

# Parametry i wskaźniki urbanistyczne a kształtowanie struktury i obrazu miasta na przykładzie miasta Hajnówka

Urban parameters and indicators and the shaping of urban  
structure and cityscape on the example of Hajnówka

HALINA ŁAPIŃSKA

**Summary.** Proper development of the city is about maintaining a balance of three constituent groups: social, natural and cultural (material) environment. Both structures, natural and material, in a harmonious way of intermingling with each other, underlie the development of an urban community. It is important to ensure that existing natural resources, creating urban ecosystem, function properly. This is a primary goal of urban planning.

Study of conditions and directions of spatial development of the city is the first planning document shaping the space in which people live. In the study we can find parameters and indicators concerning the management and the use of land. There are also specified the minimum and maximum parameters and indicators of architectural and urban planning, taking into account the requirements of spatial order. These requirements can be found later in the local plans. The regulation is clear that the study should be designed in a less detailed way, and the values and numbers should be specified on the stage of preparing the local plan.

Spatial policy of a town development should therefore be the concern of the authorities responsible for the shape of urban space. That is why the substantive quality of the studies, the accuracy of diagnosis and the spatial strategy is of great importance

*Dr inż. arch. Halina Łapińska, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok*

## STRESZCZENIE

Prawidłowy rozwój miasta to utrzymanie w równowadze trzech tworzących go środowisk: społecznego, przyrodniczego i materialnego środowiska kulturowego. Struktury przyrodnicza i materialna, w harmonijny sposób przenikając się nawzajem, stanowią podstawy rozwoju społeczności miejskiej. Należy przy tym dbać o to, aby istniejące zasoby przyrodnicze, tworzące miejski ekosystem, funkcjonowały prawidłowo. Taki jest też podstawowy cel działań planistycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest pierwszym dokumentem planistycznym kształtującym przestrzeń, w której żyją mieszkańcy. W studium zapisywane są ustalenia w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Określa się też minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki architektoniczno-urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego. Te wymagania znajdują się później w planach miejscowych. Z uregulowań prawnych wynika, że studium powinno być projektowane w sposób mniej szczegółowy, a wartości i wielkości powinny być podawane w tzw. widełkach, które uszczegóławiane będą na etapie sporządzania planu miejscowego.

Polityka przestrzenna rozwoju i zagospodarowania miasta powinna być zatem przedmiotem troski władz odpowiedzialnych za kształt przestrzeni miejskiej. Merytoryczna jakość studiów, trafność diagnoz i strategii przestrzennych ma tu ogromne znaczenie.

## WPROWADZENIE

W ogólnym ujęciu miasto tworzą trzy komponenty: „środowisko społeczne, przyrodnicze i materialne środowisko kulturowe. Królestwem środowiska przyrodniczego, jego bazą, powinny być tereny otwarte. Materialne środowisko kulturowe to przede wszystkim obszary intensywnego zainwestowania miejskiego. Wzajemne oddziaływanie na siebie tych środowisk i ich elementów może mieć charakter pozytywny, negatywny czy też ograniczający”<sup>1</sup>. Prawidłowy rozwój zdrowego miasta to utrzymanie tych środowisk w równowadze. Należy przez to rozumieć racjonalizację wykorzystania terenów już zajętych; wykorzystanie już istniejącej struktury miejskiej. Konieczne jest jej nieustanne porządkowanie, przebudowa oraz wykorzystanie zdekapitalizowanych starych struktur.

---

1 M. Nowakowski, Materiały. II Krajowa Konferencja Zdrowych Miast Polskich, Białystok 27–29 maja 1993 roku, s. 177.

Należy przy tym dbać o to, aby zasoby przyrodnicze, tworzące miejski ekosystem, funkcjonowały prawidłowo. Obie struktury, przyrodnicza i materialna, w harmonijny sposób przenikając się nawzajem, stanowią podstawy zdrowo rozwijającej się społeczności miejskiej. Taki jest też podstawowy cel działań planistycznych. W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup> (art. 2. ust. 1): „Ilekcroć (...) jest mowa o «ładzie przestrzennym» – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” miasta.

