

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

**ZMIANA STUDIUM**  
**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY ZALESIE**



Załącznik do uchwały Nr ..... z dnia .....

Rady Gminy Zalesie

ZALESIE 2008

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

## SPIS TREŚCI

<b>SPIS TREŚCI .....</b>	<b>4</b>
<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>7</b>
CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	7
1.1. CELE I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	7
1.2 TEMATYKA STUDIUM I ZAKRES JEGO USTALEŃ.....	8
1.3 ZAKRES OPRACOWANIA STUDIUM.....	9
1.4 ZAWARTOŚĆ STUDIUM. ....	9
MATERIAŁY WYJŚCIOWE. ....	10
<b>ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO .....</b>	<b>11</b>
POŁOŻENIE I WIELKOŚĆ TERENU. ....	11
STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....	13
2.1. UKŁAD PRZESTRZENNY OSADNICTWA I JEGO CHARAKTER. ....	13
2.2. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ.....	13
2.3. ROZMIESZCZENIE I CHARAKTER TERENÓW O FUNKCJACH MIESZKANIOWYCH. ....	14
2.4. STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH. ....	14
ANALIZA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I REALIZACJA URBANISTYCZNA. ...	14
3.1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	14
3.2. RUCH BUDOWLANY. ....	15
STAN I ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	16
4.1. PODSTAWOWE ELEMENTY ŚRODOWISKA. ....	16
4.2. OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE PRAWNIE CHRONIONE. ....	21
5OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH. ....	23
5.1. RYS HISTORYCZNY. ....	23
STRUKTURA SPOŁECZNO – DEMOGRAFICZNA GMINY.....	35
6.1. ZAGADNIENIA DEMOGRAFICZNE. ....	35
6.2. ZATRUDNIENIE.....	35
6.3. STRUKTURA USŁUGOWA. ....	35
6.4. OBIEKTY PRZEMYSŁOWE, SKŁADOWE ORAZ INFRASTRUKTURALNE. ....	36
6.5. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA. ....	38
6.6. ROLNICTWO.....	39
7INFRASTRUKTURA TECHNICZNA. ....	40
7.1. INFRASTRUKTURA DROGOWA. ....	40
7.2. ANALIZA STANU GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ I KOMUNALNEJ ORAZ W ZAKRESIE CIEPŁOWNICTWA, GAZYFIKACJI, ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI. ....	42
<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU .50</b>	
1ZWIĄZKI Z OBSZARAMI ZEWNĘTRZNYMI.....	50
2UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....	51
2.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENÓW. ....	51
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO. ....	53

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

2.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W TYM W STANU ROLNEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI ORAZ ZASOBÓW WODNYCH.	53
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.	56
2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.	57
2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.	58
2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ROZWOJU GMINY.	58
2.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.	58
2.9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA, GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI.	58
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b>	<b>65</b>
1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.	65
2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.	67
3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.	68
3.1. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.	68
3.2. OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE PRAWNIE CHRONIONE ORAZ PRZEWIDZIANE DO OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.	68
3.3. ROZWÓJ ROLNICTWA – WYKORZYSTANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRZYRODNICZEJ.	71
3.4. LEŚNICTWO I GOSPODARKA LEŚNA.	73
3.5. OSADNICTWO.	74
3.6. REKREACJA I WYPOCZYNEK.	75
3.7. OBSZARY CHRONIONE.	76
4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.	78
5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.	80
5.1. IDENTYFIKACJA I OCENA PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ.	80
5.2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.	81
6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.	82
7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW SŁUŻĄCYCH REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM SPORZĄDZONYCH PRZEZ WŁAŚCIWYCH MINISTRÓW I CENTRALNE ORGANY ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ.	83
8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.	83
9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.	84
10 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.	84

