

## **CZĘŚĆ II**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOWIEŻA**

## **1. Polityka przestrzenna gminy.**

### **1.1. Kierunki rozwoju funkcji gminy oraz wiejskich jednostek osadniczych.**

#### **1.1.1. Funkcje gminy**

Podstawowymi perspektywicznymi funkcjami gminy będą:

- a) funkcja ekologiczna związana z Puszcą Białowieską i jej walorami o światowym wymiarze,
- b) turystyka w oparciu o unikatowe walory Puszczy Białowieskiej,
- c) gospodarka leśna,
- d) rolnictwo ekologiczne z głównymi kierunkami produkcji: uprawą zbóż, ziemniaków i hodowlą trzody chlewnej, oraz warzywnictwa,

#### **1.1.2. Funkcje wsi Białowieża (zespół wsi: Podolany, Zastawa, Stoczek)**

Wieś Białowieża pełnić będzie funkcje ponadlokalnego ośrodka rozwoju tj.

- a) funkcje naukowo – badawcze i edukacyjne w skali krajowej i międzynarodowej,
- b) funkcje obsługi ruchu turystycznego zagranicznego i krajowego,
- c) usług lokalnych w zakresie: nauki, szkolnictwa średniego i administracji specjalnej,
- d) obsługi ludności w zakresie edukacji, zdrowia i pomocy socjalnej, kultury, handlu, administracji, finansów,
- e) mieszkalnictwa,
- f) obsługi leśnictwa,
- g) funkcje produkcyjne związane z wykorzystywaniem surowców leśnych,

#### **1.1.3. Funkcje pozostałych jednostek osadniczych**

Wszystkie wsie znajdujące się na terenie gminy (poza Białowieżą) tj. Budy, Czerlonka, Zwierzyniec, Pogorzelce, Teremiski, Krzyże, Grudki, Podcerkwa, Przewłoka będą w perspektywie stanowiły jednostki osadnicze z usługami elementarnymi o funkcjach: obsługi turystyki, obsługi leśnictwa, produkcji rolnej.

Mogą tu być lokalizowane obiekty turystyczne, drobne punkty handlowo – gastronomiczne, świetlice, zlewnie mleka itp.

## **1.2. Problemy i bariery rozwoju gminy.**

W rozwoju społeczno – gospodarczym i przestrzennym gminy Białowieża można wyodrębnić szereg problemów i barier rozwojowych, których rozwiązanie wymagać będzie dodatkowych sił i środków finansowych.

Świadomość istnienia przeszkód w rozwoju pozwoli w przyszłości przewidywać w budżetach gminy odpowiednie środki na pokonanie barier, o ile będą one możliwe do pokonania własnymi środkami finansowymi. Rejestracja barier rozwojowych może być także pomocna w ubieganiu się o środki z zewnątrz na ich pokonanie.

Z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wyłaniają się następujące problemy rozwojowe:

- a) coraz większe oczekiwania ekologiczne na rozszerzenie Parku Narodowego na cały obszar Puszczy Białowieskiej, co w naturalny sposób ograniczyłoby możliwości przestrzennego rozwoju gminy. Bez pomocy z zewnątrz nie sposób jest spełnić warunki i rygory środowiska przyrodniczego związane ze statusem Parku Narodowego, zachowując równocześnie odpowiednie warunki i standardy życia ludności gminy.
- b) brak miejsc pracy dla ludności pozarolniczej oraz ludności zbędnej w rolnictwie i leśnictwie,
- c) starzenie się ludności,
- d) braki w systemie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, kanalizacja sanitarna, gazownictwo, elektroenergetyka, utylizacja odpadów stałych,
- e) ograniczone możliwości komunikacyjne – jedna w zasadzie droga dojazdowa do Białowieży, łącząca ją z resztą Polski i to w niewystarczających parametrach technicznych,
- f) zawieszenie kursowania pociągów na linii Hajnówka – Białowieża,
- g) trudności w zagospodarowaniu istniejącego niewykorzystanego majątku produkcyjnego i urządzeń usługowych,
- h) potencjalne zagrożenie wynikające z utraty mocy prawnej planów zagospodarowania przestrzennego z końcem 2001 r. (z mocy art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139, nr 41, poz. 412 nr 111. poz. 1279. Fakt ten może wpłynąć dezorganizująco na politykę ładu przestrzennego w gminie,
- i) bariera rozwoju wynikająca z podłoża socjologicznego, polegająca na fakcie, że wraz z rozwojem demokracji potęgują się protesty mieszkańców i instytucji przeciw lokalizacji urządzeń o przeznaczeniu ogólnospołecznym lub uciążliwym dla mieszkańców.