#### STAN PRAWNY

W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem stanowiącym zapis kompleksowej polityki przestrzennej miasta lub gminy. Uwzględnia ono strategię jej rozwoju i jest podstawą dalszego procesu planistycznego, tj. opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których zapisywane są decyzje przestrzenne kształtujące obraz danego obszaru. Polityka ta musi być zgodna z polityką przestrzenną województwa, uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe środowiska wraz z warunkami społeczno-gospodarczymi i technicznymi rozwoju. Uchwalenie takiego dokumentu przez radę gminy, po uprzednim zaopiniowaniu przez organy i instytucje, jest aktem społecznej zgody na zaproponowane kierunki rozwoju. W rezultacie dokument ten kształtuje przestrzeń, w której żyją mieszkańcy oraz ma wpływ na jakość ich życia.

W art. 2. ww. ustawy czytamy: „Ilekcroć w ustawie jest mowa o:

(...) «standardach» – należy przez to rozumieć (...) zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego;

(...) «parametrach i wskaźnikach urbanistycznych» – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanawiane w dokumentach planistycznych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 4, art. 16 ust. 2 i art. 40”.

---

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z dnia 10 maja 2003 r.) z późn. zm.

Artykuły te cytuję poniżej:

Art. 10 ust. 4 ww. ustawy brzmi: „Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych”.

Art. 16 ust. 2 brzmi: „Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych”.

Art. 40 brzmi: „Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych”.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury<sup>3</sup> zawiera następujące zapisy w § 6: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium: (...)

2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych”.

Zgodnie z przepisami zawartymi w studium należy określić „minimalne i maksymalne parametry” w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów (art. 10 ust. 2 pkt 2 ustawy), zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i z tym związanego sposobu zagospodarowania terenu znajdują się w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy).

---

<sup>3</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (DzU z dnia 26 maja 2004 r.).

Z ww. uregulowań wynika, że studium powinno być projektowane w sposób mniej szczegółowy, a wartości i wielkości powinny być podawane w tzw. widełkach, które uszczegóławiane będą na etapie sporządzania planu miejscowego.

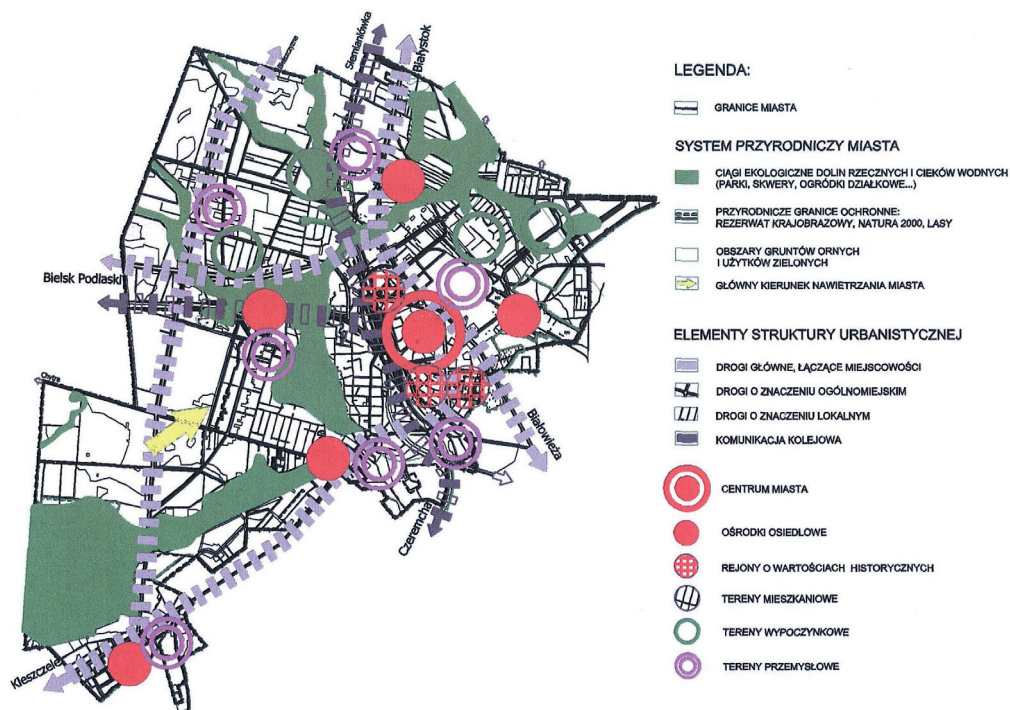
Poniższe rozważania mają na celu przedstawienie możliwości kształtowania przestrzeni miasta, na przykładzie miasta Hajnówka, zgodnie z przedstawioną ideą oraz obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi. Autorka od wielu lat bierze udział w opracowywaniu dokumentów planistycznych miasta Hajnówka, tj. kolejnych zmian studium, kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pomimo opracowania w 2005 roku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokrywających cały jego obszar. Miasto jest żywym organizmem, jego obraz ciągle się zmienia, podlega ciągłej ewolucji; stąd bardzo trudno jest stworzyć dokument aktualny na lata.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy zapisać ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników związanych z zagospodarowaniem oraz użytkowaniem terenów; określić minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju; wskazać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zapisać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych.

