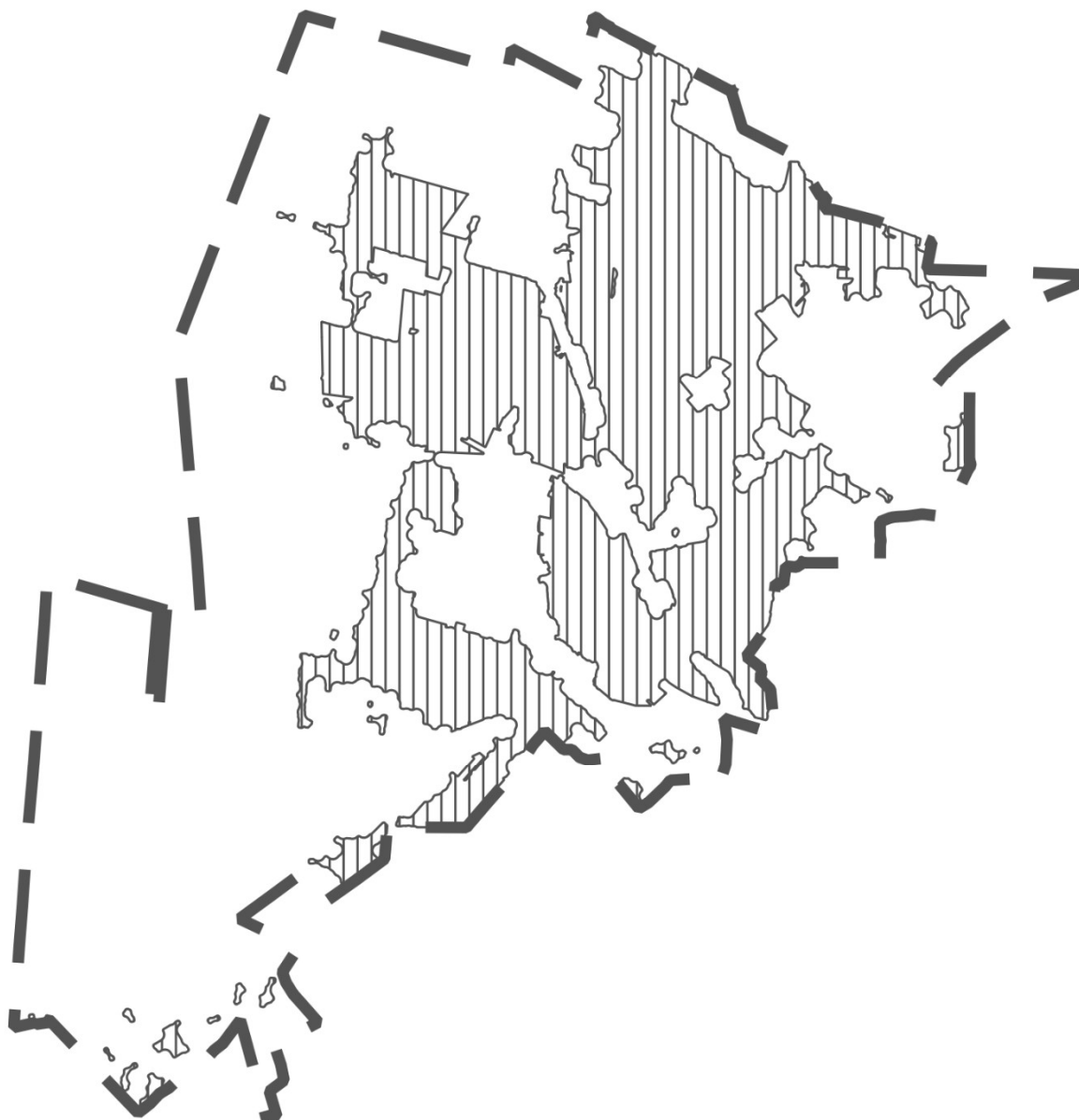
Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., ustalono maksymalną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na poziomie 57,62 ha. Wartości Pp, Pb i Pu zostały ustalone przy pomocy rządowej wtyczki <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/wtyczka-app>.

```
<Dane>
  <!-- Podane wartości Pu, Pb, Pp podane są w metrach kwadratowych. Zostały obliczone na elipsoidzie WGS84. -->
  <JPT>200501</JPT>
  <Numer_zbioru>10942</Numer_zbioru>
  <Plik_OUZ>N:/25_Hajnówka/#zbiory/QGis/08_Projekt/APP_GML/Dokumentacja/ObszarUzupelnieniaZabudowy-wyjsciowy.gml</Plik_OUZ>
  <Powierzchnie>
    <Pu>6925624.01</Pu>
    <Pb>9230631.84</Pb>
    <Pp>576251.96</Pp>
  </Powierzchnie>
</Dane>
```