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

11	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	85
12	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ. ....	85
13	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	85
14	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH. ....	85
15	INNE OBSZARY PROBLEMOWE.....	85
16	KIERUNKI ROZWOJU GMINY W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI, GAZYFIKACJI I ZAOPATRZENIA W CIEPŁO, GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ I GOSPODARKI ODPADAMI. ....	86
16.1.	GAZYFIKACJA PRZEWODOWA. ....	86
16.2.	ELEKTROENERGETYKA. ....	87
16.3.	ZAOPATRZENIE W WODĘ, ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW I GOSPODARKA ODPADAMI.....	87
	<b>UZASADNIENIE ORAZ SYNTEZA STUDIUM.....</b>	<b>93</b>

## WPROWADZENIE

### Cel i zakres opracowania

#### **1.1. Cele i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 roku, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).*

*Podstawą do podjęcia prac nad zmianą w/w studium była uchwała Rady Gminy Zalesie Nr VII/45/07 z dnia 09 sierpnia 2007 roku.*

Celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz polityki inwestycyjnej i kierunków tych dziedzin gospodarki przestrzennej, które wynikają z przepisów prawa.

Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, którego zapisy stanowią podstawę do ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Jest to opracowanie ustalające i określające politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, stanowiąc jednocześnie podstawę merytoryczną wielu różnych zadań inwestycyjnych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest elementem służącym między innymi do następujących działań gminy:

- Podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ( w tym obligatoryjnych).
- Wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium.
- Posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mają swój aspekt przestrzenny i wiążą w postępowaniu administracyjnym organy gminy.

Poprzez „uwarunkowania” rozumie się zjawiska przyrodnicze, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i przestrzenne, które sprzyjają bądź ograniczają możliwość rozwiązywania problemów oraz zaspokajanie potrzeb. W oparciu o zebrane informacje na temat

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

zagospodarowania przestrzennego i stanu społeczno– gospodarczego gminy, usystematyzowano najistotniejsze zjawiska i problemy w formie kompleksowej oceny uwarunkowań oraz wytyczenia kierunków rozwoju ukierunkowanych na osiągnięcie celów równowagi i harmonii przestrzennej.

### **1. 2 Tematyka studium i zakres jego ustaleń.**

Zgodnie z wyżej cytowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określono w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. Kierunki i zasady systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
13. Obszary problemowe.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### **1.3 Zakres opracowania studium.**

Studium obejmuje cały teren gminy Zalesie w granicach administracyjnych o powierzchni 14 716 ha.

### **1.4 Zawartość studium.**

Studium obejmuje następujące materiały:

Część tekstowa:

- Wprowadzenie.
- Analiza i diagnoza stanu gminy.
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy.
- Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium.

*W części tekstowej zostały zawarte zmiany do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie wyróżnione kursywą.*

Rysunki w skali 1: 25 000 :

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
2. Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego – szata roślinna, gleby i przyrodnicze obiekty chronione.
3. Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego – geomorfologia i budowa geomorfologiczna.
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek studium (załącznik Nr ..... do uchwały Rady Gminy Zalesie).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

## **Materiały wyjściowe.**

W toku prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy posługiwano się między innymi następującymi materiałami wyjściowymi:

- 2.1. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Zalesie (2004 r.)
- 2.2. Zmiany do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalesie przyjęte uchwałą Nr XXIV/152/2002 Rady Gminy Zalesie z dnia 6 września 2002 roku.
- 2.3. Aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/13/1993 Rady Gminy w Zalesiu z dnia 19 października 1993 roku.
- 2.4. Koncepcja kanalizacji sanitarnej dla gminy Zalesie opracowaną przez P.U.O.Ś "BIOTOP" z siedzibą w Zamościu.
- 2.5. Mapa sytuacyjno – wysokościowa zastępcza Gminy Zalesie w skali 1 : 25 000 l. dz. ks. Rob. 3004/81.
- 2.6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 roku.
- 2.7. Mapa geologiczna Polski 1 : 25 000
- 2.8. Plan Ochrony Przyrody Nadleśnictwa Chotyłów
- 2.9. Mapa glebowo – rolnicza 1: 5 000
- 2.10. "Meteorologia i klimatologia dla rolników" Romuald Gumiński PWRiL  
Warszawa 1951
- 2.11. *Uchwała nr XIV/91/08 Rady Gminy Zalesie z dnia 20 maja 2008 roku w sprawie przyjęcia zmian do wieloletniego planu inwestycyjnego na lata 2007-2013*
- 2.12. *Koncepcja Gospodarki Ściekowej Gminy Zalesie (Załącznik do Uchwały nr XIII/84/08 Rady Gminy Zalesie z dnia 15 kwietnia 2008 roku)*
- 2.12. *Program ochrony Środowiska Gminy Zalesie wraz z Planem Gospodarki Odpadami*
- 2.13. *Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Zalesie na lata 2008- 2012*
- 2.14. *Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Krzyny*
- 2.15. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy zalesie przyjęte uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XI/50/04 z dnia 6 lutego 2004 roku*