#### KOLEJNE KROKI PRZY ZAPISYWANIU USTALEŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA OBRAZU MIASTA HAJNÓWKA – METODA POSTĘPOWANIA

1. Określenie miejsca i znaczenia miasta w systemie osadniczym regionu i kraju.
2. Analiza i ocena aktualnego stanu zagospodarowania, w tym:
  - a) stan, funkcjonowanie i zagrożenia środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska,
  - b) stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego objętego ochroną prawną lub wymagającego ochrony (dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej),
  - c) potencjał demograficzny, jego struktura i tendencje zmian, struktura płci i wieku, przyrost naturalny, migracje ludności, poziom wykształcenia,
  - d) warunki i jakość życia ludności, stan zasobów zamieszkania, tendencje zmian,

- e) potencjał gospodarczy: produkcyjno-usługowy, rolniczy, leśny oraz turystyczno-wypoczynkowy,
  - f) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowniczej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej i oraz gospodarki odpadami.
3. Stworzenie modelu miasta – schematu rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta (ryc. 1).
  4. Opracowanie kierunków rozwoju, obejmujących w szczególności:
    - a) cel ogólny i cele operacyjne zagospodarowania przestrzennego miasta,
    - b) ochronę obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego,
    - c) ochronę obszarów i obiektów środowiska kulturowego,
    - d) rozwój mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej,
    - e) rozwój komunikacji, w tym sieci uliczno-drogowej; technicznego zaplecza motoryzacji, komunikacji autobusowej,



Ryc. 1. Schemat układu przestrzennego miasta Hajnówka (opracowanie autorki)

Fig. 1. Diagram of the spatial arrangement of Hajnówka (made by author)

- f) rozwój infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowniczej, telekomunikacyjnej i utylizacji odpadów stałych,
- g) zagadnienia ochronne.

Zgodnie z przepisami zawartymi w studium należy określić „minimalne i maksymalne parametry” w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów (art. 10 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i z tym związanego sposobu zagospodarowania terenu znajdują się w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

STRUKTURA I OBRAZ MIASTA HAJNÓWKA  
(NA PODSTAWIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA HAJNÓWKA)

Miasto Hajnówka położone jest w południowo-wschodniej części województwa podlaskiego, na zachodnim krańcu Puszczy Białowieskiej, niedaleko Białowieży. Miasto nazywane jest „bramą do Puszczy Białowieskiej”. Takie położenie sprzyja rozwojowi turystyki i wypoczynku w skali lokalnej i ogólnokrajowej, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości rozwoju miasta w kierunku wschodnim z uwagi na granicę z puszczą. Położenie Hajnówki „u wrót” Puszczy Białowieskiej nadaje jej rangę centrum administracyjnego, turystycznego, kulturalnego i edukacyjnego regionu. Miasto powinno stać się centrum turystycznym, stanowiącym jednocześnie zaplecze usługowe dla pozostałych części obszaru, integralnie z nim związanych.

W 2009 roku miasto liczyło 22 679 mieszkańców<sup>4</sup>. Powierzchnia Hajnówki<sup>5</sup> wynosi obecnie 21,29 km<sup>2</sup> (2 129 ha); użytki rolne stanowią 59%, a użytki leśne 3% powierzchni miasta. Strukturę użytkowania gruntów charakteryzuje tabela 1.