Wartości podane w pliku xml

W projekcie planu ogólnego dokonano rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 45,8 ha. Działania te zrealizowano w oparciu o kryteria określone w §1 ust. 5-6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy. W wyniku przyjętych rozwiązań nie wykorzystano pełnego limitu, pozostawiając rezerwę w wysokości 11,82 ha.

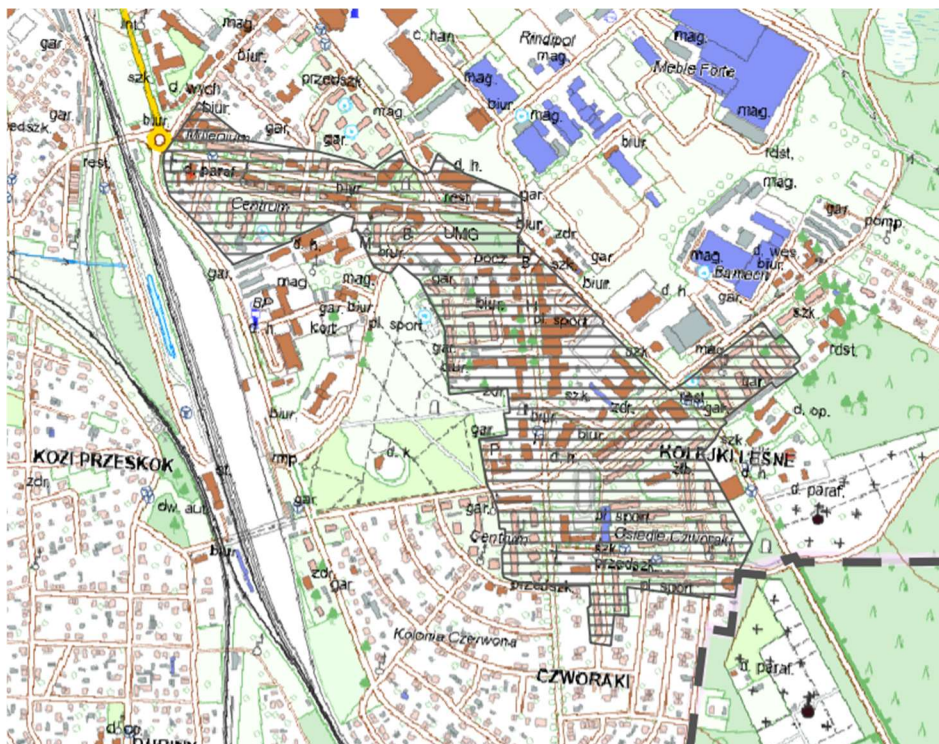
Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy z rozszerzeniem wynosi 738,36 ha.



Obszary uzupełnienia zabudowy (opracowanie własne).

13.3 OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, teren śródmiejski to obszar, który już funkcjonuje jako śródmieście lub jest przewidywany jako taki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z definicji „zabudowy śródmiejskiej” wynika, że jest to zgrupowanie intensywniej zabudowy, która nie może być zabudową rozproszoną, lecz charakteryzuje się zwiększonym stopniem koncentracji. Obszar zabudowy śródmiejskiej stanowi kluczowy element w planowaniu przestrzennym, ponieważ dla niego przewidziano „łagodniejsze wymagania w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej” oraz obniżenie wymogów technicznych, w tym dotyczących dostępu do światła dziennego. W planie ogólnym miasta Hajnówki wyznaczono granice obszaru zabudowy śródmiejskiej.



granice obszaru zabudowy śródmiejskiej

13.4 SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy, jako podstawowy akt planowania przestrzennego, stanowi kluczowe narzędzie kształtowania przestrzeni w sposób zrównoważony i spójny. W procesie jego opracowywania uwzględniono szereg uwarunkowań wynikających z istniejących opracowań planistycznych, aktualnego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych oraz lokalnych potrzeb rozwojowych.