### **1.3. Szanse rozwoju gminy.**

Z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wyłaniają się duże szanse rozwojowe, które należy wykorzystać w polityce gospodarczej i przestrzennej. Te elementy „studium” powinny być przedmiotem promocji gminy jako propozycji potencjalnym inwestorom.

Szansami rozwoju gminy są:

- a) możliwość dopływu większych środków finansowych z zewnątrz w związku z wydaje się nieuniknionym podniesieniem rangi ochronności Puszczy Białowieskiej, co umożliwiłoby zasadniczą rekonstrukcję gospodarki gminy, rozwój urządzeń usługowych, turystycznych, infrastruktury technicznej i komunikacji. Wcześniej czy później środki finansowe napłyną do gminy, ponieważ do świadomości decydentów musi dotrzeć prawda, że miejscowa ludność związana dotychczas z gospodarką leśną musi mieć zapewnioną pracę i godziwe warunki życia i zamieszkiwania, także w obszarze ekologicznym, uznanym za światowe dziedzictwo kultury,
- b) atrakcyjne warunki przyrodnicze do rozwoju turystyki i wypoczynku,
- c) istniejące na terenie Białowieży urządzenia nauki, obsługi turystyki i inne,
- d) aktywność gospodarcza mieszkańców gminy,
- e) przygraniczne położenie gminy

Czynnikami rozwoju gminy, które powinny być wykorzystane są:

- a) walory użytkowe wytworzone przez naturę (lasy, klimat, krajobraz, woda i fauna), działalność naukowo – badawcza, Ośrodek Hodowli Żubrów z rezerwatem hodowlanym żubrów oraz rezerwatem pokazowym zwierząt,
- b) walory użytkowe będące wytworem działań człowieka (obiekty produkcyjne, infrastruktury technicznej i społecznej, urządzenia komunikacji, zasoby mieszkaniowe itp.),
- c) zasoby pracy (rozmiary, kwalifikacje, wydajność, tradycje dobrej i solidnej pracy),
- d) instytucje zajmujące się promocją i rozwojem gminy zlokalizowane poza terenem gminy (banki, agencje rozwoju i inne elementy składające się na tzw. otoczenie biznesu),
- e) kultura i tradycje gospodarcze gminy,
- f) atrakcyjność miejsc przebywania (tradycje mieszkańców, gościnność, porządek w obejściach i na ulicach, zagospodarowanie terenów, urządzenia umożliwiające realizację różnych potrzeb w zakresie wypoczynku, rozrywki, a także stan środowiska naturalnego).

#### **1.4. Cele rozwoju przestrzennego gminy.**

##### **1.4.1. Główne cele rozwoju**

- a) Generalnie, celem rozwoju gminy pierwszego rzędu jest zapewnienie mieszkańcom pracy i dochodów pozwalających na godziwy w odczuciu społecznym poziom życia w warunkach przestrzennych chronionego obszaru ekologicznego.  
W rozwoju gminy należy dążyć do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej i zabezpieczenia powiązań społeczno – ekonomicznych terenów gminy z gminami sąsiednimi i województwem w sferach: społecznej, ekologicznej, infrastruktury technicznej.
- b) Należy wykorzystać dla rozwoju gminy istniejące jej położenie w obszarze przyrodniczym o unikatowych walorach w skali światowej.
- c) Należy wykorzystać istniejące walory rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, majątek trwały oraz sprzyjać rozwojowi przedsiębiorczości mieszkańców.
- d) Społecznym efektem rozwoju gminy będzie poprawa szeroko rozumianych warunków życia mieszkańców, w symbiozie z zasadami ekologii.

##### **1.4.2. Cele ekologiczne rozwoju.**

- a) Ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.
- b) Racjonalne wykorzystanie walorów systemu przyrodniczego dla leśnictwa, rolnictwa i rekreacji.
- c) Utrzymanie i racjonalne wykorzystanie dla potrzeb turystyczno – krajoznawczych, rekreacyjnych i usługowych obiektów środowiska kulturowego.
- d) Zapewnienie normatywnych warunków sanitarnych zamieszkiwania ludności w zakresie: jakości powietrza atmosferycznego oraz poziomu hałasu i wibracji.