4 Wybrane dane statystyczne dotyczące mieszkańców miasta Hajnówka <http://www.hajnowka.pl>.

5 <http://www.stat.gov.pl>.

Tabela 1. Struktura użytkowania gruntów

Table 1. Structure of using the soil

Wyszczególnienie/ <i>Detailed list</i>	1998	2004	2005
Powierzchnia użytków rolnych ogółem (ha), w tym:	1.213	1 150	1 155
grunty orne (ha)	853	716	714
sady (ha)	12	4	4
łąki (ha)	250	177	180
pastwiska (ha)	98	253	257
Lasy i grunty leśne (ha)	106	125	136
Pozostałe grunty i nieużytki (ha)	781	854	838

Źródło: <http://www.stat.gov.pl>, 2010.

Rzeźba terenu miasta Hajnówka charakteryzuje się „łagodnym ukształtowaniem powierzchni terenu, urozmaiconego grupami niewysokich wzniesień i płytkich obniżień. W zachodniej części obszaru miasta, w obrębie równiny morenowej płaskiej, występuje szereg zagłębień bezodpływowych o głębokościach do 2 m. Natomiast w monotonnej rzeźbie północnej i południowej części obszaru miasta wyraźnie zaznaczają się pagórki moreny czołowej o wysokościach względnych od 5 do 30 m i nachyleniach zboczy w granicach 5-10%. Akcentem urozmaicającym rzeźbę obszaru miasta jest dolina rzeki Leśnej wraz z całym systemem płaskodennych bocznych dolinek i obniżień erozyjno-denudacyjnych”<sup>6</sup>.

W obrazie miasta (ryc. 1) ważną rolę odgrywają jej struktury funkcjonalno-przestrzenne, tworzące jego system przyrodniczy, będący w bezpośrednim powiązaniu z Puszczą Białowieską, stanowiącą wielkoprzestrzenny element systemu obszarów chronionych kraju.

Do głównych obszarów systemu przyrodniczego miasta, aktywnych biologicznie, należą: doliny rzeki Leśnej i Chwiszkiej, innych mniejszych cieków wodnych i obniżień terenowych oraz kompleksy leśne. Elementami wspomagającymi i współdziałającymi są tereny miejskiej zieleni urządzonej: parki i skwery, zieleń towarzysząca usługom i zabudowie jednorodzinnej oraz zieleń cmentarzy i ogrodów działkowych, a także tereny otwarte o charakterze upraw polowych.

<sup>6</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka. Uwarunkowania, Hajnówka 2010.



Przyrodniczy system terenów otwartych Hajnówki należy bezwzględnie zachować i dbać o jego prawidłową budowę. W tym celu sformułowano poniższe ustalenia dotyczące przyrodniczego systemu miasta.

Główne ustalenia dotyczące przyrodniczego systemu miasta Hajnówka, zapisane w studium, to:

1. „Utrzymanie wartości i walorów terenów aktywnych biologicznie tworzących system ekologiczny w strukturze przestrzennej obszaru miasta i jego powiązań funkcjonalnych z systemem pozamiejskim.
2. Zachowanie naturalności i ciągłości terenów systemu ekologicznego jako warunku niekolizyjnego ich funkcjonowania z rozwojem zainwestowania miasta.
3. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, a w szczególności ujęć wód komunalnych miasta oraz wód rzeki Leśnej przed zanieczyszczeniami sanitarnymi i nadmierną eksploatacją – stosownie do ustalonych klas czystości i nienaruszalności przepływów biologicznych.
4. Ochrona zabudowy mieszkaniowej i walorów przyrodniczych miasta przed negatywnym wpływem różnego rodzaju zanieczyszczeń atmosferycznych – stosownie do obowiązujących norm.
5. Niwelacja zagrożeń hałasem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym, głównie na obszarach stałego zamieszkania ludzi i obszarach rekreacji.
6. Ochrona i racjonalne gospodarowanie rolniczą przestrzenią produkcyjną głównie obszarów zachodniej części miasta, a w tym ochrona przed:
  - zanieczyszczeniami stałymi i płynnymi oraz nadmierną chemizacją,
  - nieuzasadnionym przeznaczeniem wartościowych gruntów rolnych na cele inne niż rolnicze,
  - negatywnymi skutkami powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.
7. W aspekcie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego podstawowymi obszarami do określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka są:
  - obszary zachodniej części miasta o korzystnych warunkach glebowych dla rozwoju funkcji rolniczej, stanowiące bazę żywicielską miasta głównie w zakresie upraw warzywniczych i sadownictwa; stąd przeznaczenie tych terenów na cele inne niż rolnicze powinno być ograniczane do niezbędnego minimum,