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych, złożonych wniosków, a także stanu faktycznego przestrzeni gminy, wyznaczono podstawowe strefy funkcjonalne oraz określono ich potencjał rozwojowy. Zostały one dostosowane do wymogów ochrony środowiska, przyrody, dóbr kultury oraz ładu przestrzennego. Proces ten miał na celu:

- określenie przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący negatywny wpływ na walory krajobrazowe oraz środowisko naturalne,
- zachowanie zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- harmonijne rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, które odpowiadają zarówno na potrzeby mieszkańców, jak i na wyzwania wynikające z lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Kluczowym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie ram dla szczegółowego zagospodarowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tym celu określono wskaźniki urbanistyczne, takie jak maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala na precyzyjne dostosowanie form zabudowy do specyfiki poszczególnych obszarów gminy.

Podjęte decyzje planistyczne były wynikiem zrównoważonego podejścia do rozwoju przestrzennego. Uwzględniono w nich zarówno potrzeby inwestycyjne, jak i konieczność ochrony zasobów przyrodniczych

oraz kulturowych. Takie podejście zapewnia stworzenie przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, wspierającej rozwój gospodarczy, a jednocześnie chroniącej dziedzictwo środowiskowe i krajobrazowe gminy.

Plan ogólny, jako dokument integrujący różnorodne uwarunkowania i potrzeby, stanowi fundament dla dalszych działań planistycznych, zapewniając gminie spójność i przejrzystość w realizacji polityki przestrzennej.

13.5 WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne obejmują: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te odnoszą się do stref planistycznych, dla których obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) przewidują taki obowiązek. W strefach zwolnionych z obowiązku ich określania przyjęto zasadę ich nieustalania, z wyjątkiem wybranych terenów, gdzie lokalne uwarunkowania przestrzenne uzasadniają ich wskazanie.

Dla stref, w których wskaźników i parametrów nie ustalono, wszelkie nowe zagospodarowanie wymagać będzie przeprowadzenia szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub w ramach wydawania decyzji administracyjnych. Takie analizy będą podstawą do określenia możliwości inwestycyjnych na tych terenach.

Warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych są wiążące przy wydawaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w przypadku mpzp zgodność z planem ogólnym odnosić się będzie wyłącznie do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość zabudowy może być określana dowolnie, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, niezależnie od wartości zawartych w planie ogólnym.

Celem przyjęcia tych ustaleń jest określenie kierunków rozwoju poszczególnych form zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się gminy. Ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiają racjonalne i zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni, uwzględniające dotychczasową politykę przestrzenną Hajnówki, strukturę osadniczą gminy oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, kulturowe, transportowe i infrastrukturalne.

W przypadku stref planistycznych pokrywających się z obowiązującymi mpzp, w planie ogólnym uwzględniono ustalone wcześniej wskaźniki i parametry urbanistyczne, dostosowane do wymaganego poziomu szczegółowości. W sytuacjach, gdy wskaźniki nie były wcześniej określone liczbowo (np. „nie ustala się”), w planie ogólnym zastosowano wartości oparte na gabarytach sąsiedniej zabudowy lub na przepisach rozporządzenia dotyczącego projektu planu ogólnego.

Zasady zaokrąglania wskaźników:

- Wskaźnik intensywności zabudowy: zaokrąglony matematycznie w górę do jednej cyfry po przecinku.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: zaokrąglony w górę do najbliższej wielokrotności liczby 5.
- Wysokość zabudowy: zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: przyjęto wartości nie niższe niż najwyższe wymagane przez obowiązujące przepisy, w odniesieniu do danej kategorii terenu.

Dla terenów zabudowanych, dla których mpzp nie ustalają możliwości zabudowy, ustalenia oparte zostały na analizie struktury istniejącej zabudowy, wcześniej wydanych decyzjach administracyjnych oraz lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych.

Wytyczne dla stref planistycznych:

- **Strefy SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC:** wszystkie wskaźniki i parametry określone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Strefa SI:** określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz pozostałe wskaźniki i parametry wyłącznie na terenach, gdzie istnieje taka potrzeba; z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej i rezerw pod komunikację.
- **Strefa SO:** nie określono żadnych wskaźników ani parametrów zabudowy.
- **Strefa SK:** nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.

13.6 PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH

RYSUNEK NR 1 – PREZENTACJA GRAFICZNA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA HAJNÓWKA - UZASADNIENIE, SKALA 1:5 000,

RYSUNEK NR 2 – PREZENTACJA GRAFICZNA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA HAJNÓWKA - STREFY PLANISTYCZNE, OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, SKALA 1:5 000