



Konkurs na koncepcję urbanistyczno-architektoniczną dla obszaru Nowego Centrum Hajnówki

Opis przedmiotu Konkursu

Organizator



Urząd Miasta Hajnówka

Gmina Hajnówka

Aleksego Zina 1

17-200 Hajnówka

Przeprowadzenie konkursu



A2P2
ARCHITECTURE
AND PLANNING

A2P2 architecture & planning

Pileckiego 8/3

80-225 Gdańsk

dr inż. arch. Monika Arczyńska

dr inż. arch. Łukasz Pancewicz

mgr szt. inż. Karol Drobniowski

inż. Ksenia Orlova

Gdańsk, październik 2023

Spis treści

CZĘŚĆ INFORMACYJNA		
Wprowadzenie	5	Uwarunkowania własnościowe obszaru opracowania 25
Cel konkursu	6	Uwarunkowania planistyczne 26
Zakres konkursu	6	Uwarunkowania przyrodnicze 30
Charakterystyka miasta	6	Potencjał turystyczny miasta 32
Uwarunkowania historyczne	8	Urbanistyka i architektura Podlasia 34
Uwarunkowania transportowe	12	Inwentaryzacja zdjęciowa obszaru opracowania 36
Infrastruktura techniczna	18	PODSUMOWANIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH 47
Marka miasta	19	Konsultacje społeczne 48
Wybrane działania społeczne w Hajnówce	20	WYTYCZNE KONKURSOWE 59
Struktura funkcjonalno-przestrzenna	22	Wytyczne konkursowe 60
	24	Wytyczne dla poszczególnych podobszarów 65

Część informacyjna

Wprowadzenie

Cel konkursu

Konkurs na Nowe Centrum Hajnówki został zorganizowany w celu wyłonienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznych dla obszaru Nowego Centrum w Hajnówce. Zamawiający oczekuje, że **proponowane rozwiązania będą szanowały i podkreślały unikalny charakter miejsca, uwzględniając jednocześnie potrzeby i oczekiwania mieszkańców oraz osób odwiedzających Hajnówkę**, a także współczesne wyzwania rozwoju miast. Konkurs ma charakter studialny, co oznacza, że jego wyniki nie będą bezpośrednio realizowane w przestrzeni miasta, lecz posłużą do najpierw jako baza do dyskusji nt. przyszłego kształtu i programu Nowego Centrum, a następnie do określenia założeń **nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (lub planu ogólnego) dla obszaru opracowania.

Obszar Nowego Centrum posiada ogromny potencjał ze względu na swoją lokalizację w samym sercu miasta, skalę, ale także możliwość wprowadzenia nowej zabudowy w wolnych przestrzeniach i stworzenia przestrzeni publicznych wysokiej jakości. Nowe Centrum Hajnówki powinno być dostępne dla wszystkich mieszkańców i odwiedzających, a jednocześnie kształtować **wizerunek Hajnówki jako miasta czerpiącego z lokalnych zasobów przyrodniczych - dawniej przemysłowo, a w przyszłości nie tylko gospodarczo, ale i z myślą o dobrostanie człowieka i natury.**

Konkurs stanowi część projektu „Hajnówka OdNowa. Zielona Transformacja” i jest finansowany w ramach III edycji Funduszy Norweskich i Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) na lata 2014 – 2021 (<https://hajnowkaodnowa.pl/projekt/centrum/>).

Zakres konkursu

W ramach projektu Nowego Centrum Hajnówki wyznaczono obszar od Skweru dra Wasilewskiego, przez ulicę Batorego aż do ul. Wierobieja, a dalej wzdłuż torów kolejowych ulicą Białowieską do Parkowej, kończąc przy siedzibie Urzędu Miasta przy ulicy A. Zina. Zaplanowano szereg uzupełniających się działań na całym tym obszarze. Ulica Wierobieja ma odzyskać swoje historyczne walory i stać się ponownie tętniącą życiem przestrzenią. Zagospodarowane zieleńce, malownicze murale i czytelny system informacji turystycznej mają zapewnić wygodne i atrakcyjne korzystanie z Centrum. Konkurs urbanistyczno-architektoniczny obejmuje część zakresu objętego programem Hajnówka OdNowa i wymaga szczegółowych ustaleń funkcjonalno-przestrzennych.



Hajnówka OdNowa - Nowe Centrum Hajnówki (zakres szerszy niż konkursowy)

Źródło: UM Hajnówka

Obszar opracowania konkursowego obejmuje dwa zakresy:

- **ZAKRES KONCEPCJI**

Obszar opracowania szczegółowego wyznaczono orientacyjnie ulicami 3 Maja, Parkową i Białowieską - zakres wskazany jest na sąsiedniej mapie oraz w załączniku Z2.2. Obszar ten należy przedstawić w skali 1:1000 wraz z przekrojami i wizualizacjami oraz powiększeniami najważniejszych zaproponowanych przestrzeni publicznych. Należy wskazać funkcje zabudowy wraz z zestawieniem powierzchni całkowitych nowych budynków. Nie jest wymagane przedstawienie rzutów ani przekrojów architektonicznych proponowanej nowej zabudowy, lecz Zamawiający rekomenduje schematyczne wskazanie na głównym rzucie w 1:1000 i powiększeniach relacji pomiędzy przyziemiem proponowanych budynków a przylegającymi do nich przestrzeniami publicznymi.

Jako „wizualizacje” rozumiane jest graficzne przedstawienie trójwymiarowej koncepcji (w formie perspektywicznej lub aksonometrycznej), w tym w szczególności wnętrza urbanistycznych i przestrzeni publicznych. Zamawiający nie narzuca techniki wykonania wizualizacji - mogą to być m.in. rysunki odręczne, wizualizacje komputerowe, kolaże, akwarele czy zdjęcia fizycznego modelu.

- **ZAKRES ANALIZ**

Zakres analiz obejmuje obszar położony w geograficznym centrum Hajnówki, obejmujący zarówno ZAKRES KONCEPCJI, jak i Park Miejski i kontynuację zabudowy wzdłuż ul. Księdza Piotra Ściegiennego. Na obszarze tym kluczowe będzie wskazanie powiązań Nowego Centrum z pozostałymi częściami Hajnówki oraz spójności między nowym zagospodarowaniem a istniejącym kontekstem urbanistycznym. Rysunek przedstawiający te relacje należy zamieścić na planszy w skali 1: 2500 (w sposób schematyczny). Uczestnicy w szkicowy sposób mogą zaproponować nowy sposób zagospodarowania tego obszaru (całości lub części), lecz priorytetowe jest opracowanie propozycji dla ZAKRESU KONCEPCJI.

Białystok

LEGENDA

- zakres analiz
- zakres koncepcji

1. Urząd Miasta
2. Muzeum i Ośrodek Kultury Białoruskiej
3. Stara terpentyniarnia
4. Siedziba ZGM
5. Strefa sportu
6. Planowane Centrum Edukacji Ekologicznej
7. Hajnówka Centralna oraz stacja PKP
8. Amfiteatr
9. Park Miejski
10. Tereny kolejowe
11. Plac targowy
12. Dawny budynek banku (Urząd Miasta)



Charakterystyka miasta

Położenie i społeczność Hajnówki

Hajnówka to malownicze miasto położone na wschodzie Polski, w województwie podlaskim, na Nizinie Podlaskiej, w odległości 60 km na południowy wschód od Białegostoku nad rzeką Leśną Prawą (dopływem Buga), blisko granicy z Białorusią. Miasto jest otoczone przez piękne, naturalne krajobrazy, które obejmują Puszcze Białowieską (Białowieski Park Narodowy), czyli jeden z najstarszych i najlepiej zachowanych lasów naturalnych w Europie, wpisany na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Na spacer po Puszczy można wybrać się nie wykraczając poza granice miasta, nazywanego „puszczańską bramą”. W Hajnówce krzyżują się trasy z sąsiednich województw (mazowieckiego i lubelskiego) oraz z Białegostoku.

Mimo że Hajnówka jest relatywnie małym miastem, ma wiele do zaoferowania. Zajmuje powierzchnię około 21,23 km² - jest jednym z mniejszych miast województwa, lecz stanowi ważny ośrodek kulturalny i turystyczny regionu, szczególnie ze względu na swoje bliskie powiązania z kulturą prawosławną i białoruską oraz pod kątem turystycznym i rekreacyjnym. Ze względu na swoją wielkość, odległość do większych ośrodków oraz ograniczony zasób usług własnych, w tym edukacyjnych, jest obecnie mało atrakcyjne dla młodych mieszkańców. Sytuacji nie poprawia ograniczony zasób dostępnych mieszkań, opisany w dalszej części opracowania.

Społeczność Hajnówki jest zróżnicowana zarówno pod względem demograficznym, jak i kulturowym oraz zawodowym. Zgodnie z danymi z 31 grudnia 2019 roku, populacja Hajnówki wynosiła 20 488 mieszkańców, z niewielkim przeważającym udziałem kobiet, które stanowiły 52,6% populacji.

W latach 2015-2022 miasto doświadczyło znacznego spadku liczby mieszkańców: z 21,3 tys. w 2015 r. do 19,5 tys. w 2022 r. W związku z pandemią COVID-19 w latach 2020-2021 nastąpiło gwałtowne przyspieszenie tego trendu, z łącznym spadkiem liczby mieszkańców o 4,9%. Analiza struktury demograficznej ludności Hajnówki pokazuje, że grupy przedprodukcyjna i produkcyjna kurczą się kosztem grupy poprodukcyjnej. Wzrost liczby seniorów skutkuje koniecznością przekierowania środków miejskich na inne narzędzia polityki lokalnej, takie jak mieszkania chronione dla niesamodzielnych mieszkańców.

Społeczność Hajnówki charakteryzuje się różnorodnością religijną, z dominującym wyznaniem prawosławnym (ponad 70% populacji). Pozostała część społeczności to przedstawiciele wyznania katolickiego (około 25%) i protestanckiego (około 5%). W mieście działa również zbor Świadków Jehowy.

Pod względem sektorów zatrudnienia, 33,8% aktywnych zawodowo mieszkańców Hajnówki pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 28,6% zatrudnionych działa w przemyśle budownictwie, a 12,3% pracuje w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja). Jedynie 1,1% pracowników zatrudnionych jest w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Wskaźnik bezrobocia w 2022 r. wynosił 5,18%. W handlu przeważają małe przedsiębiorstwa, zatrudniające do 10 osób.

Społeczność Hajnówki, mimo wyzwań demograficznych i ekonomicznych, jest zróżnicowana i bogata pod względem kulturowym i zawodowym. Wymaga jednak skierowania odpowiednich środków i polityk na wsparcie różnych grup demograficznych, zwłaszcza najmłodszych i najstarszych mieszkańców, a także na rozwój lokalnego rynku pracy i sektora usług. Inwestycje w Nowym Centrum Hajnówki mają szansę zarówno pobudzić rozwój gospodarczy ośrodka, jak i spełnić oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności w zakresie tworzenia infrastruktury społecznej oraz atrakcyjnych miejsc integracji międzypokoleniowej.



Stan obecny

Bogactwo kulturowe i historyczne dzielnicy Centrum jest jednym z jej najważniejszych atutów. Zabytkowe budynki, pomniki i miejsca pamięci tworzą unikalną atmosferę tego miejsca i są ważnym elementem jego tożsamości. Główne przestrzenie publiczne to ulice handlowo-usługowe oraz Park Miejski. Hajnówka nie posiada większych miejskich placów, lecz w jej centralnym obszarze mieści się m.in. Skwer im. dra Dymitra Wasilewskiego oraz niewielki plac z fontanną u zbiegu ulic 3 Maja i Batorego.

Nowe Centrum Hajnówki to ambitny projekt mający na celu zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia, rozwój kulturalny i gospodarczy miasta oraz nadanie temu obszarowi wyjątkowego charakteru, spójnego z tożsamością miasta. W przeszłości miasto było zdominowane przez zakłady przemysłowe, a utrata ich funkcji nie spowodowała zmiany w układzie urbanistycznym. Brak wyraźnie wykształconego centrum sprawia, że mieszkańcy tracą więź z miastem, a samo miasto staje się mało atrakcyjne dla przyjezdnych, którym trudno się odnaleźć w jego przestrzennym układzie.

Pod względem architektonicznym zabudowa Hajnówki stanowi połączenie architektury tradycyjnej i współczesnej. Tradycyjnej, typowej dla Podlasia, której główne cechy opisane są w dalszej części opracowania, jest w mieście stosunkowo niewiele i Hajnówka nie znajduje się w obrębie „Krainy Otwartych Okiennic” czy na szlakach zwiedzania zabytkowych drewnianych domów, charakterystycznych dla tego regionu. Zdecydowana większość zabudowy jest współczesna i obejmuje zarówno bloki i domy jednorodzinne, które nie wyróżniają się architektonicznie, jak i interesujące obiekty użyteczności publicznej, m.in. Sobór Świętej Trójcy czy amfiteatr w Parku Miejskim, którego konstrukcję zadaszenia wykonano z drewna, w nawiązaniu do lokalnych tradycji.

Nowe Centrum Hajnówki to inicjatywa mająca na celu przekształcenie miasta w atrakcyjne, dynamiczne i przyjazne miejsce dla mieszkańców i turystów. Przywrócenie centralnego punktu, zapewnienie przestrzeni dla różnych form aktywności społecznych oraz dbałość o środowisko naturalne to kluczowe elementy tego projektu. Dzięki temu Hajnówka będzie miała szansę rozwinąć swój potencjał i zyskać jeszcze większe uznanie jako miejsce wartościowe do życia i odwiedzenia.



Herb Hajnówki - podkreślenie roli przemysłu drzewnego

Źródło: UM Hajnówka



Puszcza Białowieska

Źródło: UM Hajnówka

Powiązania obszaru opracowania z sąsiednimi ulicami

Centralna część miasta wyróżnia się skalą - najwyższe budynki i zabudowa wielorodzinna kontrastują z dominującymi w obrębie Hajnówki obszarami zabudowy jednorodzinnej.

Ulice położone w centralnej części Hajnówki mają zwykle charakter mieszkaniowo-usługowy i charakteryzują się następującymi cechami:

- **ul. 3 Maja:** jedna z głównych ulic miasta, z dużą koncentracją handlu i usług, o miejskim charakterze. Pierzeje tworzą przede wszystkim budynki wielorodzinne z usługami w parterach. Przy ul. 3 Maja mieszczą się m.in. Lokale gastronomiczne i biblioteka.
- **ul. S. Batorego:** w rejonie styku z ul. 3 Maja znajduje się plac z zielenią i fontanną - jedna z najbardziej charakterystycznych przestrzeni publicznych Hajnówki.



Widok ul. 3 Maja
Źródło: A2P2

- **ul. ks. I Wielobieja:** jedna z najważniejszych ulic Hajnówki, wzdłuż której zachowały się pozostałości historycznej, niewielkiej w skali zabudowy. Ulica od dwóch lat ma własne sierpniowe święto - „Dzień ulicy Wierobieja”, gdy zamykany jest ruch kołowy i odbywa się festyn. Ulice ks. Wierobieja, 3 Maja oraz Białowieska łączą się na rondzie św. Jana Pawła II.
- **ul. Parkowa:** ulica biegnąca między obszarem opracowania a parkiem. Stanowi bezpośrednie połączenie między stacją kolejową a centrum miasta. Jest słabo wyposażona w usługi, a jej odcinek wzdłuż przyszłej Akademii Przyrody styka się z ogrodzeniem.
- **ul. Białowieska:** ulica biegnąca równolegle do torów kolejowych. Ma charakter tranzytowy i zapleczy z uwagi na funkcje produkcyjno-usługowe zlokalizowane w rejonie linii kolejowej.



Zabudowa przy ul. Wierobieja
Źródło: A2P2

- **ul. J. Kołasa:** ulica położona w obrębie obszaru opracowania, łącząca ul. Parkową z ul. Białowieską. Obecnie stanowi przede wszystkim dojazd do obiektów handlowo-usługowych i garaży, a w rejonie jej połączenia z ul. Parkową znajduje się skate park i boiska.
- **ul. J. Kupały:** ulica biegnąca między blokami, łącząca ul. 3 Maja oraz Parkową. Obsługuje przede wszystkim zabudowę wielorodzinną w tym rejonie, ale stanowi też skrót dla użytkowników spoza osiedla.
- **ul. A. Zina ze skwerem dra D. Wasilewskiego:** niedawno zrewaloryzowany skwer z pomnikiem żubra - miejsce chętnie odwiedzane przez mieszkańców i turystów. W przyszłości ma w nim także stanąć pomnik Marszałka Piłsudskiego.
- **ul. Marszałka J. Piłsudskiego:** jedna z najważniejszych ulic w mieście - aleja z wolnostojącymi budynkami użyteczności publicznej (m.in. Instytut Nauk Leśnych Politechniki Białostockiej, II Liceum Ogólnokształcące, Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Skłodowskiej-Curie, Park Wodny, zajazd „Wrota Lasu”). Zaplanowano tam dwa Miejsca Aktywności Lokalnej (opisane w dalszej części opracowania).

Uwarunkowania historyczne

Powstanie miasta

Geneza powstania Hajnówki sięga przełomu XVII i XVIII wieku. Historia miasta jest nierozdzielnie związana z Puszcą Białowieską. W 1589 roku, zapisami konstytucji „Ordinatio o prewentach królewskich”, dobra królewskie zostały podzielone na dobra państwowe i stołowe. Puszcza Białowieska znalazła się wówczas wśród dóbr stołowych, które miały na celu zapewnienie utrzymania dworu królewskiego. To uczyniło ją szczególnie chronionym obszarem. Historia Hajnówki jest ściśle związana z osadą strażnika puszczańskiego Haynyma Heyno. Król August II Sas obdarował go uroczyskiem Skrobosławka, nazwanym tak od rzeczki, która jest lewym dopływem rzeki Leśnej. Z biegiem czasu nazwa uroczyska ewoluowała - z „Hajnowskiego Boru” stała się Hajnowszczyzną.

Hajnowszczyzna zaczęła zyskiwać na znaczeniu za panowania Antoniego Tyzenhauza. Około 1775 roku podzielił on Puszcę Białowieską na 13 straży, a siedziba jednej z nich – straży hajnowskiej – została ulokowana na terenach dzisiejszej Hajnówki. Miasto stało się ważnym punktem na mapie Polski, szczególnie dzięki traktowi królewskiemu prowadzącemu do Białowieży oraz carskiej linii kolejowej zbudowanej w czasach rozbiorów.

Przed uzyskaniem praw miejskich w 1951 roku Hajnówka funkcjonowała jako gmina wiejska, skupiająca 30 wsi. Jej wielokulturowy charakter odzwierciedlała jej populacja. Wśród mieszkańców byli Polacy, Białorusini, Rosjanie, Ukraińcy, Żydzi oraz Niemcy. Rozwój przemysłu drzewnego i rzemiosła przyciągał wielu nowych osadników. W czasie II wojny światowej zniszczenia dotknęły zakłady pracy, znaczną część budynków, stację oraz tory kolejowe. Po wojnie, intensywne prace nad odbudową oraz rozwój przemysłu przyciągnęły wielu nowych mieszkańców, zarówno z okolicznych miejscowości, jak i z dalszych wsi, co przyczyniło się do ukształtowania wielokulturowej tożsamości miasta.

Tradycje przemysłowe

Od samego początku istnienia Hajnówki przemysł drzewny stanowił ważną gałąź jej gospodarki. Od pierwszych dziesięcioleci XX wieku miasto słynęło z produkcji wysokiej jakości wyrobów drewnianych, takich jak meble, zabawki i przedmioty gospodarstwa domowego. Zakłady produkcyjne w Hajnówce wytwarzały meble wysokiej jakości, które zdobyły uznanie na rynkach krajowych i zagranicznych.