##### **1.4.3. Cele społeczne w zagospodarowaniu przestrzennym.**

- a) Należy tworzyć warunki do wzrostu ilości miejsc pracy na terenie gminy, szczególnie w urządzeniach obsługi turystyki.
- b) Ważnym zagadnieniem jest likwidacja barier komunikacyjnych, przestrzennych i technicznych dla osób niepełnosprawnych,
- c) Należy mieć na uwadze walkę z patologią społeczną (pijaństwo, narkomania, nikotynizm).

- d) W polityce rozwoju mieszkalnictwa należy dążyć do stworzenia warunków do podniesienia standardu zamieszkiwania tj. wzrostu jakości nowobudowanych mieszkań, ich wyposażenia oraz remontu mieszkań zaniedbanych.
- e) Należy sprzyjać podnoszeniu poziomu wykształcenia ludności, rozwoju kultury, sportu, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

#### **1.4.4. Cele rozwoju gospodarczego**

- a) Efektywne wykorzystanie warunków do rozwoju funkcji turystycznych gminy, niezagospodarowanego majątku produkcyjnego, surowców lokalnych, zasobów pracy i tradycji produkcyjnych,
- b) Rozwój funkcji produkcyjnych na wyznaczonych dla tego celu terenach,
- c) Poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- d) Rozwój urządzeń obsługi turystyki, leśnictwa, rolnictwa i ludności.
- e) Właściwe wykorzystanie możliwości produkcyjnych rolnictwa, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- f) Należy dążyć do produkcji tzw. zdrowej żywności, szczególnie w zakresie upraw ogrodniczo – warzywniczych.

#### **1.4.5. Cele rozwoju komunikacji.**

- a) Należy dążyć do stworzenia właściwych warunków do zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też przemieszczeń zewnętrznych, w tym właściwego dostępu ludzi i towarów na teren gminy.
- b) Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie prędkości i swobody ruchu kołowego na drogach: wojewódzkiej i powiatowych.
- c) Minimalizacja kolizji między ruchami komunikacyjnymi a zabudową i środowiskiem przyrodniczym oraz między różnymi rodzajami komunikacji.
- d) Utrzymanie w należytym stanie dróg gminnych,
- e) Podnoszenie standardu wyposażenia dróg w urządzenia obsługi komunikacji, zwłaszcza przy drogach: wojewódzkiej i powiatowych.

#### **1.4.6. Cele rozwoju infrastruktury technicznej.**

- a) W zakresie zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej należy doskonalić systemy wodociągowo – kanalizacyjne i utylizacji odpadów.
- b) W zakresie energetyki należy dążyć do:
  - podniesienia niezawodności funkcjonowania elektroenergetyki,
  - rozwoju telefonizacji gminy,
  - rozwoju gazyfikacji gminy,

zapewniając zaspokojenie zapotrzebowania ludności, podmiotów gospodarczych, społecznych na dostawę odpowiedniej ilości energii.

- c) Ochrona lasów, wód, powietrza, gleby i środowiska przyrodniczego i miejsc zamieszkiwania ludności przed zanieczyszczeniami, ściekami sanitarnymi, odpadami stałymi i zanieczyszczeniami energetycznymi.
- d) Zmniejszenie uciążliwości kolizji między sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej a siecią i elementami systemu przyrodniczego gminy.

#### **1.5. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.**

Obowiązek opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412).

Zatem plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego muszą być opracowywane w przypadkach:

- a) gdy przepisy szczególne stanowią tj.
  - w przypadku, gdy realizacja inwestycji wymaga uzyskania zgody odpowiedniego organu na przeznaczenie terenów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, co wynika z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, zm. 1997 r. Nr 60, poz. 370 z 1998 r. Nr 106 poz. 668,
  - dla obszarów i zespołów poddawanych ochronie przez Radę Gminy, co wynika z art. 34, ust. 2 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 114, poz. 492, zm. 1992 r. Nr 54, poz. 254, z 1994 r. Nr 89, poz. 415),
- b) Dla obszarów, na których przewiduje się realizację programów zawierających zadania rządowe służące realizacji celów publicznych (zadania centralne i wojewódzkie)
- c) Dla obszarów, na których przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, na podstawie uchwały Rady gminy (z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego) Celem publicznym jest każda działalność Państwa lub Gminy wynikająca z ustawy, o ile wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i jest finansowana w całości lub częściowo z budżetu Państwa lub samorządu terytorialnego.