## **ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **Położenie i wielkość terenu.**

Gmina Zalesie położona jest w północnej części województwa lubelskiego, we wschodniej części powiatu bialskiego, pomiędzy Białą Podlaską a Terespołem. Od strony północnej graniczy z gminą Rokitno, od strony wschodniej z gminą Terespol, od południowej z gminą Piszczac, a od zachodniej z gminą Biała Podlaska. Cechą charakterystyczną gminy jest jej położenie w pobliżu granicy Rzeczypospolitej Polskiej z Białorusią, stanowiącą obecnie wschodnią granicę Unii Europejskiej.

Odległość centrum Gminy do miasta Biała Podlaska - ośrodka o znaczeniu subregionalnym, wynosi 17 km, natomiast do miasta wojewódzkiego Lublina - ośrodka o znaczeniu europejskim, 160 km,.

Odległość do Terespoła wynosi 8 km, do miejscowości Piszczac 5 km.

Istotnym czynnikiem determinującym sytuację przestrzenną Gminy jest położenie w najbliższym sąsiedztwie stacji przeładunkowej kolei szerokotorowej w Małaszewiczach, przy czym część infrastruktury przeładunkowej stacji (w tym stacji paliw) znajduje się na terenie gminy Zalesie.

Również ważnym elementem jest sąsiedztwo terminali granicznych w gminie Terespol, położonych na wschód od gminy Zalesie.

Innym czynnikiem determinującym sytuację przestrzenną gminy jest droga krajowa Nr 2 o znaczeniu europejskim, przecinająca obszar Gminy, w kierunku wschód – zachód oraz droga prowadząca z Wólki Dobryńskiej (o nr 68), która prowadzi do terminala granicznego w Koroszczynie. Drogi te stanowią fragment trasy o znaczeniu europejskim Berlin – Warszawa – Terespol – Brześć – Mińsk – Moskwa.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Gmina składa się z następujących wsi/ sołectw:

Lp.	Nazwa wsi	Powierzchnia w ha
1.	Kłoda Duża	1229,63
2.	Kłoda Mała	154,26
3.	Lachówka Duża	187,76
4.	Lachówka Mała	151,77
5.	Zalesie	1874,84
6.	Wólka Dobryńska	2266,24
7.	Dobryń Mały	553,71
8.	Dobryń Duży	1763,29
9.	<i>Dobryń Kolonia</i>	1003,76
10.	Horbów	285,8
11.	Koczukówka	331,26
12.	Kijowiec	1079,74
13.	Dereczanka	409,32
14.	Berezówka	467,14
15.	Mokrany Stare	832,86
16.	Mokrany Nowe	273,14
17.	Nowosiółki	270,59
18.	Malowa Góra	496,25
19.	Kijowiec Kolonia	486,99
20.	Horbów Kolonia	597,65

Gmina Zalesie charakteryzuje się zwartym obszarem . Południowa część Gminy ukształtowana jest płasko, natomiast obszar Malowej Góry, Starych i Nowych Mokran posiada urozmaiconą rzeźbę terenu.

Obszar gminy znajduje się w zasięgu Równiny Łukowskiej należącej do Niziny Podlaskiej.