Drugim ważnym elementem tradycji przemysłowych Hajnówki był przemysł tekstylny. Miasto było znane z produkcji różnorodnych tkanin i wyrobów wełnianych. Zakłady produkcyjne specjalizowały się w wytwarzaniu odzieży, tkanin i dywanów. Wyroby tekstylne z Hajnówki słynęły ze swojej wysokiej jakości i atrakcyjnego wzornictwa, przyciągając uwagę klientów zarówno w kraju, jak i za granicą.

Obecnie, choć przemysł drzewny i tekstylny w Hajnówce uległy zmianom, wciąż mają one swoje miejsce w lokalnej gospodarce w postaci niewielkich zakładów. Rzemieślnicy kontynuują produkcję wysokiej jakości wyrobów drewnianych oraz tekstylnych, czerpiąc z długiej tradycji rzemiosła i zachowując unikalne techniki produkcyjne (np. Fabryka Mebli „Forte”, choć meble składane są tam z gotowych elementów).

Tradycje przemysłowe Hajnówki są pielęgnowane przez organizowanie różnych wydarzeń kulturalnych i festiwali. Na przykład corocznie odbywa się Festiwal Kultury Pogranicza, podczas którego prezentowane są lokalne produkty rzemieślnicze, w tym wyroby drewniane i tekstylne. Takie inicjatywy stanowią doskonałą okazję dla artystów i rzemieślników z Hajnówki do zaprezentowania swojej pracy oraz promocji lokalnej twórczości. Nowe Centrum Hajnówki, z planowanym Centrum Produktu Lokalnego, ma stać się ważnym elementem budowania wizerunku miasta w oparciu o rzemiosło i produkcję z użyciem lokalnych materiałów i technik.



Przemysł drzewny w Hajnówce

Źródło: fotopolska.eu



Przemysł drzewny w Hajnówce

Źródło: fotopolska.eu

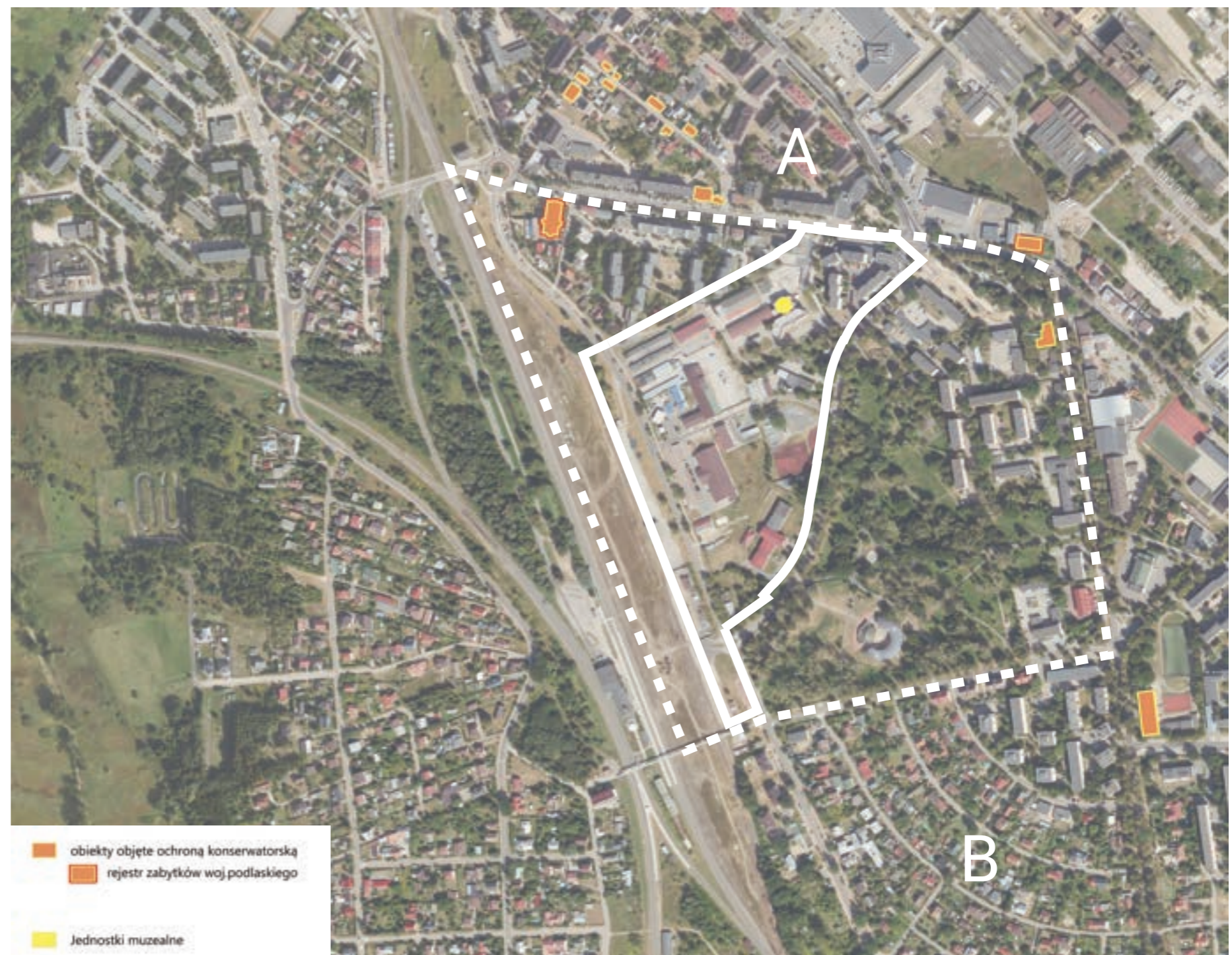
Ochrona konserwatorska

Cennymi obiektami budownictwa drewnianego Hajnówki są zespoły zabudowy mieszkalnej zbudowane w 1934 r. dla pracowników Hajnowskich Zakładów Przemysłu Drzewnego. Są one położone wzdłuż ulic: I. Kraszewskiego, J. Piłsudskiego, B. Prusa, H. Sienkiewicza i S. Żeromskiego. Wzniesiono je według ujednoliconego projektu nawiązującego do nurtu modernistycznego. Każdy z domów zamieszkiwały cztery rodziny, głównie pracowników wyższej kadry robotniczej i technicznej. Współcześnie, część budynków została poddana modernizacji, jednak zachowany został układ urbanistyczny osiedla.

Z punktu widzenia dziedzictwa historycznego istotne są także następujące obszary:

- układ przestrzenny osiedla „Tartaczno” część 1 (tzw. Czworaków), ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Kołłątaja, Żeromskiego i Reja - **oznaczony literą A**
- układ przestrzenny osiedla „Tartaczno” część 2 (tzw. Czworaków), ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Białowieską i Armii Krajowej (poza zakresem mapy, stanowi kontynuację układu po wschodniej stronie)
- układ przestrzenny części osiedla „Millenium” oraz części osiedla „Centrum” - **oznaczony literą B**

W centrum Hajnówki, zwłaszcza wzdłuż ulic ks. I. Wierobieja i Kosidlów zachowały się przykłady architektury drewnianej początku XX w. Są wśród nich zarówno parterowe domy wzniesione w tradycyjnym podlaskim stylu „trojaka”, jak też piętrowe kamienice drewniane świadczące o zamożności dawnych mieszkańców.



Ochrona konserwatorska (białymi obrysami oznaczono Zakres analiz (przerwany) i Koncepcji (ciągły)

Źródło: A2P2



Biurowiec Zakładów Leśnych
Źródło: fotopolska.eu



Ulica Armii Krajowej
Źródło: fotopolska.eu



Dom Handlowy Leśnik
Źródło: fotopolska.eu



Ulica Wierobieja 7
Źródło: fotopolska.eu



Dawny budynek stacji Hajnówka
Źródło: fotopolska.eu



Zabudowa Hajnówki
Źródło: fotopolska.eu



Gorna

Hajnowka

Hajnowka - 19 lipca 1944 roku
Źródło: www.wwi-photos-maps.com

Zasób mieszkaniowy

Na terenie miasta znajduje się łącznie 8249 budynków, z czego 4427 to budynki mieszkalne, co stanowi 53,66% wszystkich budynków. Dominuje zabudowa jednorodzinna - takich domów na terenie Hajnówki jest 4427, co stanowi 96,2% zabudowy mieszkaniowej. Łączna liczba budynków wielorodzinnych to zaledwie 166.

Na terenie Hajnówki działa dziewięć podmiotów zarządzających zasobami mieszkalnymi, w tym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Aleksego Zina 3A, Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna oraz Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Lipowa 184. Największym z nich jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce, która zarządza 2928 lokalami mieszkalnymi, zamieszkałymi przez około 5,5 tys. Osób (ok. 28% wszystkich mieszkańców Hajnówki). Łącznie na terenie miasta znajduje się 56 lokali socjalnych oraz 615 innych lokali mieszkalnych gminnych.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Hajnówki identyfikuje potrzeby inwestycyjne poszerzające różnorodność i jakość zasobu miasta, takie jak powstanie noclegowni dla osób w kryzysie bezdomności w ramach pomocy doraźnej oraz budowa nowych budynków komunalnych na potrzeby najmu. Rozpoczęła się budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem, realizowanych przez spółkę miejską Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. Blisko ukończenia jest inwestycja deweloperska przy ulicy Lipowej. Choć zasób mieszkań komunalnych nie jest duży, miasto nie planuje w najbliższym czasie realizacji nowych jednostek.

Rynek wynajmu mieszkań w Hajnówce jest niewielki i w opinii mieszkańców charakteryzuje się wysokimi cenami. Ich zdaniem należy rozważyć realizację gminnych mieszkań w kategorii zachęt dla młodych osób do pozostania w Hajnówce. Obecnie wiele osób podejmujących decyzję o pozostaniu w regionie decyduje się na zakup lub samodzielną budowę domu jednorodzinnego nie w samym mieście, lecz w pobliskich miejscowościach.



Obszary priorytetowych działań związanych z mieszkalnictwem

Źródło: Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego

Lokalne potrzeby mieszkaniowe

W ramach opracowywania Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Hajnówka z 2023 roku przeprowadzono badanie ankietowe wśród mieszkańców miasta. Badanie koncentrowało się na takich zagadnieniach jak odczucia względem stanu technicznego i wizualnego obiektów mieszkalnych w mieście, atrakcyjności otoczenia, a także planów pozostania lub wyprowadzki z miasta.

Wyniki ankiety wykazały, że **największymi zaletami Hajnówki są atrakcyjność lokalnych uwarunkowań naturalnych, otwartość mieszkańców, lokalna architektura, bogata kultura i bliskość do podstawowych punktów usługowych i handlowych**. Wśród wad wymieniono wąskie perspektywy zawodowe, ograniczone możliwości spędzania wolnego czasu, stare budownictwo mieszkaniowe, brak nowych inwestycji mieszkaniowych, brak skutecznego wykorzystania potencjału turystycznego miasta i brak efektywnej weryfikacji pustostanów. Ocena otoczenia miejsca zamieszkania i stanu technicznego zamieszkiwanych budynków była zadowalająca zdaniem wszystkich grup ankietowanych osób.

Młodzi ludzie byli grupą, która wypowiadała się krytycznie o prawie wszystkich aspektach i wyraźnie deklarowała chęć opuszczenia miasta w ciągu najbliższych 5 lat. Brak perspektyw, brak atrakcyjnych miejsc pracy oraz możliwości spędzania wolnego czasu sprawia, że młodzi nie decydują się na pozostanie w Hajnówce pomimo przywiązania do miasta.

Powyższe wnioski przekładają się na niską aktywność deweloperską w mieście. Zarówno w samej Hajnówce, jak i w sąsiednich gminach, dominuje zabudowa jednorodzinna i decyzja o zapuszczeniu korzeni w regionie w wielu przypadkach oznacza budowę domu w jednej z okolicznych miejscowości.



Drzewo rekomendowanych aktywności strategicznych i operacyjnych

Źródło: Program Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego (2023)

Uwarunkowania transportowe

Układ transportowy Hajnówki tworzą: sieć drogowa, linie kolejowe i komunikacja autobusowa.

Drogi wojewódzkie

Hajnówka jest strategicznie położona przy granicy z Białorusią i posiada dogodnie połączenia drogowe dzięki sieci dróg wojewódzkich. Dwie ważne lokalne arterie to drogi wojewódzkie 685 i 689. Droga wojewódzka 685 (Zabłudów - Hajnówka - Kleszczele) stanowi część trasy łączącej Białystok z granicą polsko-białoruską. Jest to kluczowa trasa dla ruchu kołowego między Białymstokiem a Hajnówką oraz dla przemieszczania się między miejscowościami w regionie. Natomiast droga wojewódzka 689 (Bielsk Podlaski - Hajnówka - Białowieża - przejście graniczne Białowieża Piererów) odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu płynności ruchu, ułatwiając mieszkańcom dostęp do usług, miejsc pracy i innych miejscowości w regionie.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Hajnówki zakłada budowę obwodnicy (od strony zachodniej).

Parkowanie

Parkowanie na obszarze odbywa się wzdłuż ulic i na parkingach zlokalizowanych przy budynkach obiektów użyteczności publicznych i mieszkalnych.

Kolej

W pobliżu granicy opracowania koncepcyjnego znajduje się stacja kolejowa Hajnówka, która pełni istotną rolę w obsłudze komunikacyjnej miasta. Według klasyfikacji PKP stacja ta posiada kategorię dworca lokalnego. Jest ważnym punktem na mapie miasta, umożliwiającym podróże zarówno w obrębie Hajnówki, jak i poza nią. Stacja ma bezpośrednie połączenia z Czeremchą, Siedlcami oraz Białymstokiem, co sprzyja mobilności mieszkańców. Dojazd do Białegostoku trwa ok. godziny. W 2017 roku stacja obsługiwała średnio od 200 do 299 pasażerów na dobę. Linie kolejowe pełni istotną rolę w Hajnówce, zapewniając mieszkańcom połączenia zarówno lokalne, jak i międzyregionalne, a turystom możliwość dojazdu w rejon Puszczy Białowieskiej.

Linia, Siedlce – Siemianówka – Granica Państwa umożliwia podróżowanie zarówno do innych miast w Polsce, jak i poza granice kraju. Jest to

strategiczne połączenie dla mieszkańców Hajnówki i okolic, dając możliwość wygodnej podróży zarówno w kierunku zachodnim, jak i wschodnim.

Drugą linią kolejową, która przechodzi przez Hajnówkę, jest trasa Lewki – Hajnówka. Odcinek między Hajnówką a Lewkami od 2018 roku był wykorzystywany jedynie do ruchu towarowego. Jednak dzięki modernizacji tego odcinka i zawarciu umowy między samorządem województwa a przewoźnikiem Polregio przywrócono transport pasażerski na tej trasie. W grudniu 2020 roku linia ta została reaktywowana, a wraz z nią powstał nowy przystanek w Mikłaszach. Pięć istniejących przystanków zostało przebudowanych.

Budynek dworca zajęło Stowarzyszenie Kulturalne "Pocztówka" i rozpoczęło w nim działalność pod hasłem "Hajnówka Centralna - przesiadkowa stacja kultury". Ta inicjatywa stanowi cenny wkład w ożywienie kulturalne miasta i wykorzystanie infrastruktury kolejowej na potrzeby społeczności lokalnej. Od września 2020 roku drewnianą elewację nieużywanego budynku stacyjnego zdobi deska autorstwa Arkadiusza Andrejkowa.

Obsługa autobusowa

PUK Trans w Hajnówce obsługuje 3 linie autobusowe (1, 2, 2S). Ich łączna długość wynosi 22 km, a liczba wykonywanych wozokilometrów to około 280 tysięcy rocznie. Zgodnie ze standardami województwa podlaskiego maksymalne odległości od przystanków wynoszą 500 m - standard ten jest zapewniony. Informacje na temat wykonywanych przejazdów znajdują się pod adresem: <https://www.hajnowka.pl/strona/dla-mieszkanca-transport-publiczny-rozkłady-jazdy/880-rozklad-jazdy-autobusow-miejskich>

Ruch rowerowy

Hajnówka posiada dobrą infrastrukturę rowerową w obrębie miasta, jak również połączenia z innymi miejscowościami w ramach powiatu. Ponadto przebiega przez nią łączący 5 województw Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo, stanowiący duży magnes dla turystów. Ponadto przebiegają trzy inne szlaki: żółty, niebieski, czerwony. Topografia i wielkość Hajnówki sprzyjają poruszaniu się rowerem. Wiele osób wybiera ten środek transportu i należy zakładać dalszy rozwój infrastruktury. Obecnie w Hajnówce znajduje się ok. 8 km wyznaczonych tras rowerowych, przede wszystkim jako drogi dla pieszych i rowerów.

Pewnym mankamentem istniejącej sieci rowerowej jest jej nieciągłość i niska jakość rozwiązań, szczególnie w rejonie skrzyżowań i zakończeń tras rowerowych. Są one nierzadko prowadzone kosztem przestrzeni dla ruchu pieszego, co obniża komfort poruszania się pieszo i generuje ryzyko konfliktów między rowerzystami a pieszymi.

W obowiązującym Studium określono, że na etapie przeprojektowywania poszczególnych dróg i ulic w miarę możliwości powinna powstawać infrastruktura dla ruchu rowerowego. Ponadto Studium zakłada utworzenie tras rowerowych w ciągach ulic:

- Białostockiej, Dziewiatowskiego, Stefana Batorego, 3 Maja,
- Celnej i jej przedłużenia do ul. Rakowieckiego,
- w pasie kolejowym linii Bielsk Podlaski - Hajnówka - Białowieża i w ciągu drogi leśnej do połączenia z ul. 3 Maja,
- ul. Warszawskiej i ul. J. Piłsudskiego (trasa częściowo powstała na odcinku ul. Warszawskiej od granic miasta),
- Rakowieckiego,
- Projektowanej ulicy przy szpitalu (ul. Dowgirda – trasa powstała).

Infrastruktura techniczna



Infrastruktura techniczna

Źródło: A2P2

Na obszarze opracowania występują następujące sieci:

- sieć elektroenergetyczna;
- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacyjna;
- sieć kanalizacji deszczowej;
- sieć ciepłownicza;
- sieć gazowa;
- światłowód.

Ponadto na obszarze znajdują się kablowe linie elektroenergetyczne SN15 KW i wewnątrz stacje transformatorowe.

Marka miasta

Główne założenia marki miasta zostały określone w dokumencie przyjętym Zarządzeniem nr 29/2017 Burmistrza Miasta Hajnówka z dnia 14 marca 2017 roku. Dokument ustala strategiczne kierunki promocji miasta, w oparciu o potencjały Hajnówki, tj:

- przemiany wizerunku miasta od miejscowości przemysłowej do kulturalno-turystycznej,
- budowanie tożsamości miasta w oparciu o lokalną kulturę i położenie, w kontekście turystyki, zdrowia i produktów lokalnych.

Tożsamość Hajnówki opiera się m.in. na lokalności, naturze, sąsiedztwie Puszczy Białowieskiej, prawosławiu oraz kulturze mniejszości białoruskiej. Marka miasta ma znaczenie z uwagi na potencjał do rozwoju przedsiębiorczości, obudzenia w mieszkańcach instynktu biznesowego i skierowaniu go na turystykę, usługi związane z ochroną przyrody, kulturę i lokalne produkty. Ponadto w Hajnówce wyrabia się snycerkę, galanterię drewnianą oraz wysokiej jakości parkiety - efekty lokalnej rzemieślniczej wiedzy.