- obszary wysoczyznowe o korzystnych warunkach fizjograficznych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i innej zabudowy, położone głównie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- obszary dolin rzecznych i obniżeń terenowych o korzystnych warunkach do pełnienia funkcji związanych z naturalnymi układami przewietrzania miasta, gospodarką rolną i wodną oraz migracją gatunków; zaleca się pozostawienie tych terenów w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego<sup>7</sup>.

„Hajnówka powstała w XVI wieku jako osada strażnika leśnego dóbr Puszczy Białowieskiej, przeznaczonych na utrzymanie dworu królewskiego. Po trzecim rozbiórce Polski Hajnówka znalazła się wraz z Puszczą Białowieską w zaborze rosyjskim. W czasie I wojny światowej, w 1915 r., Puszcę Białowieską zajęli Niemcy i przystąpili do jej eksploatacji. Zbudowali w Hajnówce dwa tartaki, fabrykę suchej destylacji drewna, węzeł leśnych kolejek wąskotorowych, warsztaty naprawcze, a w lesie około 90 km torów kolejowych, służących do transportu drewna. W 1919 r. władze polskie przejęły Hajnówkę. Zakłady przemysłowe stanowiły własność państwową i były wydzierżawione, tylko fabryka „Terbenthen” przeszła w ręce prywatne. Przez kilka lat puszcę, kolejki i tartaki w Hajnówce dzierżawiła firma angielska The Century European Timber Corporation. Napływała do Hajnówki fala ludności z różnych stron Polski. Ponadto została tu rozwiązana białogwardyjska dywizja gen. Bułak-Bałachowicza, której żołnierze osiedli w Hajnówce i Białowieży. Utworzył się swoisty konglomerat gwarowy i kulturowy, w którym Polacy stanowili około 70%. Przybysze zajmowali baraki, budowali domy drewniane, trociniaki i ziemianki. Wytyczano uliczki na szerokość rozstawu ramion ludzkich. Powoli zaczęło rozwijać się życie kulturalne i społeczne. Powstała parafia rzymskokatolicka, zbudowano trzy szkoły podstawowe, Państwową Szkołę Przemysłu Drzewnego, internat, dom kultury, robotnicze osiedla mieszkaniowe, powstała poczta, apteka, hotel, biblioteka publiczna, dwa kina, Spółdzielnia Spożywców „Społem”, Kasa Chorych. Żydzi zbudowali bożnicę i zorganizowali szkołę wyznaniową. Ludność prawosławna od 1925 r. miała kaplicę „czasownię” w domu prywatnym. Istniały cztery zakłady przemysłowe: Fabryka Chemiczna, Zarząd Kolei Leśnych, „Terebenthen” i Zakłady Drzewne Lasów Państwowych, które zostały rozbudowane, nowoczesnie zorganizowane i zmechanizowane, tak że w roku 1938 były największym zakładem przemysłowym i zatrudniały 1521 osób. Łącznie w zakładach przemysłowych

---

7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka. Kierunki rozwoju, Hajnówka 2010.

Hajnówki pracowało 1947 osób. Hajnówka była drugim co do wielkości ośrodkiem przemysłowym w województwie. Rozwijało się rzemiosło. Osadę zamieszkiwali Polacy, Białorusini, Rosjanie, Ukraińcy, Żydzi, Niemcy.