Za zadania dla realizacji celów publicznych może być także uznane, na wniosek właściwego ministra lub wojewody, zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, realizowane w całości ze środków własnych inwestora.



- d) Dla terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Poza obowiązkami opracowania planów miejscowych wynikających z przepisów, Rada Gminy z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Zarządu Gminy będzie każdorazowo decydowała o potrzebie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów wyznaczonych na mapie „kierunków” w skali 1 : 25 000 pod różnego rodzaju zagospodarowanie:

- terenów przeznaczonych pod funkcje przemysłowo – składowo - rzemieślnicze,
- terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- terenów przeznaczonych pod usługi,
- terenów przeznaczonych pod rozwój rekreacji i turystyki

Niezależnie od wyżej wymienionych obszarów, Rada Gminy może podjąć uchwałę o opracowaniu planu miejscowego dla każdego terenu na obszarze gminy z tym, że plan miejscowy musi być spójny z ustaleniami niniejszego „studium”. W przypadku niezgodności projektu planu miejscowego ze „studium” należy dokonać zmiany ustaleń „studium”.

## **1.6. Obszary przekształceń przestrzennych.**

Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Białowieża wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno – gospodarczych i innych – znanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych instytucji gospodarczych, stwarzają przesłanki do wyróżnienia obszarów na terenie gminy, które ulegną zasadniczym przekształceniom przestrzennym.

Nawet niewielkie zmiany wynikające z zamierzonych działań gminy w zakresie rozwoju społeczno – gospodarczego w okresie perspektywicznym spowodują pewne punktowe, lub liniowe przekształcenia przestrzenne w miejscowościach, gdzie wystąpi jakikolwiek ruch budowlany, czy powstanie nowej działalności gospodarczej.

Przekształcenia te wynikają z zakładanego w „studium” rozwoju poszczególnych dziedzin życia społeczno – gospodarczego.

Szczególnym przekształceniom ulegną następujące obszary:

- a) tereny przewidziane pod zabudowę przemysłową i usługową,
- b) tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, w tym w plombach między zabudową istniejącą,
- c) tereny wyznaczone pod urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe,
- d) tereny projektowanych inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej,



- e) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, które po ich wyeksploatowaniu powinny być zrekultywowane w kierunku rolnym lub leśnym – wymienione w pkt. 1.3.2. I części studium,
- f) tereny zabytków archeologicznych, które mogą być przedmiotem badań, wymienione w pkt. 2.2.2. I części studium,
- g) tereny położone przy ciągu dróg wojewódzkiej i dróg powiatowych gdzie dopuszcza się rozwój urządzeń obsługi turystów i komunikacji,
- h) obszary rolne, które w wyniku przekształcenia rolnictwa mogą ulec przeobrażeniom co do wielkości gospodarstw rolnych, jak też struktury upraw,
- i) obszary rolne w wyniku projektowanych dolesień w ramach granic polno – leśnych,

### **1.7. Tereny zabudowy, w tym tereny do rehabilitacji.**

Na obszarze gminy występują liczne, stosunkowo dobrze zachowane relikty starego drewnianego budownictwa w szczególności we wsi Białowieża.

Zasoby mieszkaniowe w gminie są własnością prywatną i wymagają w dużym stopniu modernizacji lub remontu.