Genius Loci Hajnówki zostało określone w strategii rozwoju lokalnego jako połączenie **duchowości i witalności**:

- **duchowość** - wyrażająca się w prawosławiu, kontakcie z naturą, tradycji, autentyczności, dwukulturowości, mistyce i otwartości;
- **witalność** - kojarząca się z puszcza, przyrodą, uzdrowieniem, odradzeniem, rekreacją, regeneracją, aktywnością fizyczną i zdrowymi produktami.



Przyroda i symbol żubra

Hajnówka stanowi bramę do unikalnego ekosystemu leśnego Puszczy Białowieskiej. Symbolami przyrodniczych wartości są:

- **dąb** - reprezentujący siłę i trwałość (liście dębu znajdują się m.in. w logo Hajnówki),
- **żubr** - zwany królem Puszczy i będący jej symbolem. Na skwerze im. dra D. Wasilewskiego znajduje się Pomnik Żubra, a w rejonie Akademii Przyrody planowana jest strefa Żubra Pompika - bohatera ilustrowanych książeczek dla dzieci autorstwa Tomasza Samojlika, doktora nauk przyrodniczych w Instytucie Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży (więcej informacji m.in. na stronie <https://akademiazubrapompika.pl>).



Pomnik żubra w Hajnówce
Źródło: A2P2

Produkty regionalne

Hajnówka słynie z produkcji ekologicznych i zdrowych produktów spożywczych, a także tradycyjnych, lokalnych potraw. Wśród nich można wymienić m.in. pieczywo, przetwory, w tym przetwory runa leśnego, wyroby mleczarskie i nabiał, herbaty i zioła, przyprawy i konfitury, miody i miody pitne, oleje oraz piwo.

Na listę produktów tradycyjnych wpisane są m.in.:

- Sery Twarogowe Produkowane Metodą Tradycyjną OSM w Hajnówce,
- Masło z Hajnówki EKSTRA OSM w Hajnówce,
- Miód Lipiec Białowieski,
- Marcinek Hajnowski (warstwowe ciasto).



Tradycyjne produkty Hajnowskie
Źródło: UM Hajnówka

Hieronim Daniluk (Zenek)

Hieronim Daniluk, zwany potocznie Zenkiem, żył na Podlasiu w latach 1939-2000. Był niezwykle uzdolnionym malarzem-samoukiem. Jego twórczość skupiała się głównie na malowaniu w prywatnych domach w latach 70. i 80. XX wieku. Dekorował ściany, sufity i podłogi, klatki schodowe, kuchnie i łazienki. Do dzisiaj przetrwały kilkadziesiąt mieszkalnych domów, głównie w Hajnówce i jej okolicach, które są ozdobione jego unikalnymi kompozycjami.

Twórczość artysty wyróżnia się bogatą kolorystyką, która jest wykorzystywana w geometrycznych lub roślinnych układach ozdób, a także imitacjami różnych materiałów, głównie drewna i marmurów. Szczególnie godne uwagi są jego wielkoformatowe kompozycje pejzażowe, zajmujące całą powierzchnię jednej ściany najbardziej reprezentacyjnych pokojach. W pracach łączył elementy dzikiej przyrody, takie jak kaskady wodne i jelenie na leśnych polanach, z obrazami cywilizacji, takimi jak domy, żaglówki i betonowe mosty.



Kompozycje Hieronima Daniluka
Źródło: Galeria Biała www.biala.art.pl

Wybrane działania społeczne w Hajnówce

Wydarzenia

Przez cały rok w Hajnówce odbywa się seria cyklicznych wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych. Centrum Hajnówki również powinno zapewniać możliwość ich organizowania. Intensywnie użytkowany jest amfiteatr w Parku Miejskim, gdzie odbywają się m.in. koncerty i festyny.

Międzynarodowy Festiwal Muzyki Cerkiewnej „Hajnówka” - organizowany od 1982 roku (<http://festiwal-hajnowka.pl>), o formule konkursowej z udziałem amatorskich i zawodowych chórów. Towarzyszą mu spotkania, wystawy i warsztaty, a koncerty odbywają się nie tylko w Hajnówce, ale i innych ośrodkach regionu.

Festiwal Muzyki Białoruskiej - coroczne wydarzenie, które skupia się na promowaniu i prezentowaniu muzyki i kultury Białorusi. W programie festiwalu znajdują się koncerty, występy zespołów ludowych, warsztaty taneczne i artystyczne, a także prezentacje tradycyjnej białoruskiej kuchni.

Biegi Białoruskie - cykl zawodów biegowych. Biegi Białoruskie przyciągają zarówno profesjonalnych biegaczy, jak i amatorów. W ramach tego wydarzenia organizowane są różne dystanse, od krótszych biegów ulicznych po długodystansowe biegi terenowe.

Festiwal Kultury Pogranicza - festiwal celebrujący różnorodność kulturową i artystyczną regionu pogranicza polsko-białorusko-ukraińskiego. W programie znajdują się koncerty, występy teatralne, pokazy filmowe, warsztaty rękodzielnicze i wiele innych atrakcji. Przyciąga zarówno artystów lokalnych, jak i z innych regionów.

Noc muzeów - coroczne wydarzenie, które odbywa się w wielu miastach w całej Polsce. W programie można znaleźć koncerty, wystawy, pokazy filmowe, warsztaty artystyczne i wiele innych atrakcji.

Hajnowski Spotkania Filmowe - festiwal, który prezentuje szeroki wybór filmów fabularnych, dokumentalnych i krótkometrażowych. Wydarzenie przyciąga zarówno lokalnych twórców filmowych, jak i zaproszonych gości, w tym reżyserów, aktorów i producentów filmowych. Festiwal oferuje także panele dyskusyjne, warsztaty filmowe i retrospektywy filmowe.

Święto ulicy Wierowieja - coroczne wydarzenie, które odbywa się na ulicy Wierowieja w Hajnówce. Podczas tego święta ulica staje się centrum różnorodnych atrakcji, takich jak występy artystyczne, koncerty, pokazy tańca, wystawy rękodzieła, jarmarki, prezentacje lokalnych potraw i wiele innych. Święto ulicy Wierowieja ma na celu promowanie lokalnej kultury, tradycji i sztuki, a także integrację społeczności lokalnej.

Jarmark Żubra - coroczny jarmark promujący lokalne, naturalne produkty i wyroby rękodzielnicze (regionalne sery, miody, przetwory, ceramika, wyroby z drewna, rzeźby, biżuteria i wiele innych). Jarmark Żubra jest okazją do degustacji lokalnych specjałów i zakupu unikalnych pamiątek.

Międzynarodowy Festiwal Teatralny Wertep - prestiżowe wydarzenie teatralne, które odbywa się w Hajnówce. Festiwal Wertep przyciąga teatry z Polski i zagranicy, które prezentują różnorodne spektakle, w tym dramaty, komedie, przedstawienia muzyczne i eksperymentalne. Jest okazją do spotkań artystów teatralnych, wymiany doświadczeń i wspólnego świętowania sztuki teatralnej. Festiwal obejmuje również warsztaty teatralne, dyskusje i prelekcje na temat teatru.

Kalendarium wydarzeń dostępne jest na stronie internetowej miasta: <https://hajnowka.pl/aktualnosc/dla-mieszkanca/3334-kalendarz-zestawienie-wydarzen-kulturalnych-sportowych-i>



II Dzień Ulicy Wierowieja
Źródło: UM Hajnówka



Międzynarodowy Festiwal Teatralny Wertep
Źródło: UM Hajnówka

Budżet Obywatelski

W bieżącym roku w Budżecie Obywatelskim zgłoszono następujące projekty:

- Międzynarodowy Turniej Bokserski o Złotego Żubra
- Rozbudowa i modernizacja sauny suchej w Parku Wodnym w Hajnówce
- Poprawa bezpieczeństwa na przejściach dla pieszych - „Odłóż telefon! Przejdź bezpiecznie!”
- Rozbudowa placu zabaw przy szkole nr 1 im. Janusza Kusocińskiego w Hajnówce
- Budowa siłowni zewnętrznej i placu street workout przy Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym i Zespole Szkół Zawodowych w Hajnówce
- Hajnówka Koncertuje (w Amfiteatrze)
- Bujaj się (hamaki i huśtawka w Parku Miejskim)
- „Lato z Kulturą” - potańcówki, kino plenerowe i wiele innych
- Napis przestrzenny pt. I ♥ Hajnówka (w Parku Miejskim)
- Małe boisko piłkarskie
- Nowy zestaw zabawowy na plac marzeń przy przedszkolu na osiedlu Millenium.

Szczegółowe informacje znajdują się na: <https://www.hajnowka.pl/.../3947-budzet-obywatelski-2024> Wyniki głosowania zostaną ogłoszone 9 października br.

Chociaż powyższe propozycje nie dotyczą bezpośrednio obszaru Nowego Centrum, uwagę zwraca duża liczba projektów związanych z doposażeniem Parku Miejskiego w infrastrukturę rekreacyjną oraz wydarzeniami kulturalnymi i sportowymi, integrującymi mieszkańców.

BUDŻET 2024 OBYWATELSKI

HAJNOWKA
INFORMACJE:
www.hajnowka.pl

- ✦ ZGŁASZANIE PROJEKTÓW
26 czerwca - 28 lipca 2023 r.
- ✦ WERYFIKACJA I OGŁOSZENIE WSTĘPNEJ LISTY PROJEKTÓW
do 28 sierpnia 2023 r.
- ✦ GŁOSOWANIE MIESZKAŃCÓW
18 września - 29 września 2023 r.
- ✦ OGŁOSZENIE WYNIKÓW
do 9 października 2023 r.

40 tys. zł
Maksymalna wartość jednego projektu

160 tys. zł
Ogólna kwota na pomysły mieszkańców

Plakat dot. Budżetu Obywatelskiego

Źródło: UM Hajnówka

Miejsca Aktywności Lokalnej

W ramach programu „Hajnówka OdNowa” zaplanowano dwa Miejsca Aktywności Lokalnej - placówki, w których będzie się można spotkać, zintegrować, zorganizować różne wydarzenia czy rozwijać hobby. Jeden MAL będzie miejscem dla młodzieży przy ul. Piłsudskiego 8 oraz dla seniorów (ul. Piłsudskiego 1). Podczas warsztatów partycypacyjnych przyszli odbiorcy MAL określili swoje oczekiwania i potrzeby, m.in. odnośnie godzin otwarcia czy wyposażenia placówek.

W obszarze opracowania nie jest planowany nowy MAL, jednak ważne będzie uwzględnienie działalności placówek w sąsiedztwie obszaru opracowania.

Więcej informacji na stronie: <https://hajnowkaodnowa.pl/2023/09/20/miejsca-aktywnosci-lokalnej-w-hajnowce-podsumowanie-dzialan/>



Warsztaty dotyczące urządzenia i wyposażenia MAL

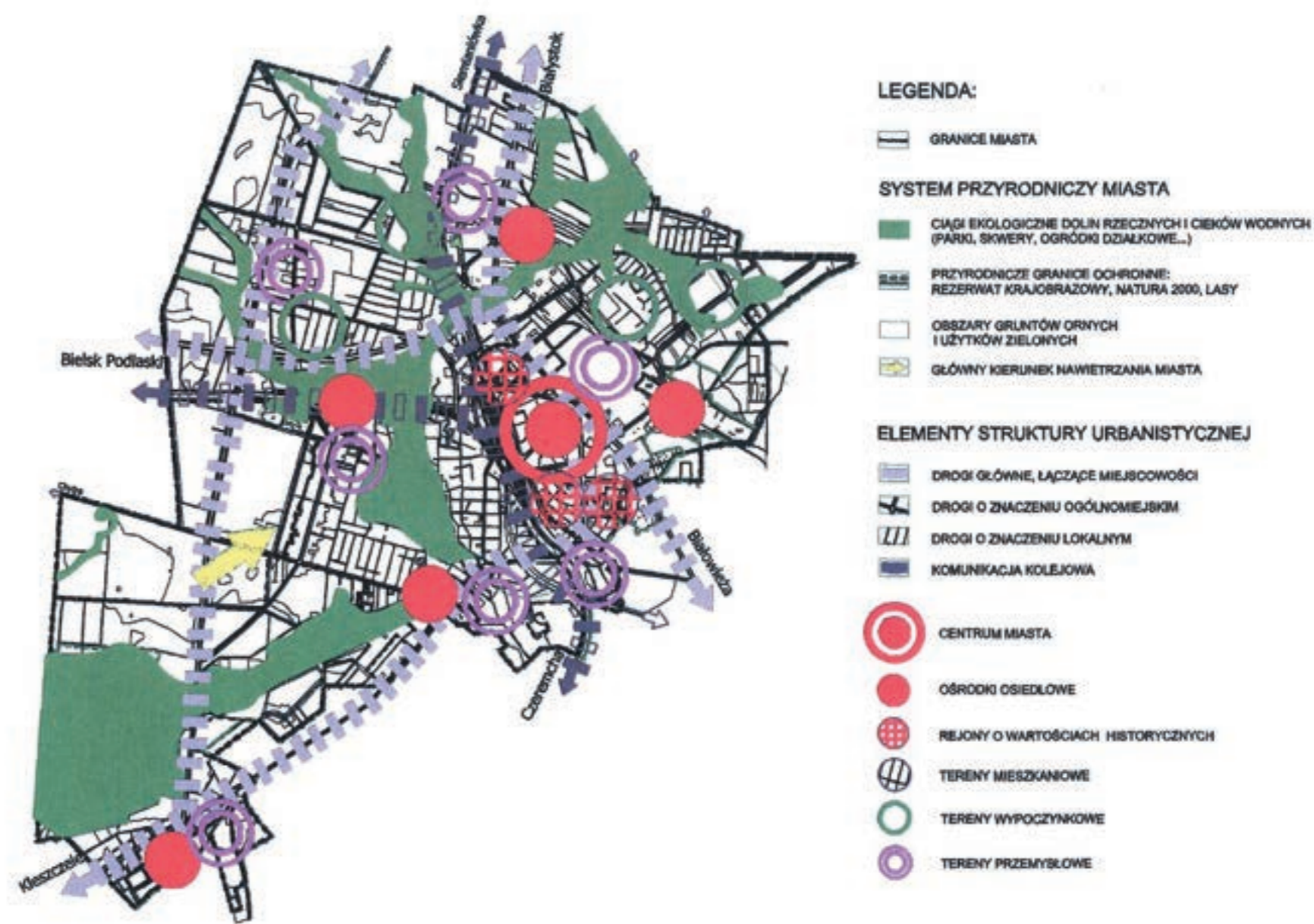
Źródło: UM Hajnówka

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Hajnówka wyraźny jest podział na dwie części, wyznaczony przez linię kolejową biegnącą wzdłuż osi północ-południe. Linia ta stanowi poważną barierę przestrzenną, a dostęp do dworca kolejowego położonego po zachodniej stronie zapewnia piesza kładka ze schodami, bez windy, niedostępna dla wielu użytkowników. Po zachodniej stronie miasta dominują tereny rolnicze oraz zabudowa jednorodzinna.

We wschodniej części miasta skoncentrowane są usługi administracji, największe obiekty przemysłowe, większość obiektów handlowych (m.in. sieciowe supermarkety) oraz liczne usługi i większość budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Znajdują się tam także liczne atrakcje rozrywkowe i rekreacyjne, takie jak Park Miejski z amfiteatrem i Park Wodny. Oferta medyczna w tej części miasta jest bardziej rozbudowana niż po zachodniej stronie torów (Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej).

Chociaż Hajnówka nie posiada wyraźnie zdefiniowanego centrum (z np. rynkiem) mieszkańcy jako strefę centralną wskazują m.in. Park Miejski oraz koncentrację zabudowy w rejonie obszaru opracowania oraz skupisko obiektów handlowych i usługowych w rejonie ul. 3 Maja. W centralnej części Hajnówki można skorzystać z oferty kulturalnej, społecznej i handlowo-usługowej. Znajdują się tam liczne sklepy, restauracje, biura, a także instytucje publiczne. Odbywają się tam liczne wydarzenia kulturalne i społeczne, które przyciągają zarówno mieszkańców, jak i turystów (opisane w dalszej części opracowania).



Schemat układu przestrzennego Hajnówki

Źródło: H. Łapińska „Parametry i wskaźniki urbanistyczne a kształtowanie struktury i obrazu miasta na przykładzie miasta Hajnówka”, Rocznik Świętokrz. Ser. B – Nauki Przyr. 31: 45–60


Uwarunkowania własnościowe obszaru opracowania

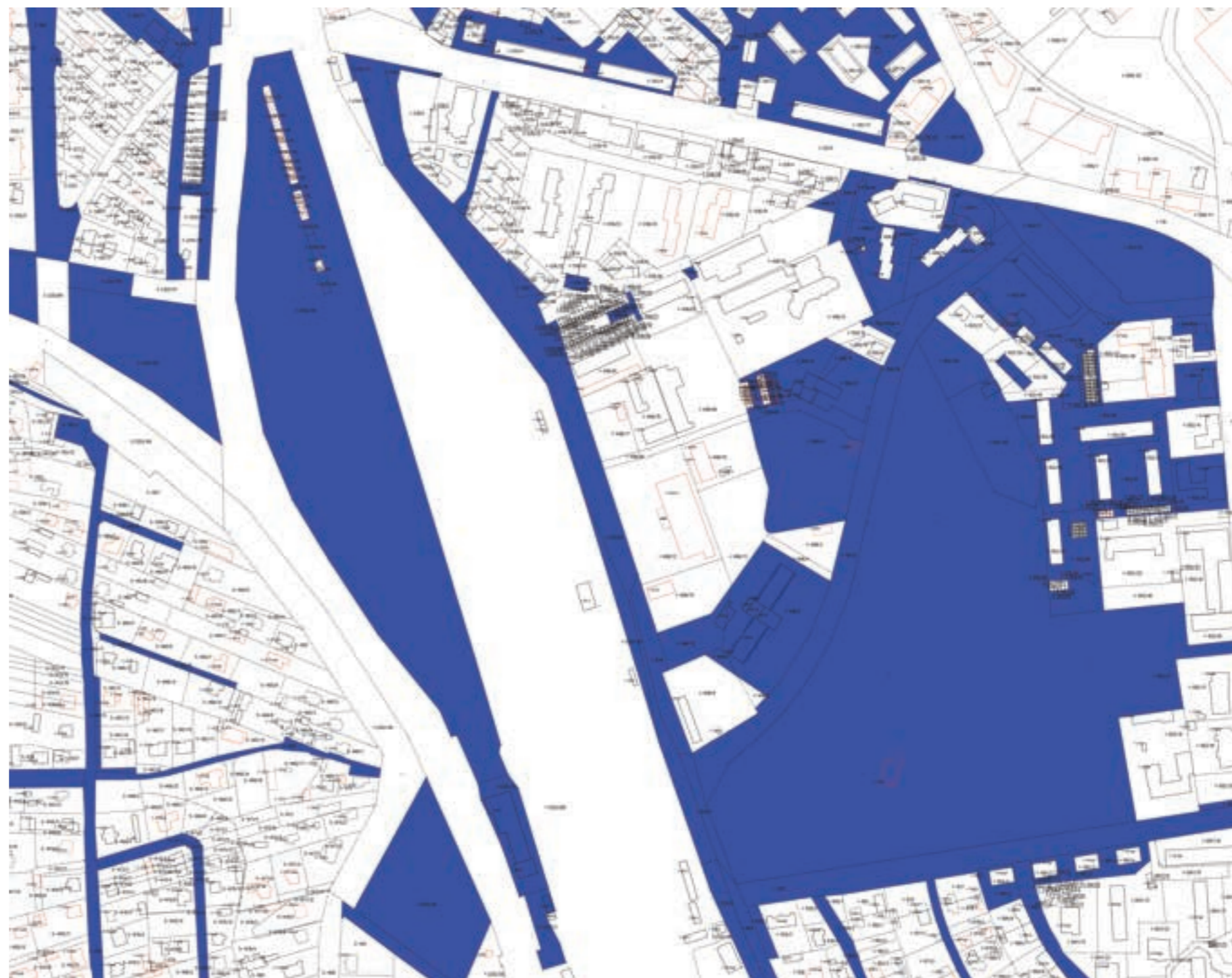
Większość obszaru opracowania konkursowego stanowi własność gminną, z dwiema częściowo zabudowanymi działkami, należącymi do osób fizycznych oraz działki Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym.