Druga wojna światowa i okupacja zahamowały rozwój osady. Zniszczeniu uległy zakłady produkcyjne, część miasta, stacja i tory kolejowe. Zginęło około 700 mieszkańców. Wyzwolenie Hajnówki nastąpiło 18 lipca 1944 r. Po wojnie odbudowano zniszczone zakłady, przebudowano większość ulic, powstało osiem szkół, cztery kościoły różnych wyznań, dom kultury, dwa szpitale, przychodnia rejonowa, stacja uzdatniania wody, basen pływacki, a także wprowadzono komunikację miejską<sup>8</sup>.

Hajnówka prawa miejskie otrzymała w 1951 r. Powstała i rozwinęła się w okresie międzywojennym jako osiedle robotnicze Hajnowskich Zakładów Przemysłu Drzewnego.

**Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników związanych z zagospodarowaniem oraz użytkowaniem terenów zostały zapisane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka”, w tym minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne.**

Poniżej przytoczę niektóre z nich, zapisane w studium:

1. „Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej układy przestrzenne N/W części miasta Hajnówka – w zakresie zgodnym z częścią graficzną – rysunkiem studium:
  - a) układ przestrzenny osiedla „Tartaczno” część 1 (tzw. czworaków), ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Kołłątaja, Żeromskiego i Reja,
  - b) układ przestrzenny osiedla „Tartaczno” część 2 (tzw. czworaków), ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Białowieską i Armii Krajowej,
  - c) układ przestrzenny części osiedla „Millennium” oraz części osiedla „Centrum”, ograniczony ulicami: Ks. I. Wierobieja, 3 Maja, Boczna, Batorego, Piaski, Jagiełły, Kosidłów, część zabudowy ul. Ściegiennego i ul. Białowieskiej (rejon kościoła)”.
2. „Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - a) Przyjmuje się w zagospodarowaniu terenów następujące wskaźniki zabudowy:

---

8 <http://www.hajnowka.pl>.

Tabela 2. Wskaźniki zabudowy

Table 2. Building indicators

Rodzaj zabudowy <i>Type of buildings</i>	Minimalna wielkość działki budowlanej <i>Minimal size of building plot</i>	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej <i>Minimal part of biologically active area</i>	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej <i>Maximum part of building area in the area of building plot</i>
Mieszkańcowa jednorodzinna			
– wolnostojąca	800 m <sup>2</sup>	50%	25%
– bliźniacza	2 x 600 m <sup>2</sup>	50%	25%
Zagrodowa	1500 m <sup>2</sup>	60%	30%
Rekreacji indywidualnej	1000 m <sup>2</sup>	70%	15%

Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 kondygnacje z trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym, przykrytą dachem dwuspadowym lub wielopołaciowym, o kątach nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 25–45°”.

Wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka.

„Postuluje się uwzględnić tereny kolejowe i podstawowy układ ulic zaliczonych do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i szerokości ulic w liniach rozgraniczających na etapie planów miejscowych i projektów budowlanych, w oparciu o warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie” (zgodnie z tab. 3).

Tabela 3. Usytuowanie i warunki techniczne dla dróg publicznych

Table 3. Locations and technical conditions of public roads

Symbol <i>Symbol</i>	Przeznaczenie terenów pod linie kolejowe <i>Using the area to build rail roads</i>		
KK	Tereny kolejowe – linie kolejowe: Siedlce–Czeremcha–Hajnówka–Nieznany Bór – zaliczona do państwowych, Hajnówka–Siemianówka–Cisówka–granica państwa i Lewki–Hajnówka–Białowieża – niezaliczone do państwowych		
1KK	Tereny kolejki turystycznej		
	Przeznaczenie terenów pod ulice		
Symbol	Nazwa ulicy	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]
1 KD-G	Białostocka	G	20–30 z rozszerzeniem przy zatoce autobusowej
	Sportowa	G	16–24
1 KD-Z	Piłsudskiego	Z	12–30 z rozszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Warszawską w celu wykonania małego ronda
	Warszawska	Z	15–25
2 KD-G	Bielska	G	28–35
	3 Maja do Piłsudskiego	G	16–28
2KD-Z	3 Maja do granicy miasta	Z	17–24
3 KD-L	Nowa	L	12
4 KD-L	Łąkowa	L	12
5 KD-L	Pogodna	L	12–22
6 KD-L	Słomiana	L	12–20
7 KD-L	Miłkowskiego	L	12
8 KD-L	Wróblewskiego	L	12–20
9 KD-L	Lipowa	L	12–20
10 KD-L	droga do Lipin	L	12–18
11 KD-L	11 Listopada	L	15–20
12 KD-Z	Stefana Batorego	Z	20–25
13 KD-L	Ks. Dziewiatowskiego	L	12–15
14 KD-L	Białostocka z połączeniem do ul. Wróblewskiego	L	12–35