Rzeka Krzna przechodzi przez teren Gminy od południa płynąc w kierunku północnym do rzeki Bug.

## **Stan zagospodarowania terenów.**

### **2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter.**

Południowa część gminy ma charakter leśny przy czym wschodnia część kompleksu leśnego znajduje się na terenie zajęтым pod stacje przeładunkową w Małaszewiczach.

Północny rejon gminy ma charakter rolniczy z glebami o najwyższej przydatności rolniczej. Centrum gminy stanowi wieś Zalesie, położona przy drodze krajowej Nr 2. Pozostałe osadnictwo skupione jest w następujących wsiach: Wólka Dobryńska, położona przy drodze krajowej A2, Dobryń Duży, Dobryń Kolonia przy drodze nr 68 Kłoda Duża, Kłoda Mała, Lachówka Duża, Horbów Kolonia, Horbów, Lachówka Mała, Kijowiec, Kijowiec Kolonia, Dereczanka, Nowosiółki, Berezówka, Malowa Góra, Mokransy Nowe, Mokransy Stare, położonych przy drogach gminnych i powiatowych układających się na kierunku północ- południe. Wsie mają charakter ulicówek, z zabudową wzdłuż dróg. Zespół zabudowy wielorodzinnej znajduje się na terenach dawnego Kijowiec PGR.

Istotnymi elementami zagospodarowania są również stacje przeładunkowe składające się z terenów składów paliw położone w południowo – wschodniej części gminy oraz terminale przeładunkowe, znajdujące się na terenach leśnych to jest:

- Terminal Raniewo (przeładunek towarów zjednostkowanych i spożywczych),
- Terminal Kowalewo (przeładunek zboża, towarów wrażliwych na opady atmosferyczne, przy użyciu sprzętu zmechanizowanego),
- Terminal Wólka (przeładunek samochodów i materiałów sypkich – nawozy, pasze),
- Terminal Podsędków 2 (port suwnicowy do przeładunków zjednostkowanych).

### **2. 2. Hierarchia sieci osadniczej.**

Hierarchia osadnicza na terenie gminy Zalesie jest w zasadzie dwustopniowa:

- Centralny ośrodek nadrzędny stanowi wieś gminna Zalesie, będąca podstawowym elementem struktury funkcjonalno - przestrzennej z siedzibą władz samorządowych, ośrodkami wielofunkcyjnymi w zakresie szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego, opieki zdrowotnej, kultury, handlu, usług rzemieślniczych i gastronomicznych oraz infrastruktury technicznej.
- Ośrodki podrzędne uzupełniające ośrodek podstawowy tworzą wsie położone wzdłuż drogi krajowej nr 2, to jest Wólka Dobryńska, Lachówka Duża i Horbów Kolonia, przy czym pełnią one role ośrodków wyspecjalizowanych.
- Ośrodki podrzędne tworzą pozostałe wsie, gdzie świadczone są usługi na poziomie podstawowym

### **2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.**

Na obszarach wiejskich dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, w stanie ogólnym dobrym lub średnim. W miejscowości gminnej przeważa zabudowa jednorodzinna w stanie dobrym. Spotkać tu można budynki nowo wybudowane z zadbanymi obejściami gospodarczymi, które zostały właściwie wkomponowane w układ przestrzenny wsi.

Jedynie enklawy zabudowy o charakterze wielorodzinnym, związane z dawnym PGR znajdują się na terenach dawnego gospodarstwa Kijowiec.

### **2.4. Stan techniczny budynków mieszkalnych.**

Na przeważającej części obszaru objętego studium dominuje typ zabudowy zagrodowej uzupełniony miejscowo zabudową jednorodziną. Stan techniczny budynków jednorodzinnych w przeważającej większości jest dobry lub bardzo dobry, ponieważ większość z nich powstała w ciągu ostatnich trzydziestu lat.