Rozważając proponowany sposób przeznaczenia terenu w koncepcji konkursowej należy uwzględnić kwestie własnościowe m.in. pod kątem rozmieszczenia usług publicznych, w tym infrastruktury społecznej i zieleni ogólnodostępnej. Preferowane jest zaplanowanie ich na terenach gminy lub Skarbu Państwa, lecz nie jest to jedyna dopuszczona lokalizacja. Priorytet stanowi spójna i atrakcyjna koncepcja rozwoju obszaru.

Część obszarów konkursowych należy do PKP SA. We wrześniu ubiegłego roku Oddział Gospodarowania Nieruchomościami PKP zwrócił się do Urzędu Miasta Hajnówki z wnioskiem o zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 2320/209 obręb 1, położonej przy ul. Białowieskiej (tereny kolejowe) na przeznaczenie produkcyjno-usługowe. Urząd Miasta nie przychylił się do wniosku z uwagi na planu rozwoju Nowego Centrum Hajnówki, gdzie pożądane są funkcje centrotwórcze. Decyzje dotyczące planowanego zagospodarowania nie zostały jeszcze podjęte. Wyniki konkursu mogą stanowić inspirację dla strategii rozwoju tego obszaru.

OZNACZENIA GRAFICZNE

Własność gminy 



Struktura własności działek

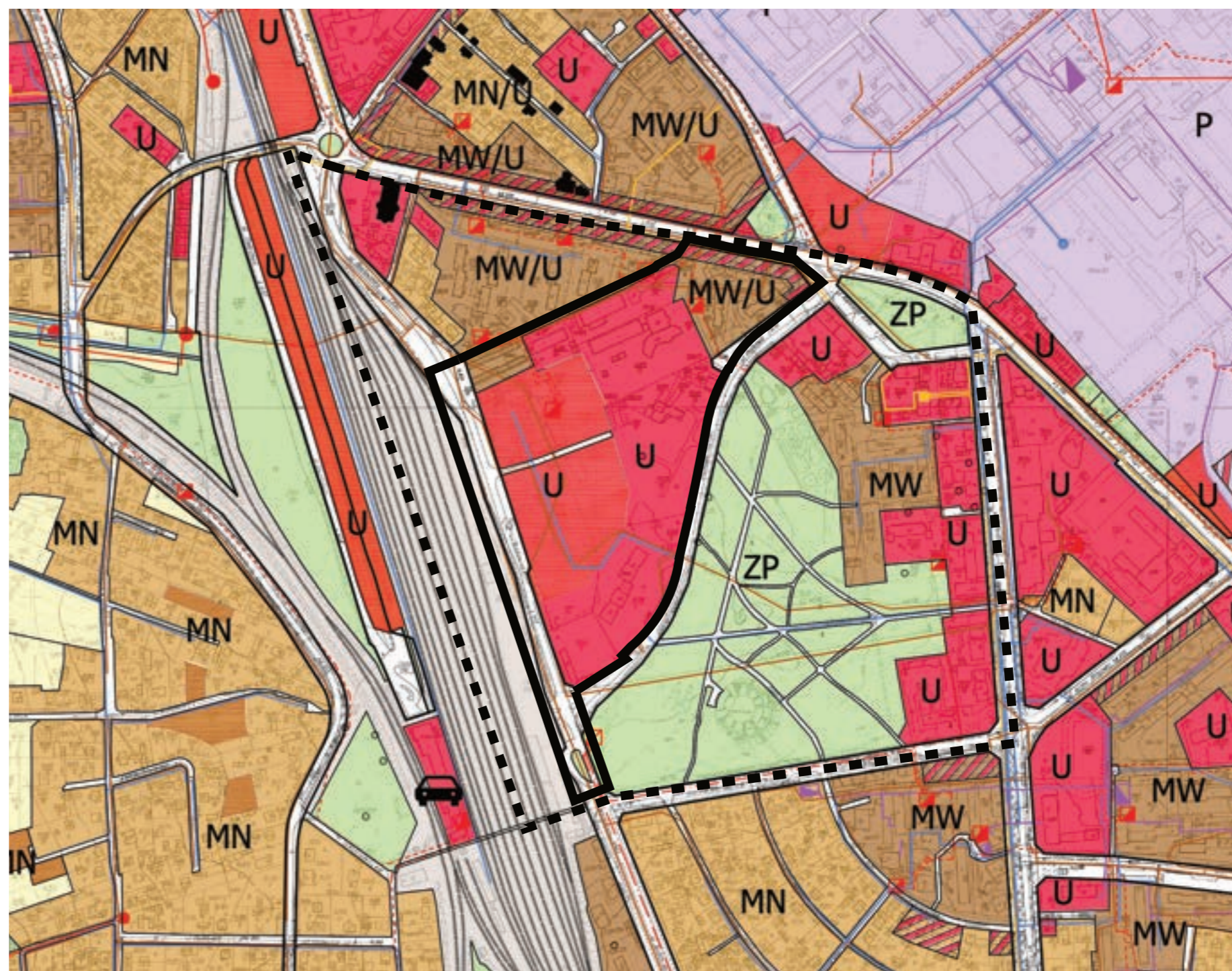
Źródło: UM Hajnówka

Uwarunkowania planistyczne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze opracowania obowiązuje uchwalone w 2016 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka (Uchwała Rady Miasta Hajnówka z dnia 18 lipca 2018 r. Nr XVII/125/16 w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka). Większość terenów mieszczących się w granicy opracowania konkursowego jest przeznaczona pod funkcję usługową lub mieszkaniowo-usługową.

W ubiegłym roku roku przystąpiono do procedury uchwalenia nowego Studium (Uchwała Nr XXXV/276/22 Rady Miasta Hajnówka z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka). Projekt nowego Studium przewiduje zachowanie w obszarze opracowania dotychczas obowiązujących funkcji. Dokument nie jest jednak jeszcze wystarczająco zaawansowany, aby jego ustalenia były wiążące dla Uczestników Konkursu.



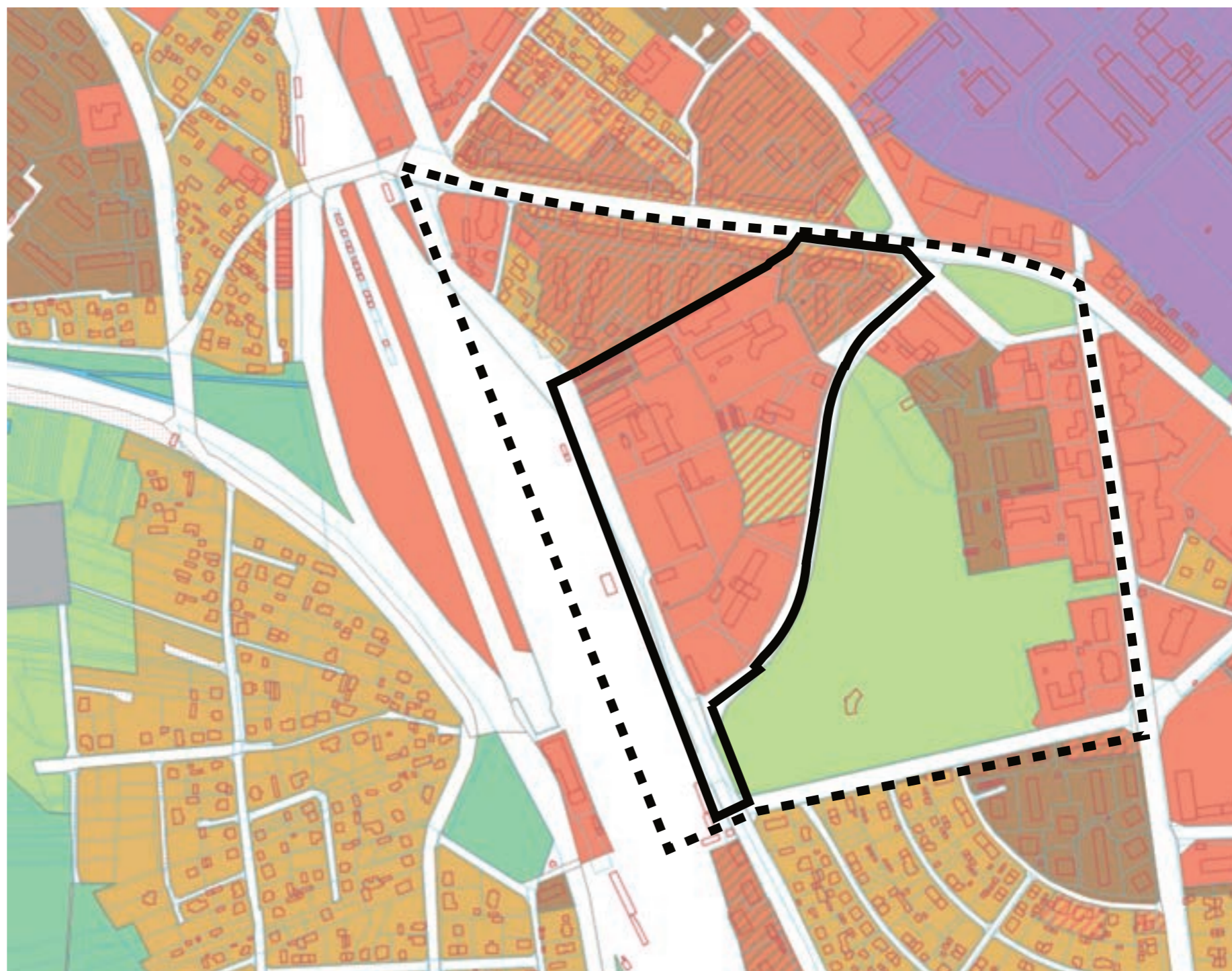
Kierunki rozwoju Miasta Hajnówka w obowiązującym Studium

Źródło: UM Hajnówka

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obecnie na obszarze opracowania obowiązuje uchwalony w 2006 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. Nr XXXVIII/229/06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka Obszar 3 „Hajnówka – Wschód”). Większość terenów mieszczących się w granicy opracowania konkursowego jest przeznaczona w ww. planie pod funkcję usługową lub mieszkaniowo-usługową. Pełny tekst oraz rysunek obowiązującego planu dołączone są do Regulaminu Konkursu.

Koncepcje konkursowe nie muszą uwzględniać obecnych założeń planistycznych, ponieważ wyniki konkursu posłużą dopiero do ustalenia wytycznych dla nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania.



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Źródło: UM Hajnówka

Lokalny Program Rewitalizacji

Lokalny Program Rewitalizacji dla miasta Hajnówka, przyjęty Uchwałą nr XXXIII/223/17 Rady Miasta Hajnówka z dnia 20 listopada 2017 r., obejmuje swoim zakresem dzielnicę Centrum. Ta część miasta, obejmująca zakres opracowania konkursowego, została zidentyfikowana jako obszar zdegradowany, wymagający szczególnej uwagi i inwestycji.

W ramach procesu rewitalizacji planuje się podjęcie działań mających na celu poprawę jakości przestrzeni publicznej, rozwój infrastruktury technicznej, a także promocję dziedzictwa kulturowego i historycznego dzielnicy. W dokumencie zwrócono również uwagę na niską estetykę budynków i zaplecza, co jest problemem, zwłaszcza biorąc pod uwagę prywatną własność wielu budynków. W dokumencie zwrócono także uwagę na następujące kwestie:

- Bezpieczeństwo: liczba wykroczeń komunikacyjnych jest wysoka, co wpływa na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców.
- Bezrobocie - wymaga podjęcia działań aktywizujących osoby bezrobotne.
- Ograniczoną infrastrukturę parkingową w centrum oraz w rejonie amfiteatru.
- Brak miejsc do wypoczynku i rekreacji.
- Infrastruktura techniczna wymagająca modernizacji.

Nowa Ścieżka Rozwoju Hajnówki



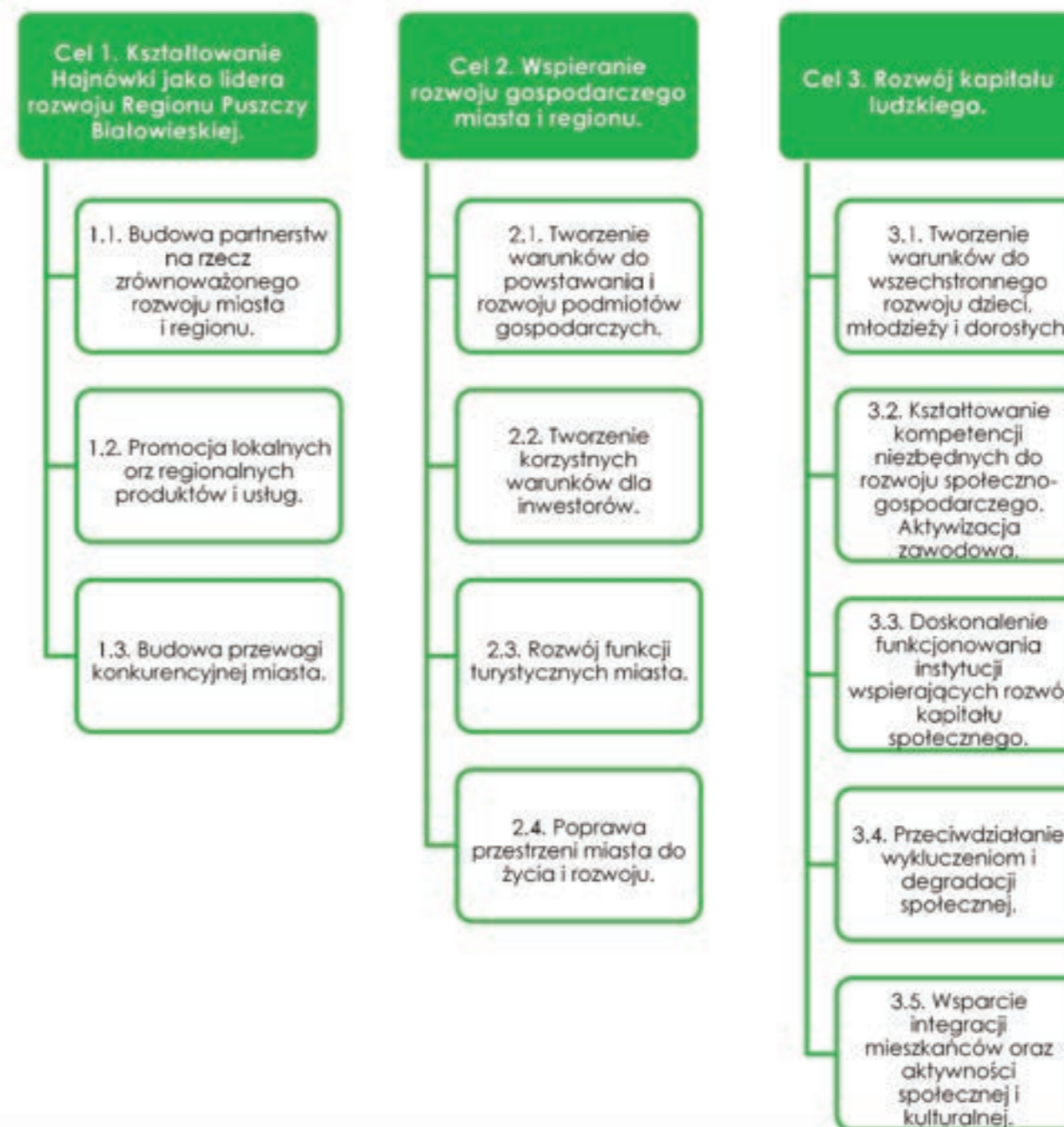
Strategia rozwoju miasta

Cel nadrzędny rozwoju miasta Hajnówka, określony przez Strategię przyjętą w drodze Uchwały Nr XVI/122/16 Rady Miasta Hajnówka z dnia 29 czerwca 2016 r., zakłada **stworzenie silnej marki miasta, która zapewni korzyści wynikające z położenia bezpośrednio przy Puszczy Białowieskiej.**

Hajnówka ma stać się centrum regionu Puszczy, przybliżając unikalne dziedzictwo przyrodnicze i kulturowe tego obszaru, tworząc atrakcyjne warunki dla przedsiębiorców oraz zapewniając wysoką jakość życia mieszkańcom.

Realizacja tak sformułowanego celu wymaga, aby Hajnówka podjęła działania poza granicami miasta i nawiązała współpracę z instytucjami i miejscowościami, z którymi synergicznie będzie wykorzystywać potencjał regionu Puszczy Białowieskiej. Aby osiągnąć zamierzone cele rozwojowe, Hajnówka powinna pełnić funkcję rdzenia obszaru funkcjonalnego. Ta ambitna rola wymaga bliskiej współpracy z urzędnikami Urzędu Marszałkowskiego odpowiedzialnymi za politykę rozwoju regionu i stolicą województwa, zwłaszcza Stowarzyszeniem Białostocki Obszar Funkcjonalny.

Obszar Nowego Centrum Hajnówki posiada potencjał, aby stać się magnesem dla mieszkańców, przedsiębiorców i turystów, zapewniając szeroki zakres usług dla różnych grup odbiorców. Kluczowe jest poszukiwanie takich funkcji i sposobów zagospodarowania przestrzeni publicznych, aby integrowały, zamiast dzielić i służyły jednocześnie osobom mieszkającym lokalnie, w mieście i w regionie, jak i przyjezdnym.



Cele w Strategii Rozwoju Miasta

Źródło: Strategia Rozwoju Miasta

Uwarunkowania przyrodnicze

Istniejące zasoby przyrodnicze

Puszcza Białowieska, wpisana na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, jest domem dla wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym słynnych żubrów. Wraz z Puszczą Białowieską, Hajnówka jest położona w obrębie obszaru Natura 2000, europejskiej sieci obszarów chronionych o znaczeniu przyrodniczym. To oznacza, że tereny zieleni wokół miasta są pod szczególną ochroną, mając na celu zachowanie bioróżnorodności i unikalnych ekosystemów. Można tutaj spotkać rzadkie gatunki ptaków, ssaków i roślin, dlatego Hajnówka jprzyciąga ornitologów, fotografów przyrody i entuzjastów ekoturystyki.

Atutem Hajnówki są także parki i ogrody, które wypełniają miasto zielenią i zapewniają miejsca rekreacyjne dla mieszkańców i turystów. Park Miejski to najważniejszych z nich, z alejami drzew i miejscami do piknikowania. Na obszarze miasta znajdują się także, ogrody działkowe przy ul. Prostej i Lipowej oraz cmentarze po obu stronach drogi do Białowieży. Wśród terenów wspomagających i współdziałających w zakresie funkcjonowania systemu ekologicznego miasta można także wymienić skwery, takie jak Skwer dra Dymitra Wasilewskiego przy ul. A. Zina i skwer przed Sklepem Spożywczym Społem przy ul. 3 Maja. Istotne są także tereny zieleni osiedlowej, zieleńce oraz zieleń towarzysząca usługom i zabudowie jednorodzinnej.