15 KD-Z	Białowieska	Z	12-45
16 KD-L	Parkowa	L	15-20
17 KD-L	Aleksego Zina	L	15-20
18 KD-L	Armii Krajowej	L	20
19 KD-L	dr. Rakowieckiego	L	20-30
20 KD-L	Celna	L	15-25
21 KD-L	projektowana przy szpitalu	L	20
22 KD-L	Reja	L	15-25
23 KD-L	Dolna i Targowa do ul. Bielskiej	L	18-20
24 KD-L	Poddolna	L	12-15
25 KD-L	Elektryczna	L	12-15
26 KD-L	Prosta z przedłużeniem do obejścia	L	12-15
27 KD-L	Targowa od Bielskiej z nowym przebiegiem do ul. Wiejskiej	L	12-15
28 KD-L	projektowana na terenie kolejowym	L	20
29 KD-L	Górna	L	18-24
30 KD-L	Nowowarszawska	L	25
31 KD-L	Warszawska	L	12-20 z rozszerzeniem na rondzie
32 KD-L	Wrzosowa	L	12-20
33 KD-L	istn. droga	L	14
34 KD-L	projektowana	L	12-15
35 KD-D	projektowana	D	10
36 KD-L (Z)	dr. pow. Nr 1652B	L (Z)	12-20
37 KD-G	projektowane obejście	G	25
38 KD-D	projektowana	D	10
39 KD-D	projektowana	D	min. 10
40 KD-D	Dworcowa	D	min. 10
41 KD-D	Leśna	D	szerokość istniejąca

1. Dla poszczególnych programów zagospodarowania zaleca się przyjmować wskaźniki miejsc postojowych przedstawione w tabeli 4.

Tabela 4. Przyjmowane wskaźniki dla miejsc postojowych

Table 4. Accepted indicators of parking places

Wyszczególnienie <i>Detailed list</i>	Jednostka odniesienia <i>Reference unit</i>	Ilość miejsc postojowych <i>The number of parking places</i>	Strefa pośrednia <i>Indirect zone</i>
Budownictwo wielorodzinne	1000 MK	220–260	280–330
Administracja	1000 m <sup>2</sup> p.u.	8–24	15–30
Handel	1000 m <sup>2</sup> p.u	7–20	10–36
Zakłady pracy	100 zatrudnionych	8–14	10–32
Restauracje	100 miejsc konsumpcyjnych	12–20	15–36
Kościół, cerkiew	100 uczestników mszy	10	10

2. Stacje paliw zaleca się przyjmować według zasady, że 1 stacja o 4–6 dystrybutorach może obsłużyć 5000–6000 samochodów osobowych.
3. Miejsca obsługi samochodów zaleca się programować według następujących wskaźników:
  - 1 st./300–400 samochodów,
  - 1 st./300–400 m<sup>2</sup> powierzchni stacji”.

#### PODSUMOWANIE

Każde miasto jest obszarem o własnych unikalnych wartościach, uwarunkowaniach i celach. Jakość przestrzeni miasta to jakość życia mieszkańców. Polityka przestrzenna rozwoju i zagospodarowania miasta powinna być zatem przedmiotem troski władz odpowiedzialnych za przestrzeń regionu. Merytoryczna jakość studiów, trafność diagnoz i strategii przestrzennych ma tu ogromne znaczenie, którego nie można nie doceniać.

#### Literatura

Nowakowski M., Materiały. II Krajowa Konferencja Zdrowych Miast Polskich, Białystok 27–29 maja 1993 roku.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z dnia 10 maja 2003 r.) z późn. zm.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, Uwarunkowania, Hajnówka 2010.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka, Kierunki rozwoju, Hajnówka 2010.