#### **1.7.1. Polityka przestrzenna.**

- 1) Prowadzenie w sposób systematyczny pod nadzorem wyspecjalizowanych służb (konserwatorskiej i nadzoru budowlanego), prac konserwacyjnych niezbędnych dla obiektów zabytkowych i kulturowych,
- 2) Możliwość zmiany funkcji istniejących obiektów pod warunkiem zachowania form istniejących. Celowe jest wykorzystanie opuszczonych obiektów do celów rekreacyjnych lub agroturystycznych,
- 3) Nawiązanie form nowych domów i budynków gospodarczych oraz ew. budownictwa letniskowo – rekreacyjnego do sposobu zabudowy i form architektonicznych oraz materiałów budowlanych związanych z terenami Puszczy Białowieskiej.
- 4) Wtórny podział działki leżącej przy ulicach może nastąpić pod warunkiem, że wydzielone działki będą posiadały szerokości frontów nie mniejsze niż:
  - przy zabudowie zagrodowej – 30 m.
  - przy zabudowie jednorodzinnej – 20 m
  - przy zabudowie związanej z działalnością gospodarczą – 25 m
- 5) Na obszarach wsi nie wyznacza się obszarów do kompleksowych procesów rehabilitacji zabudowy. Wyjątek może stanowić obszar części wsi Białowieża leżący w strefie konserwatorskiej ochrony historycznego układu zabytkowego.

- 6) Tereny bez prawa zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z ich funkcją stanowią:
- tereny dolin rzecznych,
  - tereny leśne,
  - tereny zdrenowanych gruntów ornych,

### **1.8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów**

W polityce przestrzennej gminy dotyczącej zabudowy i zagospodarowania terenów należy przestrzegać następujących zasad:

- a) racjonalne i oszczędne gospodarowanie zasobami przyrody przez wykluczenie z zabudowy wskazanych terenów,
- b) odnowa i odpowiednie eksponowanie wartości tkwiących w zasobach kulturowych gminy, stanowią one także czynnik rozwoju,
- c) współpraca z właściwymi organami w zakresie zabezpieczenia terenów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- d) granice obszarów inwestycyjnych, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych przed 1 stycznia 1995 r. przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi, zabudowa mieszkaniową – usługową oraz zabudowę związaną z obsługą turystyki i wypoczynku należy lokalizować przede wszystkim na działkach niezabudowanych w granicach zwartej zabudowy wsi,
- e) w przypadku uzasadnionej potrzeby pozyskiwania nowych terenów budowlanych dopuszcza się zabudowę działek leżących nie dalej niż 40 m. od granic zwartej zabudowy wsi z wykluczeniem realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych na terenach położonych na północ od terenów zainwestowania Białowieży,
- f) obiekty o funkcji usługowo turystycznej w uzasadnionych przypadkach mogą być lokalizowane poza granicami zwartej zabudowy wsi,
- g) leżące w wyżej wymienionych granicach tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie określono zasad podziału na działki budowlane i zasad zabudowy, przeznacza się do obowiązkowego opracowania planu zagospodarowania przestrzennego,
- h) na terenach poza granicami zwartej zabudowy wsi, plany miejscowe sporządza się w miarę możliwości i zgodnie z polityką przyjętą przez gminę,
- i) w opracowaniach planistycznych i przy opracowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów należy przestrzegać następujących zasad zabudowy regionalnej:
  - ograniczenie gabarytu zabudowy do max 2 kondygnacji dla budynków mieszkalnych (parter plus użytkowe poddasze), do 4 m. od poziomu terenu do okapu dla budynków gospodarczych i nie więcej jak 5 m. od poziomu terenu do okapu dla obiektów produkcyjno – usługowych

i użyteczności publicznej w wyjątkowych sytuacjach można zezwolić dla budynków użyteczności publicznej, wysokość 9 m. od poziomu terenu do okapu,

- poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m. ponad poziom terenu,
- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci  $45^\circ$ ,
- zakaz realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi, kopertowymi, uskokowymi i asymetrycznymi oraz stosowania w budynkach schodkowych zwieńczeń ścian,
- zaleca się stosowanie prostej i zwartej bryły opartej na rzucie wydłużonego prostokąta,
- do prac wykończeniowych, elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego – drewno, kamień, zakazuje się stosowanie sidingu,

- j) działki dla zabudowy letniskowej powinny być lokalizowane w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi, w formie uzupełnienia istniejącej zabudowy, wielkość działki min.  $1500 \text{ m}^2$  z intensywnym zadrzewieniem,
- k) zabudowa związana z produkcją i usługami rzemieślniczymi wymaga ustalania w decyzji administracyjnej warunku, iż ew. uciążliwość tych obiektów nie może wykraczać poza granice własnych działek inwestora,
- l) po opracowaniu planu ochrony dla Białowieskiego Parku Narodowego jego ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego będą stanowiły uzupełnienie zasad przyjętych w przedmiotowym studium.