Tereny zieleni w Hajnówce pełnią nie tylko funkcję estetyczną i rekreacyjną, ale również edukacyjną. Miasto oferuje wiele atrakcji dla miłośników przyrody, w tym ścieżki dydaktyczne, które pozwalają poznać lokalną florę i faunę. W Arboretum Białowieskim zgromadzono bogactwo drzew i krzewów oraz prowadzone są badania naukowe i prace ochronne.

Podstawowym warunkiem rozwoju Hajnówki i jej zagospodarowania przestrzennego jest zachowanie walorów i funkcjonalności struktur przyrodniczych. W związku z tym konieczna jest ochrona obszarów systemu ekologicznego (strefy ekologicznej) przed inwestycjami i degradacją, przede wszystkim sanitarną. Pozostałe obszary miasta, które nie wchodzą w skład systemu przyrodniczego, posiadają odpowiednie warunki abiotyczne dla różnych form zabudowy. Jednak warto podkreślić, że wiele z tych obszarów ma podstawową wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co stwarza korzystne warunki dla rozwoju określonych form gospodarki żywnościowej.

W kontekście zagospodarowania przestrzennego miasta Hajnówka kluczowe są następujące cele dotyczące terenów zieleni:

- Utrzymanie wartości i walorów terenów aktywnych biologicznie, które tworzą system ekologiczny miasta i są integralną częścią struktury przestrzennej obszaru miejskiego, zachowując przy tym ich funkcjonalność w kontekście połączeń z systemem pozamiejskim;
- Zachowanie naturalności i ciągłości terenów systemu ekologicznego jako warunku umożliwiającego ich sprawną współpracę z rozwojem inwestycji w mieście;
- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie ujęć wód komunalnych miasta oraz rzeki Leśnej, przed zanieczyszczeniami sanitarnymi i nadmierną eksploatacją, zgodnie z ustalonymi standardami czystości i nienaruszalności przepływów biologicznych;
- Ochrona zabudowy mieszkaniowej i walorów przyrodniczych miasta przed negatywnym wpływem różnych rodzajów zanieczyszczeń atmosferycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

- Niwelowanie zagrożeń hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym, zwłaszcza w obszarach stałego zamieszkania i obszarach rekreacyjnych.

Wdrażanie powyższych założeń w zakresie systemów zieleni w mieście Hajnówka jest kluczowe dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, zachowania przyrodniczych walorów oraz stworzenia atrakcyjnego i przyjaznego środowiska dla mieszkańców i przyjezdnych.

Nowe Centrum Hajnówki powinno wpisać się w system struktur przyrodniczych miasta, integrując zarówno rekreacyjną i krajobrazową rolę zieleni, jak i tworzenie błękitno-zielonej infrastruktury oraz zapewnianie bioróżnorodności.

Zieleń na obszarze opracowania

Inwentaryzacja dendrologiczna obejmująca obszar opracowania poza terenem położonym między ul. Białowieską a linią kolejową jest załączona do Regulaminu Konkursu. Opracowanie zostało wykonane przez studentki i studentów Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej. Należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejącej zieleni, w tym w szczególności drzew i odsetka powierzchni biologicznie czynnych. Główne uwarunkowania zieleni zostały przedstawione na ilustracji obok.



Skupisko brzoź na terenie Muzeum
Źródło: A2P2



Uwarunkowania środowiskowe
Źródło: A2P2

Potencjał turystyczny miasta

Główne atrakcje turystyczne

Dzięki swojemu położeniu Hajnówka stanowi ważny punkt na trasie osób zwiedzających Podlasie, w tym zwłaszcza Puszcę Białowieską. Do Białowieży nie dojeżdżają pociągi – najbliższa stacja to właśnie Hajnówka, dlatego turyści podróżujący tym środkiem transportu przesiadają się, mając okazję do zwiedzenia miasta. Stosunkowo niewiele osób decyduje się pozostać w Hajnówce dłużej niż na jeden dzień, dlatego baza noclegowa nie jest zbyt rozwinięta. Oprócz kwater prywatnych i zajazdu w mieście nie ma żadnego hotelu. Jako największa miejscowość w okolicy, z ofertą kulturalną, rekreacyjną i gastronomiczną, Hajnówka ma szansę stać się miejscem np. weekendowych wyjazdów i dobrym punktem wypadowym do zwiedzania Puszczy.

Sama Hajnówka posiada interesujące atrakcje, w tym m.in.:

- **Muzeum i Ośrodek Kultury Białoruskiej** (na obszarze opracowania) - instytucja kultury finansowana z dotacji MSWiA, z kolekcją dzieł białoruskich artystów oraz dużymi zbiorami zabytków kultury materialnej Podlasia, prezentowanymi na trzech stałych ekspozycjach. Są tam także organizowane wystawy czasowe lokalnych artystów oraz artystów z Białorusi.
- **Sobór Świętej Trójcy** - cenny przykład współczesnej architektury sakralnej, zrealizowany w latach 1974–1992 według projektu Aleksandra Grygorowicza. Dwupoziomowa cerkiew mieści 5 tysięcy osób i odbywają się w niej koncerty Międzynarodowego Festiwalu Muzyki Cerkiewnej.
- **Park Miniatur Zabytków Podlasia**, położony przy ulicy Bielskiej, z modelami wykonanymi w skali 1:25. Przy każdej z miniatur umieszczone są informacje opisujące historię danego obiektu oraz związane z nim ciekawostki.
- Prywatne **Muzeum Kowalstwa i Ślusarstwa** usytuowane na skrzyżowaniu ul. Lipowej i 3 Maja, w budynku dawnej kuźni. Prezentowane są tam m.in. narzędzia kowalskie, maszyny rolnicze, modele pieców itp. oraz organizowane są warsztaty kowalskie (np. kucia podków).

- **Turystyczna Kolejka Wąskotorowa** - zbudowana przez Niemców w czasie I wojny światowej jako środek transportu drewna, obecnie wykorzystywana w celach turystycznych. Jej trasa prowadzi z Hajnówki do miejscowości Topiło (11 km) i Postołowo (6 km) przez rezerwat Głęboki Kąt, rezerwat Lasy Naturalne Puszczy Białowieskiej oraz Dolinę rzeki Leśnej. Wzdłuż trasy zorganizowane są ścieżki edukacyjne.
- Na dłuższe pobyty, w tym studia: **Instytut Nauk Leśnych Politechniki Białostockiej** współpracujący z Białowieskim Parkiem Narodowym, Instytutem Biologii Ssaków PAN w Białowieży, Nadleśnictwem Hajnówka i Stacją geobotaniczną Uniwersytetu Warszawskiego. Siedziba Instytutu mieści się niedaleko od obszaru opracowania, w rejonie skrzyżowania ul. Piłsudskiego i 3 Maja.

- **Lokalne produkty** wytwarzane z naturalnych zasobów, zwłaszcza produkcji mleczarskiej (Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Hajnówce i lokalnych serowarów) oraz przetwórstwie ziół i owoców leśnych. Rośnie także znaczenie produkcji ekologicznej. **Miasto rozważa utworzenie Centrum Produktu Lokalnego, które mogłoby znaleźć się w Nowym Centrum.**



Sobór Świętej Trójcy

Źródło: A2P2



Informatory turystyczne na dworcu kolejowym

Źródło: A2P2

Plany rozwoju

Otoczenie przyrodnicze Hajnówki wiąże się z ogromnym potencjałem rozwoju gospodarczego, miasta w tym turystyki opartej na zasobach naturalnych oraz turystyki aktywnej, medycznej, zdrowotnej, rehabilitacyjnej i ekoturystyki. Kluczowe dla dalszego rozwoju tych form turystyki jest dywersyfikacja miejsc, które oferują takie możliwości. Budowanie marki i lokalnych produktów turystycznych (docenianych w skali kraju i zagranicy) pozwoli na dalszy rozwój tej branży.



Nagroda dla Hajnówki

Źródło: Podlaska Regionalna Organizacja Turystyczna

Według Planu Rozwoju Lokalnego:

„Hajnówka może stanowić centrum rozwoju Puszczy Białowieskiej, wykorzystać swoje położenie i nie pozwolić 200 000 turystom przejechać do Białowieskiego Parku Narodowego i pokazowego Rezerwatu Żubrów bez zatrzymania się w Hajnówce. Miejsc szczególnych, smaków, wytworów kulinarnych, imprez i wydarzeń multikulturalnych, rękodzielnictwa, także z wysokiej półki jest w Hajnówce dużo. Jest też spokój, piękna przyroda, unikatowe gatunki roślin i zwierząt, jest czas dla siebie i bliskich, na kontemplowanie i rewizję wartości. Wiedzą o tym autochtoni i nieliczni entuzjaści przyrody. Dlaczego nie zapewnić innym dostęp do takiego duchowego luksusu? Dlaczego nie uczynić szczęśliwymi i witalnymi przyjezdnych, szczególnie takich, którym srebro pokryło włosy?”



Budynek przyszłej Akademii Przyrody

Źródło: M.Chmielińska, www.hajnowka.naszemiasto.pl

Akademia Przyrody

W ramach programu „Hajnówka OdNowa” na obszarze opracowania konkursowego zostanie utworzona tzw. „Akademia Przyrody” i Centrum Produktu Lokalnego. W tym celu zostanie zaadaptowany dawny hotel „Bartnik” o powierzchni przekraczającej 2 000 metrów kwadratowych, położony w rejonie skrzyżowania ul. Parkowej i Białowieskiej. Budynek w ubiegłym roku został zakupiony przez miasto dzięki dofinansowaniu z programu.

Obiekt ma funkcjonować analogicznie do „Centrum Nauki Kopernik” w Warszawie, ale w odniesieniu do nauk o ziemi, z żywym laboratorium grzybów. Ośrodek ma stać się regionalną atrakcją, skierowaną głównie do młodszych osób (wycieczki szkolne, zielone szkoły, rodziny z dziećmi). Dlatego oprócz sal warsztatowych i ekspozycyjnych zostanie tam zapewniona baza noclegowa. Działania edukacyjne łączące naukę i zabawę będą prowadzone nie tylko w samym budynku, ale i na zewnątrz. Teren (ogrodzony) zostanie zagospodarowany, a w Parku Miejskim w bezpośrednim sąsiedztwie Akademii powstanie tzw. „Strefa Żubra Pompika”.

Więcej informacji na stronie internetowej: <https://hajnowkaodnowa.pl/projekt/biznes/akademia-przyrody/>

Urbanistyka i architektura Podlasia

Wsie Podlasia zachowały układ przestrzenny tzw. "okolic" drobnoszlacheckich, obejmujących po kilka przysiółków. Wsie mają najczęściej układ ulicowy lub swobodnych grup zabudowy. Chociaż przeważa układ kalenicowego ustawienia domów (w Hajnówce widoczny m.in. na ul. Wierobieja), w regionie nie ma zdecydowanych układów szczytowych lub kalenicowych. Charakterystyczne dla Podlasia było otaczanie zagród płotami (tradycyjnie - drewnianymi), a także wygradzanie w ich obrębie części o różnym przeznaczeniu.

Charakterystyczne dla Podlasia, szczególnie w jego w południowo-wschodniej części (powiaty bielsko-hajnowskie), jest budownictwo drewniane. Do czasów współczesnych zachowało się wiele przykładów drewnianych domów z początku XX wieku, dekorowanych tradycyjnymi detalami zdobniczymi. Domy te budowano zwykle z bali drewnianych, w konstrukcji zrębowej, w proporcjach bryły w przedziale 1:1,5 - 1:1 (jako stosunek wysokości przyziemia do wysokości dachu). Dachy zwykle budowano jako czterospadowe, naczółkowe lub szczytowe. Zwykle kryto je słomą. Przy współczesnych modernizacjach drewniana konstrukcja domów zwykle była szalowana deskami.

W XIX wieku mieszkańcy Podlasia zetknęli się z rozwiniętym rosyjskim zdobnictwem. Wsiedlenia ludności prawosławnej w głąb Rosji podczas I wojny światowej przyczyniły się do dalszego rozwoju lokalnego zdobnictwa. Po powrocie do swoich domów, mieszkańcy zainspirowani architekturą rosyjską przyczynili się do odbudowy i rozwoju zdobnictwa na Podlasiu. Na przełomie XIX i XX wieku region był znany z bogato dekorowanej architektury, lecz wysoki koszt wykonania detali zdobniczych sprawiał, że tylko nieliczni mogli sobie na nie pozwolić. Wpływ na rozwój lokalnego zdobnictwa miało również wznoszenie budynków kolejowych przez rosyjskich rzemieślników.

Ważnym elementem architektury Podlasia stały się nadokienniki - jeden z najbardziej popularnych elementów zdobniczych, a także drewniane okiennice. Obecnie wielu turystów przyjeżdża na Podlasie do tzw. Krainy Otwar tych Okiennic, czyli trzech wsi położone w dolinie rzeki Narew, gdzie te dekoracje domów wyglądają szczególnie malowniczo. Wiele z detali zdobniczych inspirowanych było architekturą carskiego dworu w Białowieży. Ponadto, cerkwie, takie jak św. Anny i św. Archaniola w Starym Korninie, również miały wpływ na kształtowanie się lokalnego stylu, zwłaszcza poprzez charakterystyczne ząbkowane listwy.

Formy powojennej architektury zwykle nawiązywały proporcjami do tradycyjnych i domy także budowano głównie z dostępnego lokalnie drewna, na podmurówce. Elewacje pokrywano deskami (do wysokości okien w układzie pionowym, powyżej - poziomo). Jako materiały do pokrycia dachów stosowano blachę, eternit oraz szarą dachówkę cementową. Domy przenoszono także z miejsca na miejsce i stawiano na nowych fundamentach.



Dom w Nowobrezowie

Źródło: <https://architektura.podlasie.org/mapa>



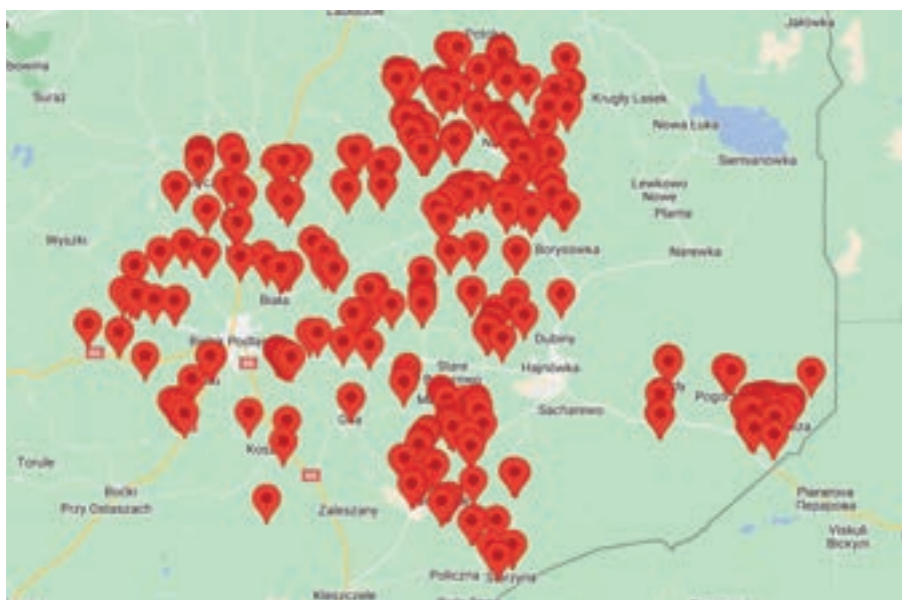
Dom w Nowobrezowie

Źródło: <https://architektura.podlasie.org/mapa>

Dodatkowe informacje na temat tradycyjnej architektury Podlasia można znaleźć m.in. w:

- katalogu zachowanych obiektów drewnianych:
<https://architektura.podlasie.org/mapa>
- dwóch częściach publikacji Oficyny Wydawniczej Politechniki Białostockiej „Podróże po drewnianym Podlasiu”:
https://pb.edu.pl/oficyna-wydawnicza/wp-content/uploads/sites/4/2020/08/Podroze_po_drewnianym_Podlasiu.pdf
<https://pb.edu.pl/oficyna-wydawnicza/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/Podroze-po-drewnianym-podlasiu-2.pdf>
- opracowaniu Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej:
<https://wa.pb.edu.pl/regionalizm/podlasiezach.html>

Lata świetności zdobnictwa architektonicznego w postaci ażurowych detali wycinanych w drewnie minęły, lecz w nowych inwestycjach, w tym kierowanych do odwiedzających Podlasie turystów poszukujących genius loci, widoczny jest trend powrotu do tego sposobu dekorowania domów. Coraz większa popularność budownictwa drewnianego, czyli wykorzystującego naturalne, odnawialne zasoby, oraz zapewniającego zdrowe warunki zamieszkania, przekłada się także na coraz większą liczbę obiektów realizowanych z tego materiału. Wysoka dostępność drewna oraz wykwalifikowanych rzemieślników sprawia, że Podlasie posiada szczególnie wysoki potencjał dla rozwoju i specjalizacji w tej gałęzi budownictwa.



Mapa drewnianej architektury Podlasia
Źródło: <https://architektura.podlasie.org/mapa>



Współczesna architektura drewniana nawiązująca do tradycyjnych form
Źródło: A2P2

Inwentaryzacja zdjęciowa obszaru opracowania

Zamieszczone na kolejnych stronach zdjęcia przedstawiają zarówno obszar opracowania konkursowego (zakres studialny i koncepcji), jak i jego otoczenie. Numerami zostały zaznaczone miejsca, w których wykonano fotografie.



Zdjęcia z wizji lokalnej
Źródło: A2P2



















Podsumowanie konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne

Wprowadzenie

Na potrzeby opracowania wytycznych konkursowych latem 2023 przeprowadzono proces konsultacyjny, obejmujący:

- Internetową ankietę rozpoznającą oczekiwania wobec funkcji i charakteru Nowego Centrum Hajnówki;
- Spotkanie z kluczowymi interesariuszami w Urzędzie Miasta;
- Spacer badawczy po obszarze opracowania.

Należy pamiętać, że konsultacje społeczne przeprowadzone zgodnie z wymaganiami określonymi w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą obowiązkowym elementem procedury uchwalania planu miejscowego (lub planu ogólnego) dla obszaru opracowania, którego założenia mają opierać się na wynikach Konkursu.

Spotkanie z interesariuszami w Urzędzie Miasta

Spotkanie odbyło się dnia 29 sierpnia 2023 roku o godzinie 10.00 w Urzędzie Miasta. Zaproszono na nie przedstawicieli organizacji, instytucji i firm działających na obszarze opracowania oraz NGO Akcja Hajnówka, które zajmuje się m.in. działaniami animacyjnymi na terenie całego miasta.

W spotkaniu uczestniczyło 11 osób (lista obecności w dyspozycji urzędu). Urząd Miasta Hajnówka reprezentował burmistrz Jerzy Sirak oraz zastępczyni Kierownika Referatu Budownictwa i Inwestycji Anna Lebedzińska-Łuksza. W spotkaniu wzięli udział także sędzia referent Konkursu Łukasz Pancewicz i przedstawiciele Akcji Hajnówka oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej, którego siedziba mieści się na obszarze opracowania. Z zaproszenia nie skorzystała lokalna spółdzielnia mieszkaniowa ani

przedstawiciele Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej w Hajnówce ani działający na obszarze opracowania przedsiębiorcy.

