



### Kategoria

- Dla mieszkańca
- Planowanie przestrzenne

W Urzędzie Miasta Hajnówka trwają prace nad Planem Ogólnym Miasta – nowym, nadrzędnym dokumentem planistycznym, który będzie podstawą kształtowania polityki przestrzennej miasta. Plan Ogólny jest dokumentem strategicznym i aktem prawa miejscowego. Porządkuje funkcje przestrzenne miasta oraz wyznacza kierunki jego dalszego rozwoju.

Podczas spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami, które odbyło się 26 stycznia 2026 r., przedstawiono główne założenia Planu Ogólnego. Omówiono je w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz wykonane analizy przestrzenne i demograficzne.

## Nasylenie terenami mieszkaniowymi

Z przeprowadzonych analiz wynika, że na terenie Hajnówki znajduje się znaczna liczba gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym, które pozostają niezabudowane. Oznacza to, że miasto dysponuje już dużym zasobem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy obecnym poziomie nasycenia zabudową mieszkaniową nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych w Planie Ogólnym. Dokument ten nie może rozszerzać obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ponad dopuszczalne wskaźniki wynikające z analiz.

## Strefy planistyczne w Planie Ogólnym

Plan Ogólny dzieli obszar miasta w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są one narzędziem porządkującym funkcje przestrzenne miasta i określają dopuszczalne kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Należy podkreślić, że strefy planistyczne nie stanowią decyzji inwestycyjnych dotyczących konkretnych działek. Samo przypisanie terenu do danej strefy nie oznacza automatycznego prawa do realizacji określonej inwestycji.

## Charakterystyka stref planistycznych:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna <sup>4)</sup>	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

**Uwaga:** wskazane w tabeli funkcje podstawowe i dodatkowe określają możliwe kierunki zagospodarowania terenów, natomiast szczegółowe warunki realizacji inwestycji będą ustalane na dalszych etapach procedur planistycznych.

## **Charakter Planu Ogólnego**

Plan Ogólny:

1. jest aktem prawa miejscowego,
2. nie rozstrzyga indywidualnych wniosków mieszkańców,
3. nie zastępuje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
4. wyznacza ramy i kierunki rozwoju przestrzennego miasta,
5. stanowi podstawę do dalszych, bardziej szczegółowych decyzji planistycznych.

Miasto Hajnówka będzie na bieżąco informować o kolejnych etapach prac nad Planem Ogólnym oraz o możliwościach udziału mieszkańców w procesie planistycznym.

Referat Budownictwa i  
Inwestycji

---

### **Source URL:**

<https://hajnowka.pl/aktualnosc/dla-mieszkanca-planowanie-przestrzenne/7738-plan-ogolny-miasta-hajnowka-informacje-po>