Spotkanie rozpoczęło się od prezentacji dotyczącej obszaru opracowania konkursowego oraz sprecyzowania celów Konkursu. Następnie zostały poruszone następujące kwestie:

- Dyrektor ZGM zadał pytanie, czy plac zabaw na terenie Parku Miejskiego jest ujęty w obszarze opracowania. Jest to popularny punkt wizyt mieszkańców, wspomniano o terenie dawnego miasteczka ruchu drogowego, które jest w złym stanie i wymaga doinwestowania. Wyjaśniono, że plac zabaw znajduje się poza zakresem i Uczestnicy Konkursu nie muszą proponować żadnych działań dla tego obszaru.
- Poinformowano o planach PKP dotyczących przebudowy peronów pasażerskich w celu lepszej obsługi przez pociągi dalekobieżne oraz o planowanej rozbudowie terminala cargo od strony ulicy Białowieskiej. W trakcie rozmowy podkreślono konieczność doprecyzowania zamierzeń PKP (nagrodzone koncepcje konkursowe mogą zostać wykorzystane jako materiał do dyskusji). Zwrócono uwagę na niską estetykę nieruchomości położonej na skrzyżowaniu ulic Białowieskiej i Parkowej.
- Odnośnie istniejącego na obszarze opracowania skateparku zaznaczono, że obecnie teren ten jest zaniedbany i zaśmiecony, a infrastruktura - w złym stanie technicznym. Z uwagi na brak drzew w letnie dni jest tam gorąco i nieprzyjemnie. w Hajnówce brakuje jednak miejsc dla młodych ludzi i stąd popularność tej przestrzeni, pomimo jej braków. Użytkowanie skateparku nie jest uregulowane, zaplecze jest zamknięte, nie ma tam toalet. Przedstawiciele NGO podkreślili, że prowadzenie zajęć na tym terenie wymaga najpierw jego oczyszczenia. Przypomniano także o planach przeniesienia znajdującej się tam infrastruktury w rejon dworca kolejowego.
- Podkreślano potrzebę uwzględnienia potrzeb młodych mieszkańców Hajnówki. Młodzi, działający z inicjatywami społecznymi takimi jak Akcja Hajnówka, realizują ambitne projekty jak Dzień Ulicy Wierobieja,

koncerty muzyki alternatywnej oraz wiele mniejszych imprez i inicjatyw. Wyzwaniem jest brak przestrzeni, z której młodzi mogą korzystać, urządzać je na swoich zasadach i gdzie ich obecność nie będzie budzić protestów innych, zwłaszcza starszych mieszkańców. Obecnie wielu młodych ludzi spotyka się nieformalnie w miejscach takich jak skwer dra Wasilewskiego, nie są to jednak miejsca w pełni poświęcone tej grupie wiekowej. Centralna Stacja Kultury oferuje aktywności skierowane do młodych poprzez udostępnianie przestrzeni np. na aktywności związane z kawiarenką językową. Zainwestowanie w realizację potrzeb młodych jest kluczowe ze względu na obecną sytuację demograficzną.

- Poruszono kwestię koncertu organizowanego przez młodzież na terenie Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej oraz skarg starszych mieszkańców dotyczące hałasu i zachowania młodych. Dyskusja ta pokazała, że istnieje problem rozbieżnych oczekiwań dwóch grup: młodych, potrzebujących miejsc dla spotykania się i swobodnego zachowania w swoim gronie oraz starszych, dla których Hajnówka jest miastem spokojnej jesieni życia. W szerszej skali problem ten dotyczy całości miasta. W trakcie spotkania wskazywano na problem starzenia się społeczeństwa, stagnacji rozwoju miasta i ucieczki osób młodych do innych ośrodków, które oferują lepsze szanse pracy i ciekawsze życie towarzyskie i kulturalne (np. Białystok).
- Projektowane przez Urząd Miasta Hajnówki inwestycje w rejonie Stacji Hajnówka (m.in. przy Parku Kolejowym) są odbierane pozytywnie. Okolice Stacji mogą też być miejscem dla organizacji głośnych wydarzeń uwagi na niskie ryzyko konfliktów sąsiedzkich.

Spacer badawczy

Spacer badawczy odbył trwał w godzinach 18:00-19:30. Uczestniczyło w nim pięcioro mieszkańców, dwie przedstawicielki urzędu Miasta i prowadzący. Trasa prowadziła ulicami: Parkową, Kołasy i Białowieską. Podczas przystanków rozmawiano nt. poszczególnych lokalizacji, ich przeszłości, przyszłości oraz oczekiwań wobec ich ewentualnych przekształceń:

- **Budynek banku PKO BP** – obiekt ma zostać zaadaptowany na potrzeby Urzędu Miejskiego.
- **Bloki przy ul. Parkowej** – wskazano na mural zrealizowany na ścianie szczytowej bloku jako przykład działania na rzecz estetyzacji obszaru osiedla. Mural został zaprojektowany przez artystkę Monę Tusz na podstawie pomysłów mieszkańców budynku (<https://hajnowkaodnowa.pl/2023/06/30/w-hajnowce-powstana-trzy-murale-motywu-przewodni-to-przyroda/>).
- **Targowisko** – przestrzeń, której estetyka znacznie podniosła się dzięki miejskiej inwestycji. Została uporządkowana i wprowadzono drewniane, zadane stoiska. Jest postrzegane jako pozytywna zmiana przez część uczestników spaceru. Nie wszyscy kupcy zdecydowali się na powrót do tej lokalizacji po zakończeniu prac budowlanych i kontynuują sprzedaż w tymczasowym miejscu poza centrum, wskazanym w trakcie modernizacji (dotyczy to głównie chemii czy AGD). Na zmodernizowanym targowisku odbywa się obecnie głównie handel artykułami spożywczymi, w tym regionalnymi.
- **Skatepark** – w trakcie spaceru teren skateparku był użytkowany przez młodzież, choć w dużej mierze jako miejsce spotkań, a nie aktywności. Rozgrywano także mecz tenisa. Obecnie skatepark i boisko są w złym stanie technicznym i zaśmiecone. Zaplanowano przeniesienie tej infrastruktury w rejon dworca. Gmina pozyskała środki finansowe na dokumentację projektową, lecz nie ma na razie funduszy na realizację. Podczas spaceru wspomniano, że realizacja skateparku była wynikiem inicjatywy młodych skaterów, którzy w międzyczasie „wyrośli” z jeżdżenia deską, a obecnie preferowane są już inne sporty miejskie (BMX, rolki, hulajnogi). Brakuje też animatorów jazdy deską.
- **Muzeum i Ośrodek Kultury Białoruskiej (MiOKB) w Hajnówce** – instytucja raczej nie jest zaangażowana w bieżące sprawy diaspory białoruskiej. W opinii uczestników spaceru nie jest to zapraszający obiekt. Budynek posiada sporą kubaturę i obecnie jest podnajmowany kilku podmiotom. Muzeum zostało niedawno ogrodzone. Gmach MiOKB jest otoczony terenem zieleni, który jest atrakcyjnym miejscem dla organizowania imprez. Jedną z nich, w ramach działań oddolnych organizowanych przez Inicjatywę Hajnówka, był Wernisaż Dźwięku. W opinii uczestników spaceru w Konkursie nie da się rozstrzygnąć o przyszłości tego miejsca bez kontaktu z dyrekcją MiOKB - jest to teren prywatny, na który gmina nie ma wpływu. Nie można też jednoznacznie określić, co będzie działo się z tym terenem, jeśli np. MiOKB utraci dotacje ministerialne, które są głównym źródłem utrzymania tej instytucji i czy w takim scenariuszu teren ten nie będzie przekształcany. Na terenie MiOKB działa restauracja „Mozaikarnia”, która jest nowym punktem na gastronomicznej mapie Hajnówki.
- **Budynek ZGM** – obszar należący do jednostki budżetowej miasta i stanowiący zaplecze biurowe, administracyjne i socjalne Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce. Obiekt jest ogrodzony. Zakład nie planuje swoich przenosin w najbliższym terminie, lecz w dłuższej perspektywie czasowej nie jest to wykluczone.
- **Biedronka i stacja paliw** – tereny te zostały określone przez uczestników spaceru jako usługi „pierwszej potrzeby” - nie widzą oni szybkiej perspektywy zmiany zagospodarowania tych terenów. W trakcie spaceru wspomniano o wnioskach PKP o zlokalizowanie funkcji magazynowo-składowych przy ulicy Białowieskiej.
- **Tereny parkowe i dawny hotel Bartnik** - budynek i teren zostały nabyte przez gminę i planowane jest tam zorganizowanie centrum edukacji ekologicznej („Akademia Przyrody”, opisana szczegółowo wcześniej).
- **Dworzec PKP** – położony poza obszarem opracowania koncepcyjnego, lecz istotny dla funkcjonowania Nowego centrum. Obiekt dworca jest obecnie zarządzany przez stowarzyszenie „Pocztówka”, organizatora m.in. międzynarodowego festiwalu teatralnego Wertrep. Perony są oddalone od centrum miasta długą i niewygodną kładką. Obiekt, choć niedawno wyremontowany nie posiada wind i nie jest przystosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Sprowadzenie wózka czy roweru jest trudne. W pobliżu kładki jest zlokalizowany przystanek autobusowy, bez wiat czy miejsc do siedzenia. Skrzyżowanie ulic Parkowa i Białowieska jest nieestetyczne, m.in. „straszy” nieuporządkowana posesja na narożniku. Uczestniczka spotkania skarżyła się, że po zlikwidowaniu dworca nie ma poczekalni ani toalety, a bilety kupuje się wyłącznie przez aplikację lub u konduktora. Na stacji zatrzymują się zarówno pociągi regionalne, jak i dalekobieżne.



Zdjęcie ze spaceru badawczego

Źródło: UM Hajnówka

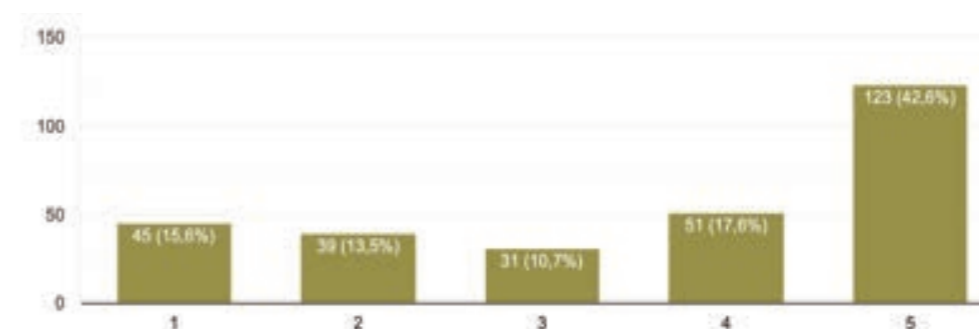
Ankieta internetowa

W ramach konsultacji społecznych przeprowadzono ankietę internetową. Ankieta była dostępna od 1 do 15 września 2023 roku. Zamieszczono w niej pytania o:

- oczekiwany charakter, funkcje i program Nowego Centrum Hajnówki,
- rodzaj, skalę i charakter planowanej zabudowy,
- charakter zieleni i ew. Infrastruktury rekreacyjnej.

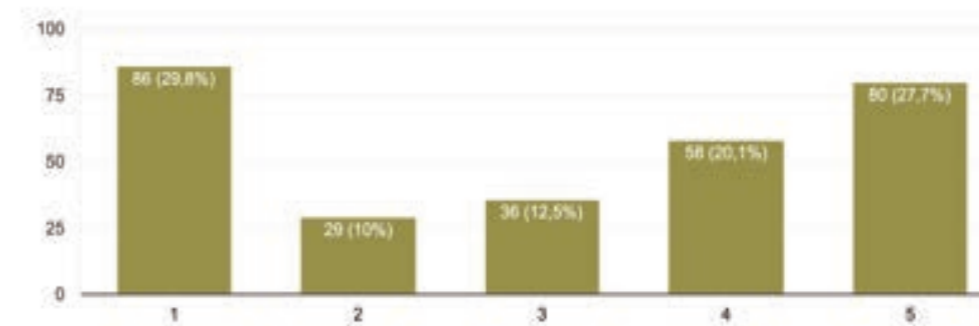
Wyniki ankiety wskazują na wyraźne preferencje respondentów w kwestii przyszłego charakteru przestrzeni Nowego Centrum. Zdecydowana większość respondentów wybrała charakter rekreacyjny, przy znacząco niższym odsetku wskazań na charakter usługowy. Co więcej, respondenci wskazali, że oczekują miejsca, które łączy w sobie ciszę i spokój z żywiołowością miejskiego życia. Zadeklarowano preferencję dla większej ilości zieleni w przestrzeni miejskiej, nawet jeśli miałyby to oznaczać redukcję liczby miejsc parkingowych. Chociaż respondenci chcieliby, aby teren oferował różne usługi i możliwości zakupów, podkreślili, że główny nacisk powinien być kładziony na kulturę i rekreację.

Część repondentów wyraziła także poparcie dla wprowadzenia przestrzeni współdzielonych oraz stref uspokojonego ruchu, co wskazuje na preferencję dla przestrzeni przyjaznych dla pieszych i rowerzystów. Ponadto zdecydowana większość respondentów podkreśliła, że przestrzeń powinna posiadać centralne miejsce spotkań w postaci jednej głównej przestrzeni publicznej.



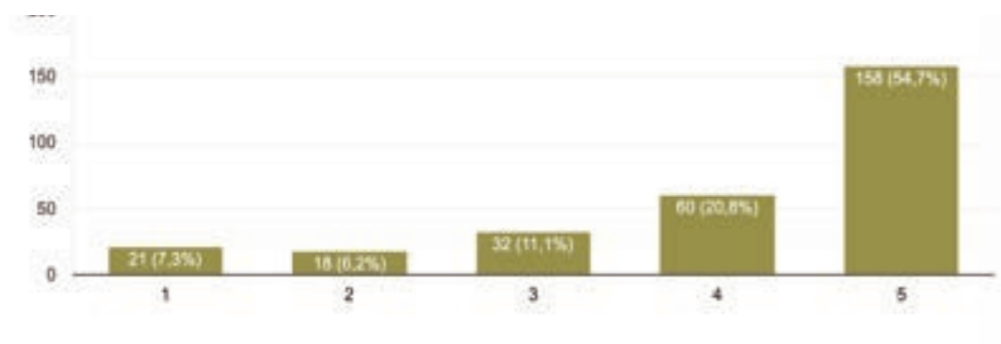
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



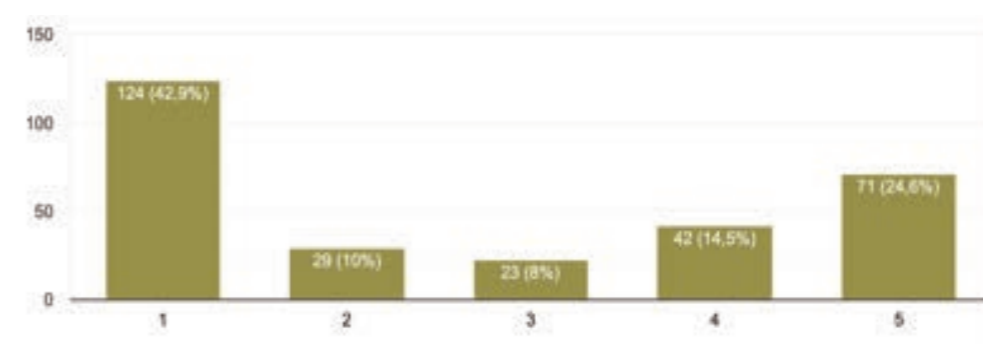
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



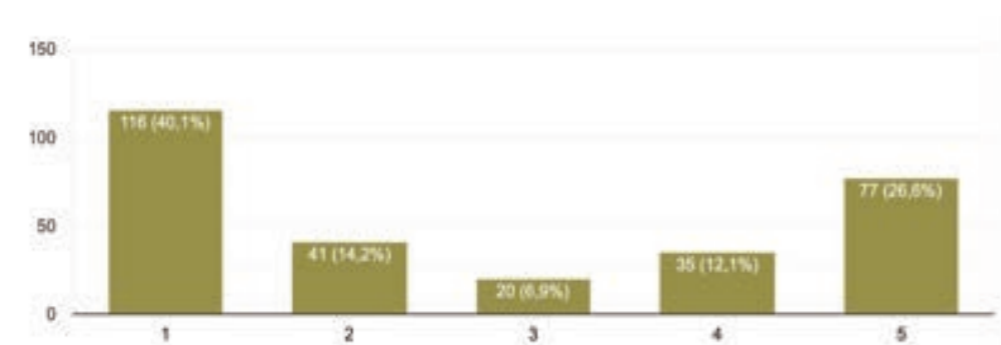
Zdecydowanie przeważa odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa odpowiedź po prawej



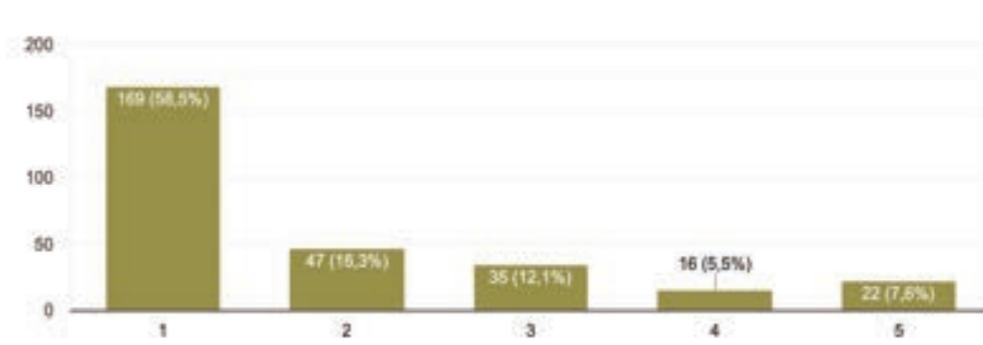
Zdecydowanie przeważa odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa odpowiedź po prawej



Zdecydowanie przeważa odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa odpowiedź po prawej



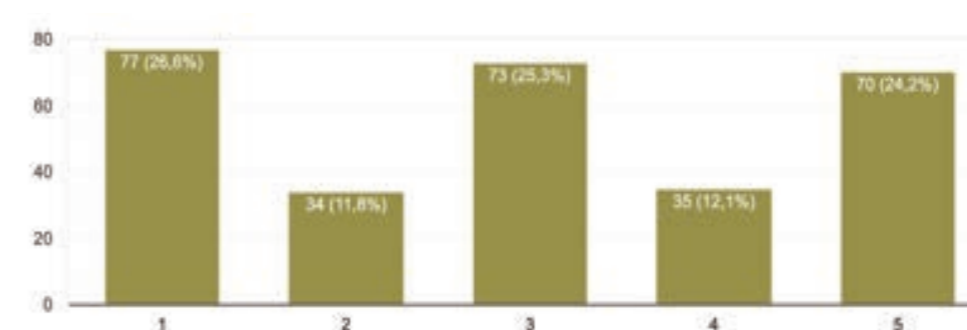
Zdecydowanie przeważa odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa odpowiedź po prawej

Charakter planowanej zabudowy

Wśród odpowiedzi nie było wyraźnych preferencji odnośnie kształtowania zabudowy w sposób pierzejowy lub jako zespołu wolnostojących obiektów. Odpowiedzi rozkładały się równomiernie.

Odnośnie skali i formy planowanych na obszarze opracowania budynków zdecydowana większość respondentów uważa, że zabudowa powinna posiadać dachy skośne i mieć wysokość nieprzekraczającą 12 metrów. Blisko 1/4 ankietowanych dopuszcza jednak także wyższą zabudowę.



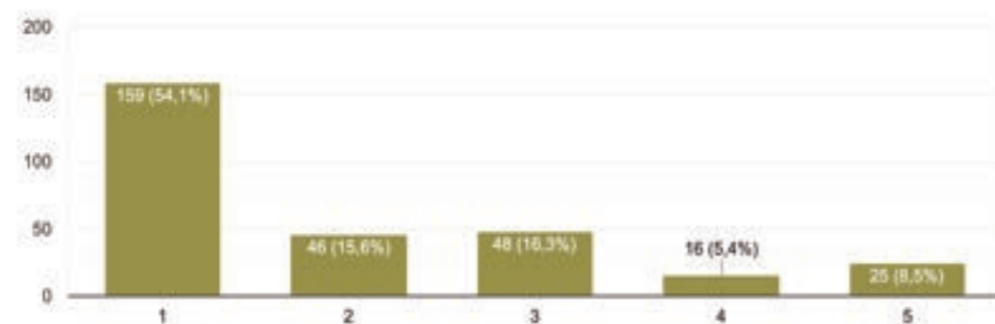
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



DACHY UKOŚNE

DACHY PŁASKIE



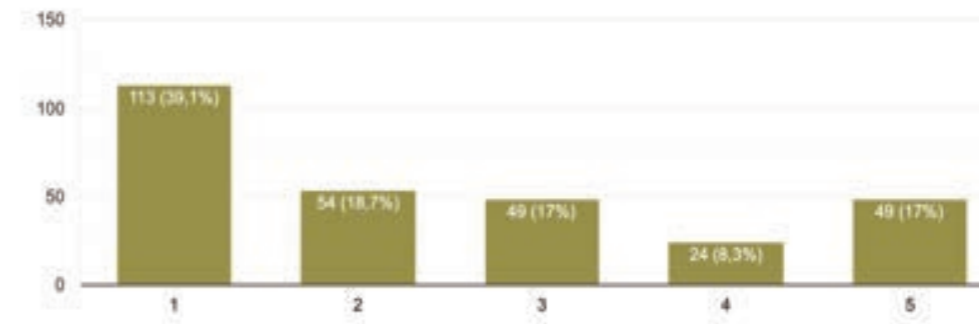
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



POWIŻEJ 12 M

POWYŻEJ 12 M



Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

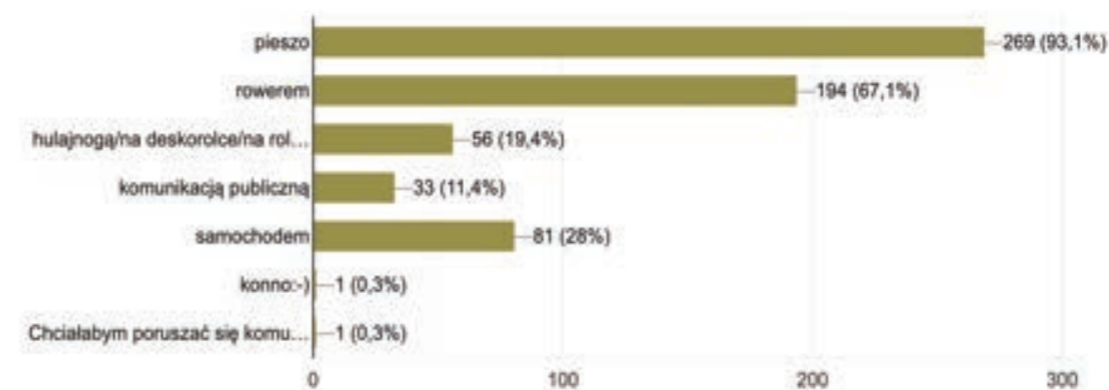
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej

Zagadnienia transportowe

Zdecydowana większość ankietowanych planuje docierać i poruszać się po Nowym Centrum Hajnówki pieszo lub rowerem (albo przy użyciu UTO - urządzeń transportu osobistego, czyli np. elektrycznych hulajnóg). Ponad 1/4 będzie poruszała się po obszarze samochodem i więcej niż połowa respondentów planuje nim dojeżdżać do Nowego Centrum.

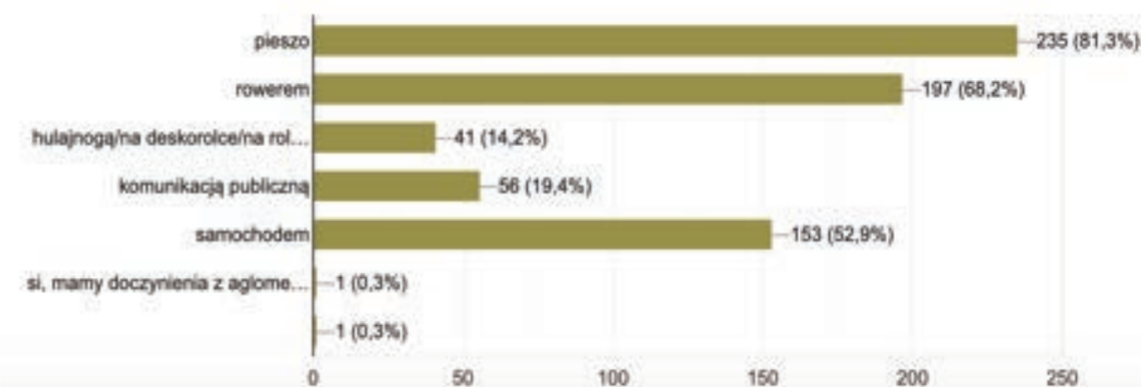
Jak zamierzasz poruszać się po obszarze Nowego Centrum Hajnówki? (można wybrać kilka odpowiedzi)

289 odpowiedzi



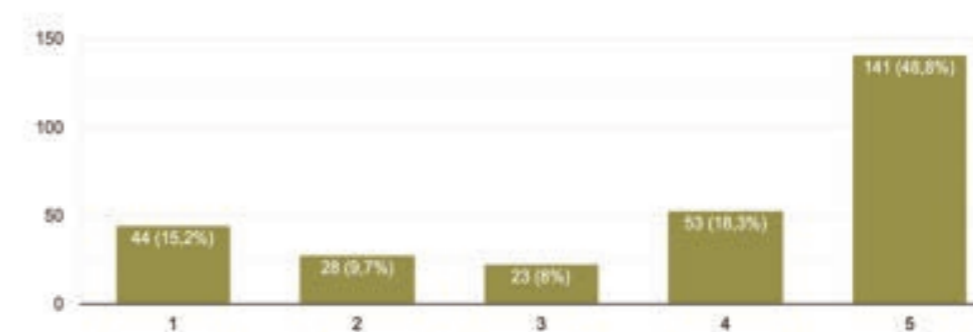
W jaki sposób zamierzasz docierać do obszaru Nowego Centrum Hajnówki? (można wybrać kilka odpowiedzi)

289 odpowiedzi



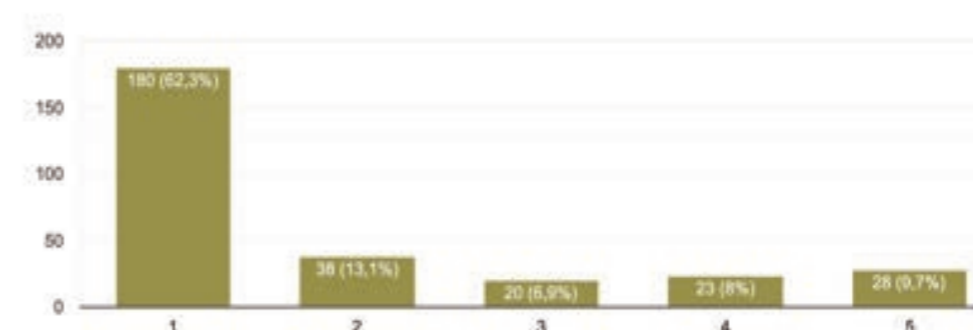
Charakter zieleni i rekreacji

Zielenie w miejscach publicznych odgrywają kluczową rolę, nie tylko ze względu na estetykę, ale także z uwagi na korzyści zdrowotne oraz możliwość rekreacji. W ramach ankiety zadano pytania odnośnie kształtowania zieleni. Większość ankietowanych woli, aby tereny w Hajnówce były zadrzewiony i miały charakter bujnych łąk. Zdecydowana większość opowiada się za występowaniem naturalnego zbiornika wodnego, takiego jak oczko wodne. Zieleni powinna przede wszystkim służyć wypoczynkowi i swobodnej rekreacji.



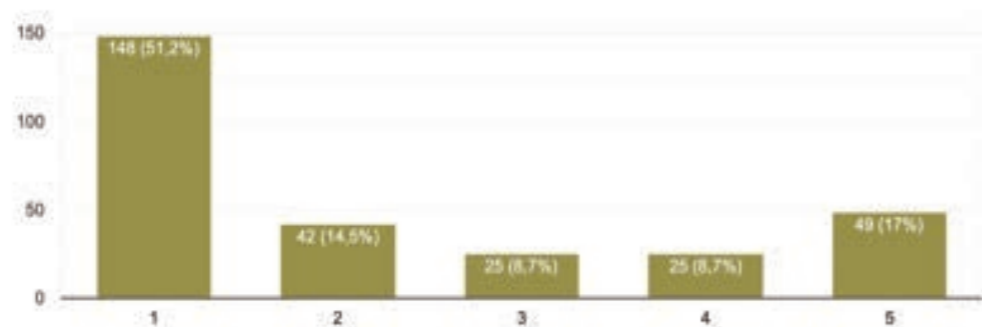
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



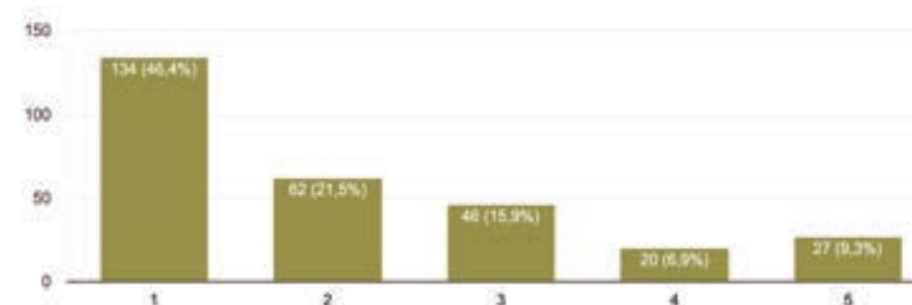
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



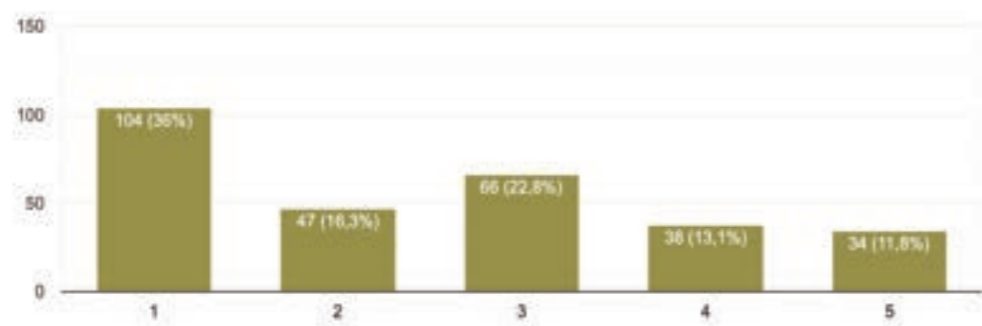
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

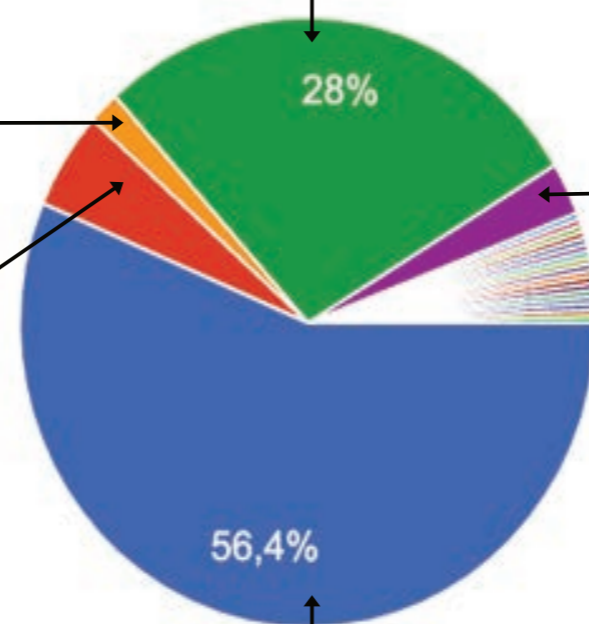
Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej



Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po lewej

Zdecydowanie przeważa
odpowiedź po prawej

Charakter miejsca i zabudowy



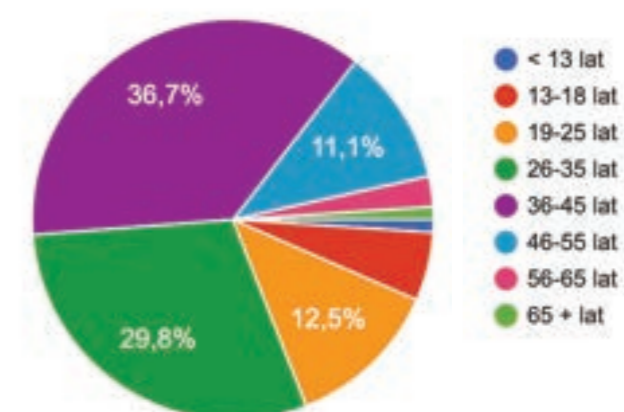
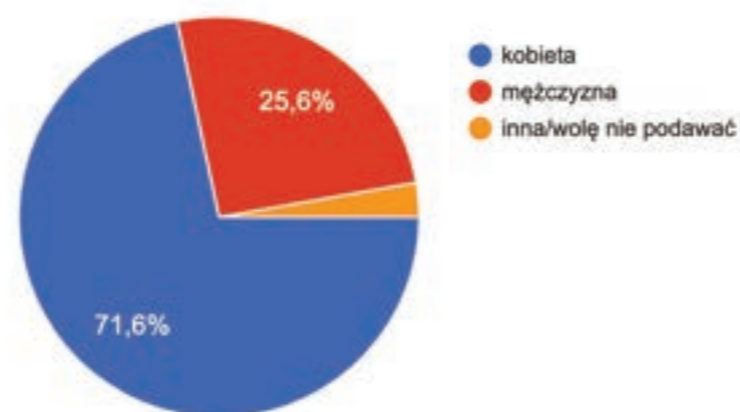
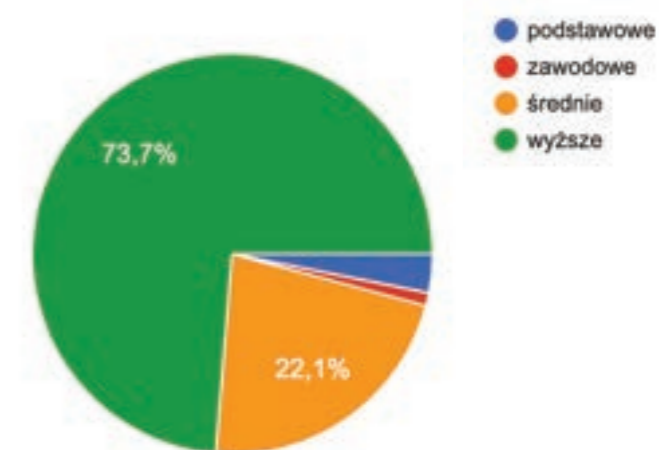
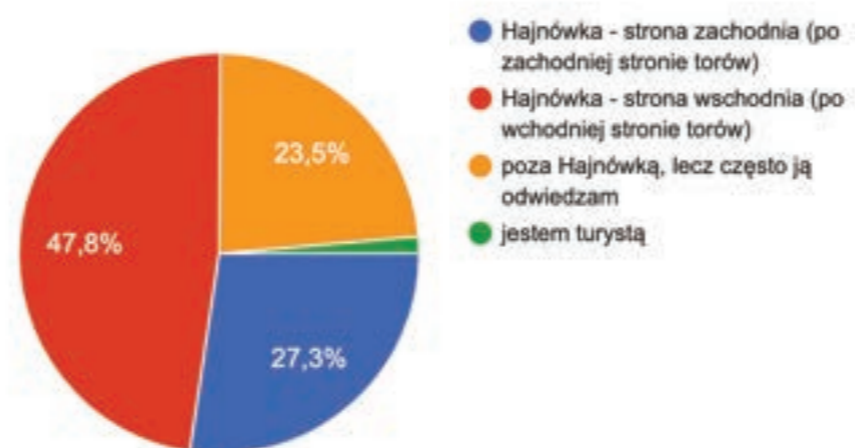
W komentarzach kilkoro respondentów wypowiedziało się negatywnie na temat przedstawionych przykładów referencyjnych sugerując, aby przyszła zabudowa Nowego Centrum Hajnówki w dużym stopniu nawiązywała do tradycyjnej architektury Podlasia. Ich zdaniem powyższe przykłady powinny:

- Nawiązywać bardziej do historii miejsca, np. tradycyjnych domów podlaskich,
- Zawierać więcej zieleni, a mniej tzw. „betonozy”;
- Mieć charakter czerpiący z tradycji regionu, lecz z elementami nowoczesnymi.

Metryczka

Ankietę wypełniło 289 osób, w tym w zdecydowanej większości - mieszkańcy miasta, zwłaszcza jego wschodniej strony, gdzie znajduje się obszar opracowania. Ok. 3/4 respondentów to osoby z wykształceniem wyższym. Wśród ankietowanych przeważały kobiety (blisko 3/4 respondentów) i osoby z przedziału wiekowego 26-45 (2/3 odpowiedzi). Rozkład odpowiedzi był wyrównany. Nie zanotowano znaczących różnic w odpowiedziach wśród respondentów o różnej płci, wieku czy wykształcenia i miejsca zamieszkania.

Z uwagi na niską zwrotność ankiety wśród najmłodszych mieszkańców Hajnówki po rozstrzygnięciu konkursu rekomendowane jest przeprowadzenie konsultacji z dziećmi i młodzieżą odnośnie szczegółów oczekiwanego sposobu zagospodarowania przestrzeni Nowego Centrum.



Wytyczne konkursowe

Wytyczne konkursowe dla obszaru opracowania

Wizja Nowego Centrum Hajnówki

Nowe Centrum Hajnówki powinno być pełnym życia, kameralnym obszarem, otwartym na wszystkich użytkowników. W szczególności należy przewidzieć przestrzeń dla młodych osób, seniorów oraz dla integracji międzypokoleniowej. Warto, aby miejsce to pozwalało na bezkonfliktowe interakcje pomiędzy mieszkańcami Hajnówki a przyjezdnymi. Centrum ma stać się wizytówką miasta i miejscem pozwalającym na różne aktywności. Powinny znaleźć się w nim elementy podkreślające unikalną tożsamość Hajnówki oraz jej hasła przewodnie - duchowość i witalność. Warto, aby wielokulturowość społeczności miasta również odzwierciedlona była w przestrzeni.

Kluczowym elementem koncepcji powinno być uwzględnienie uwarunkowań specyficznych dla Centrum, a także budowanie silnych połączeń i relacji z terenami sąsiednimi. Projekty należy w jak największym stopniu opierać na istniejących elementach zagospodarowania oraz lokalnych potencjałach. W pracach konkursowych należy przedstawić w szczególności relacje między istniejącą a proponowaną zabudową, układ i charakter przestrzeni publicznych oraz propozycję obsługi transportowej obszaru opracowania, przeznaczenie istniejących i planowanych budynków oraz główne założenia systemu zieleni.

Propozycja Nowego Centrum powinna wynikać z gospodarczych uwarunkowań miasta i pozwalać na wykorzystanie ich potencjału, zwłaszcza w zakresie rozwoju turystyki oraz lokalnego rzemiosła.

Program

Na obszarze opracowania należy zaplanować funkcje centrotwórcze, w tym przede wszystkim usługi, zwłaszcza kultury, rozrywki i gastronomii. Hajnówka jest obecnie dobrze wyposażona w większe obiekty handlowe (supermarkety, dyskonty itp.), dlatego handel w Centrum powinien mieć inny, bardziej kameralny charakter, a przede wszystkim - być skierowany do pieszych użytkowników. Rekomendowane jest zaplanowanie w Centrum takich funkcji, które będą mogły służyć jednocześnie mieszkańcom i turystom, np. gastronomii czy miejsc sprzedaży produktów regionalnych.

Należy opierać się w jak największym stopniu na istniejących zasobach, także instytucjonalnych i unikać w koncepcji opierania programu funkcjonalnego wyłącznie na działalności instytucji kultury czy edukacji, które w Hajnówce musiałyby dopiero zostać utworzone. Ograniczenia organizacyjne i finansowe gminy nie pozwoliłyby na ich powołanie w tym samym czasie, co realizacja Akademii Przyrody - dużej w skali miasta inwestycji. Jedyny wyjątek w tym zakresie stanowi Centrum Produktu Lokalnego, które Hajnówka planowała pierwotnie zrealizować razem z Akademią. Można jednak przewidzieć mniejsze placówki, takie jak np. oddział biblioteki.

Rekomendowane są aktywne partery usługowe, zapewniające możliwość wyjścia poza obręb budynku z działalnością rozrywkową, kulturalną lub komercyjną (np. ogródki gastronomiczne, wystawienie oferowanych towarów itd.).

Rekomendowane jest zagospodarowanie i funkcje związane z turystyką, które mogłyby przyczynić się do rozwoju tej branży w Hajnówce i wykorzystania potencjału lokalizacji oraz walorów miasta. Nowe Centrum ma zachęcać odwiedzających do pozostania w Hajnówce na dłużej oraz przyjeżdżania także poza letnim sezonem. Do funkcji, jakie można zaproponować w tym celu w Centrum, należy m.in. hotel z dodatkowymi usługami (restauracją, spa itp.).

Należy zaplanować zabudowę mieszkaniową, zlokalizowaną blisko usług, lecz bez ekspozycji na hałas lub inne uciążliwości związane z centralną lokalizacją. Należy unikać zabudowy jednorodzinnej, charakterystycznej dla obszarów podmiejskich. Jeśli Uczestnicy zaproponują na obszarze opracowania mieszkania publiczne (np. komunalne lub TBS), należy zaplanować je na terenie należącym do gminy.

Dopuszczone jest założenie przeniesienia w inną lokalizację budynków ZGM oraz likwidacja zabudowy substandardowej i zapleczonej (m.in. garaży) oraz pojedynczych obiektów, takich jak pawilon kwiaciarni przy ul. Parkowej. Chociaż zagospodarowanie ryneczku z lokalnymi produktami to nowa inwestycja, dopuszczone jest przeniesienie lub likwidacja stoisk.

Zabudowa

Proponowana zabudowa powinna odpowiadać skalą i formą kontekstowi miejsca i nawiązywać do pozostałych części Hajnówki.

Rekomendowane jest nawiązanie do lokalnych tradycji budowlanych, form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych. Należy jednak pamiętać, że Hajnówka to stusunkowo młode miasto, które nie posiada dużej ilości historycznej, typowej dla Podlasia zabudowy. Rekomendowana jest więc współczesna interpretacja lokalnej architektury i poszukiwanie form nawiązujących do historii Hajnówki i Puszczy, np. budownictwo drewniane, oparte na lokalnie dostępnych surowcach. Współczesna interpretacja idei związanych z lokalnością i bliskością natury może także znaleźć odzwierciedlenie w koncepcjach konkursowych w mniej dosłowny sposób. Poszanowanie dla środowiska naturalnego może przekładać się na architekturę proekologiczną, zeroenergetyczną, realizowaną przy użyciu nowoczesnych technologii, wymagających szczególnych kwalifikacji, jak w przeszłości w przypadku rzemiosł związanych z budowaniem i dekorowaniem domów.

Wysokość proponowanej zabudowy jest do ustalenia przez Uczestników Konkursu, należy jednak pamiętać, że ankietowani mieszkańcy zdecydowanie opowiedzieli się za kameralną skalą, nieprzekraczającą 12 m. Z uwagi na śródmiejski charakter przestrzeni oraz akceptację dużej grupy respondentów dla wyższych obiektów, dopuszczone jest zaplanowanie, np. w postaci lokalnych dominant, wyższych obiektów. Lub budynków i budowli wyróżniających się na tle zabudowy Hajnówki. Preferowane (lecz nieobowiązkowe) są dachy skośne. Uczestnicy mogą także zaproponować nadbudowę lub przebudowę istniejących budynków.

Ustalenie układu zabudowy pozostawione jest Uczestnikom Konkursu. Dopuszczone jest zarówno zaplanowanie wolnostojących, rozproszonych na obszarze opracowania budynków, w nawiązaniu do obecnej kompozycji urbanistycznej, jak i próba stworzenia wyraźnie zdefiniowanych wewnątrz urbanistycznych i pierzei.

Oprócz kameralnych budynków na obszarze opracowania mogą znaleźć się także większe obiekty, zwłaszcza komercyjne, np. hotel lub centrum usługowe. Centrum Produktu Lokalnego może mieć szczególnie wyjątkową formę, jako

Rozplanowując funkcje na obszarze opracowania należy w pierwszej kolejności zakładać aktywne partery, z witrynami i bezpośrednimi wejściami do lokali. Szczególną uwagę należy zwrócić na relację między lokalami usługowymi w parterach a przyległymi do nich przestrzeniami publicznymi - wskazane jest wydzielenie strefy pozwalającej na wyjście w przestrzeń miejską z działalnością usługową (ogródki gastronomiczne, wystawienie towarów itp.).

Transport

Nowe Centrum Hajnówki powinno być czytelnie, funkcjonalnie i kompozycyjnie powiązane z otoczeniem, w tym z dworcem kolejowym. Trasy prowadzące do Centrum muszą być zaplanowane w taki sposób, aby każdy użytkownik mógł intuicyjnie wybrać odpowiadającą mu drogę. W układzie kompozycyjnym należy unikać ślepo zakończonych traktów - Centrum powinno zapewniać możliwość wygodnego powiązania z innymi częściami miasta, nie stanowiąc jednak konkurencji dla ważnych centralnych ulic (m.in. 3 Maja i Piłsudskiego).

Obszar Nowego Centrum powinien w jak największym stopniu odpowiadać potrzebom pieszych użytkowników. Dopuszczone są rozwiązania przewidujące współdzielenie przestrzeni przez pieszych i użytkowników pojazdów - aut, rowerów, hulajnóg i innych urządzeń transportu osobistego (UTO).

Rekomendowane są takie rozwiązania organizacji ruchu, które pozwolą na pozostawianie aut poza obszarem Nowego Centrum Hajnówki (konieczne jest jednak zapewnienie dostępu autem dla mieszkańców, dostaw oraz służb). Należy unikać takich rozwiązań jak parkingi kubaturowe. Rozwiązania transportowe muszą być czytelne także dla turystów i osób pierwszy raz odwiedzających Hajnówkę.

Ponieważ wiele osób deklaruje chęć docierania do Centrum rowerem, należy przewidzieć wygodne, bezpieczne i intuicyjne połączenia z innymi częściami Hajnówki. W sąsiedztwie ważnych obiektów oraz przestrzeni publicznych powinny zostać zaplanowane liczne stojaki rowerowe.

Należy wskazać optymalną lokalizację przystanku autobusowego (linia lokalna).

Przestrzenie publiczne

Na obszarze opracowania koncepcyjnego należy zaplanować co najmniej jedną wyraźnie zdefiniowaną przestrzeń publiczną - np. plac, skwer lub park - powiązaną przestrzennie i funkcjonalnie z otaczającymi Nowe Centrum Hajnówki ulicami i parkiem. Bedzie ona stanowić serce Nowego Centrum i jego wizytówkę.

Zaplanowane przestrzenie powinny pozwalać na spontaniczne użytkowanie, być otwarte i zapraszające. Ich elastyczność i wielofunkcyjność ma przekładać się na możliwość zarówno nieformalnych spotkań i spędzania czasu, jak i animacji (np. kina lub koncertów plenerowych, wystaw czy teatrów ulicznych). Zmienność w ciągu roku ma przyciągać użytkowników, np. wydarzeniami lub aranżacjami związanymi z cyklicznymi świętami lub innymi aktywnościami. Powinny one odzwierciedlać wielokulturowość Hajnówki.

Miejsce ma sprzyjać międzypokoleniowej integracji, w tym zapewniać zarówno możliwość odpoczynku, obejmującego m.in. obserwowanie miejskiego życia, jak i aktywnego spędzania czasu. Do najważniejszych wyzwań należy zaplanowanie przestrzeni publicznych z myślą o dzieciach, zwłaszcza starszych i młodzieży, dla których w Hajnówce jest niewiele atrakcji. Należy pamiętać, aby nie były to wyłącznie place zabaw oraz urządzenia i infrastruktura sportowa. Ten sposób zagospodarowania nie trafia do wszystkich odbiorców, a ważniejsze może być np. zapewnienie zadashzonego miejsca, pozwalającego na spotkania w każdych warunkach pogodowych.

W system przestrzeni publicznych należy włączyć teren Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej - w taki sposób, aby system ten działał zarówno obecnie, gdy Ośrodek jest ogrodzony, jak i w przypadku usunięcia ogrodzenia.

Należy zdefiniować nową formę i charakter ulicy Parkowej, której jedna strona to Park Miejski, a druga, w obrębie obszaru opracowania, może zostać zagospodarowana. Ulica ta duże znaczenie jako trakt prowadzący ze stacji kolejowej do Centrum - skrzyżowanie z ul. Białowieską w rejonie Akademii Przyrody będzie dla wielu osób stanowić „bramę do miasta”.

Szczególnie ważne jest ustalenie planowanego charakteru ul. Białowieskiej, która obecnie ma „zapleczy” charakter, a posiada potencjał, aby uzyskać wyrazistą, ciągłą lub złożoną z serii budynków, pierzeję. Byłaby ona widoczna zarówno z ulicy, jak i z peronu oraz zachodniej strony torów kolejowych, zaznaczając z daleka, gdzie zlokalizowane jest centrum miasta.

Zrównoważony rozwój

Nowe Centrum powinno zakładać zrównoważone rozwiązania na miarę XXI wieku - zwłaszcza w zakresie środowiskowym, społecznym oraz transportowym. Oznacza to przede wszystkim:

- Bioróżnorodność i wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych;
- Rozwiązania retencyjne w zakresie błękitno-zielonej infrastruktury;
- Promowanie zrównoważonych środków transportu i ograniczenia dla indywidualnego transportu samochodowego;
- Bazowanie na istniejącej infrastrukturze oraz elementach zagospodarowania i krajobrazu (zabudowie, zieleni itp.);
- Budownictwo niskoemisyjne i energooszczędne, realizowane z użyciem lokalnych materiałów oraz - jeśli to możliwe - technik;
- Ochronę przed hałasem, zanieczyszczeniami, w tym światłem i innymi uciążliwościami;
- Produkcja OZE i korzystanie z zielonej energii;
- Zapobieganie powstawaniu wysp ciepła;
- Rozwiązania energooszczędne - w budynkach i przestrzeniach publicznych (np. lampy LED);
- Dobór programu i układu funkcjonalno-przestrzennego pozwalających na rozwój Hajnówki zgodnie z koncepcją miasta piętnastominutowego;
- Otwarta, demokratyczna przestrzeń dla wszystkich oraz miks społeczny.

Flora i fauna

Należy zachować istniejący drzewostan i zaproponować dodatkowe nasadzenia - dużo drzew, zapewniających cień w upalne dni. Ich dobór gatunkowy powinien nawiązywać do otaczających Hajnówkę lasów, ale jednocześnie należy wybrać takie gatunki drzew, które sprawdzą się w miejskim środowisku.

Oczekiwany jest wysoki odsetek powierzchni biologicznie czynnych oraz rozwiązania w zakresie błękitno-zielonej infrastruktury, pozwalające na retencjonowanie wód opadowych. Nie powinny one stanowić wydzielonego systemu, ale być wkomponowane w zieleni na obszarze opracowania. Krajobraz powinien mieć naturalny charakter, z zielenią wielopiętrową, najlepiej wieloletnią i niewymagającą ponadstandardowej pielęgnacji. Kluczowe jest zapewnienie bioróżnorodności. Zieleni powinna zapewniać latem cień, a także zapobiegać powstawaniu wysp ciepła i wprowadzać zdrowy mikroklimat.

Należy zapewnić powiązania z Parkiem Miejskim - zarówno łatwe połączenia piesze i rowerowe, jak i powiązania kompozycyjne oraz krajobrazowe. Możliwe sposoby użytkowania zieleni w Centrum i w Parku nie powinny się dublować, lecz uzupełniać. Bliskość usług i śródmiejski charakter Centrum ma zachęcać do spontanicznego korzystania z zieleni - np. piknikowania oraz animowanych wydarzeń kulturalnych.

Sposób zagospodarowania obszaru opracowania powinno zapewniać habitat dla zwierząt zamieszkujących miejskie tereny zieleni (m.in. brak barier ograniczających swobodę przemieszczania się, warunki dla małych ssaków, ptaków i owadów, pożywienie w postaci owocujących gatunków roślin). Należy także zapewnić warunki dla osób przychodzących do Centrum ze swoimi zwierzętami (nie należy jednak wydzielać wybiegu dla psów).

Dostępność

Cały obszar Nowego Centrum musi być dostępny dla osób z niepełnosprawnościami i szczególnymi potrzebami. Niedopuszczalne są różnice poziomów na ciągach komunikacyjnych. Wszystkie trasy powinny mieć gładkie nawierzchnie, bez kontrastowych różnic kolorów i wykończeń, które mogłyby stanowić problem dla osób niedowidzących. Przez teren powinny ponadto prowadzić oznaczenia dotykowe w nawierzchniach.

Miejsca do siedzenia powinny spełniać warunki dostępności dla osób starszych i z ograniczoną mobilnością (z oparciami i podłokietnikami), a ich ustawienie powinno pozwalać na ustawienie obok np. wózka inwalidzkiego lub dziecięcego czy większego bagażu, bez blokowania przejścia. Należy także zapewnić nieformalne siedziska, pozwalające na integrację, zwłaszcza młodzieży.

Na obszarze opracowania rekomendowane jest umieszczenie toalety publicznej (jako wolnostojącego pawilonu lub części budynku użyteczności publicznej, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępności). W rejonie głównej przestrzeni publicznej należy ponadto zaplanować źródło uliczne z wodą pitną (z poidelkiem dla zwierząt).

Bezpieczeństwo

Obszar Nowego Centrum Hajnówki powinien być bezpieczny przez całą dobę dla wszystkich użytkowników i mieszkańców. Preferowane jest takie zagospodarowanie, które zapewnia przestrzeniom publicznym nadzór sąsiedzki oraz poczucie bezpieczeństwa dzięki stałej obecności ludzi, m.in. w lokalach handlowych i usługowych. Szczególnie istotne będzie to w rejonie ul. Białowieskiej, wychodzącej na tereny kolejowe. Zieleni nie powinna zasłaniać widoczności. Teren powinien być dobrze oświetlony, lecz należy unikać zanieczyszczenia światłem.

Rozwiązania komunikacyjne powinny przekładać się na maksymalne ograniczenie możliwych kolizji pomiędzy różnymi użytkownikami przestrzeni.



B

C

D

A

E

F

B

B

B

Wytyczne dla poszczególnych podobszarów

Obszar A

Tereny gminne: miasto może w dużym stopniu wpływać na to, w jaki sposób zostaną zagospodarowane - albo zagospodarować je samodzielnie, albo dokonać ich sprzedaży po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub planu ogólnego) zakładającego określone przeznaczenie i sposób zagospodarowania. Jeśli w koncepcjach konkursowych przewidziane będą funkcje publiczne, np. kulturalne, edukacyjne czy mieszkania komunalne, większe przestrzenie publiczne oraz zieleń, rekomendowane jest zaplanowanie ich właśnie na terenach gminnych, aby uniknąć potrzeby wykupu działek. Jednocześnie należy także pamiętać, że ewentualna sprzedaż części terenu na cele komercyjne może przynieść Hajnówce konkretne przychody na realizację zadań własnych gminy lub dodatkowe inwestycje. Można także przewidzieć inne sposoby finansowania inwestycji, jak np. partnerstwo publiczno-prywatne.

Obszar D

Zabudowa mieszkaniowa, teren w zarządzie spółdzielni: nie należy proponować radykalnych przekształceń tego terenu. Dopuszczone jest przedstawienie koncepcji zmian zagospodarowania przestrzeni pomiędzy budynkami, np. wprowadzenie zieleni. Należy pamiętać, że stworzenie Nowego Centrum Hajnówki spowoduje wzrost zapotrzebowania na miejsca postojowe, więc kierowcy będą ich poszukiwać w najbliższym sąsiedztwie. Parkowanie między blokami powinno być dopuszczone wyłącznie dla mieszkańców. Z kolei planując usługi oraz przestrzenie publiczne w sąsiedztwie budynków mieszkalnych, należy unikać generowania ewentualnych konfliktów związanych z hałasem lub nadmiernym oświetleniem.

Obszar B

Pozostałe tereny: działki należące do właścicieli prywatnych nawet po uchwaleniu nowego planu miejscowego (lub ogólnego) mogą pozostać bez zmian przez kolejne lata. Atrakcyjne warunki planistyczne mogą stanowić zachętę do inwestowania (np. zastąpienia parterowych obiektów wyższą zabudową, czyli bardziej efektywnego wykorzystania działki). Dlatego planując nowe zagospodarowanie należy pamiętać, że nad terenami tymi nie ma kontroli i tak planować ich sąsiedztwo, aby w przypadku braku zmian nie powodowały uciążliwości.

Obszar E

Teren należący do PKP, położony między torami kolejowymi a ul. Białowieską, należy zagospodarować w koncepcji na funkcje centrotwórcze. Rekomendowane jest połączenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej, lecz w taki sposób, aby mieszkania nie były narażone na uciążliwości związane z hałasem kolejowym.

Ponieważ koncepcje konkursowe będą stanowić podstawę do rozmów z właścicielem terenu, a decyzje odnośnie przyszłości tego obszaru nie zostaną na razie podjęte, należy tak zaplanować jego zagospodarowanie, aby brak realizacji nie wpłynął negatywnie na rozwój Nowego Centrum Hajnówki.

Obszar C

Muzeum i Ośrodek Kultury Białoruskiej w Hajnówce: na obszarze należy zaproponować nowe zagospodarowanie terenu, jednak nie należy projektować nowych kubatur. W kontekście funkcjonalnym należy zadbać o lepsze połączenie funkcjonalne budynku Muzeum z pozostałymi częściami miasta, a także rozważyć likwidację ogrodzenia.

Obszar F

Akademia Przyrody i Centrum Produktu Lokalnego: ponieważ inwestycja jest już rozpoczęta, nie należy planować zmian w jej zakresie lub programie, ale uwzględnić jej kontekst.