Na terenach wiejskich, głównie tam gdzie produkcja rolna nastawiona jest na zaspakajanie wyłącznie potrzeb rolników występuje zabudowa z okresu międzywojennego i z pierwszych lat powojennych w stanie średnim. Są to najczęściej budynki drewniane, z zachowanym stylem budownictwa wiejskiego Podlasia, których stan techniczny wymagałby przeprowadzenia prac remontowych w celu przywrócenia im dawnych walorów. Stan budynków wielorodzinnych jest średni.

## **Analiza planów zagospodarowania przestrzennego i realizacja urbanistyczna.**

### **3.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Gospodarka przestrzenna w gminie Zalesie jest obecnie oparta o obowiązujące prawo miejscowe w postaci zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjętej uchwałą Nr XXIV/152/2002 Rady Gminy Zalesie z dnia 6 września 2002 roku. Plan ten odnosi się do terenów o następujących funkcjach:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej
2. tereny zabudowy zagrodowej
3. tereny usług komercyjnych
4. tereny przetwórstwa, drobnej przedsiębiorczości i rzemiosła produkcyjnego.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Dla pozostałych terenów do 31 grudnia 2002 roku obowiązywał plan zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/13/1993 Rady Gminy w Zalesiu z dnia 19 października 1993 roku.

W dotychczasowych planach miejscowych wyodrębniono tereny zajęte przez zabudowę mieszkaniową i zagrodową w poszczególnych wsiach. W rejonach tych następuje zabudowa i ustalenia tych planów były realizowane. Przede wszystkim wyraźnie są ukształtowane wsie o charakterze ulicowym, powiązane układem dróg gminnych.

Pozostałe elementy przestrzenne wynikające z nieobowiązującego planu z 1993 roku, nie są zrealizowane w pełni lub straciły aktualność określone w nich formy użytkowania.

### 3. 2. Ruch budowlany.

*Ruch budowlany w gminie z roku na rok rośnie. W latach 2005-2007 zarejestrowano następującą ilość pozwoleń na budowę:*

#### **POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

Lp.	Rodzaj	2005	2006	2007
1	Budowa Budynku mieszkalnego	6	8	21
2	Budowa budynku gospodarczego	9	15	13
3	Rozbudowa budynku mieszkalnego	7	7	14
4	Wszystkie decyzje	44	49	68

Na terenie Zalesia nie są widoczne wyraźne tendencje wzrostu inwestycyjnego związane z obsługą ruchu przygranicznego, prócz obiektów przeładunkowych. Ruch budowlany jest stosunkowo niewielki i dotyczy głównie obiektów mieszkalnych oraz budynków gospodarczych związanych z działalnością rolną.

Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat nie nastąpiły na terenie Gminy widoczne zmiany w gospodarce budowlanej.

## Stan i zasoby środowiska przyrodniczego.

### 4.1. Podstawowe elementy środowiska.

#### 4.1.1. Geomorfologia.

Teren gminy Zalesie w regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego został zakwalifikowany do dwóch makroregionów:

Niziny północno- podlaskiej,

Polesia podlaskiego.

Rzeka Krzna stanowi granicę dwóch mezoregionów należących do dwóch w/w jednostek. Są to od, północy Wysoczyzna Drohicka, a od południa Zakłęśłość Łomazka.

Na badanym terenie można wyróżnić następujące jednostki geomorfologiczne :

- Wysoczyznę morenową, położoną na wysokości 140 – 160 m n.p.m., obejmującą północną część gminy. Wysoczyzna ta ma charakter lekko sfalowanej równiny (złagodzonej przez procesy peryglacjalne i postglacjalne) o nachyleniach powierzchni nie przekraczających 5%. Powierzchnię wysoczyzny urozmaicają, wcięte na głębokość kilkunastu metrów rozległe doliny nieckowate, uchodzące do doliny Krzny. Spadki ich zboczy wynoszą 5 – 10 %. Rozległa dolina Krzny wciną się w wysoczyznę na głębokość ok. 20 m. Łagodne, północne zbocze doliny osiągają spadki nie przekraczające 15%. W rejonie wsi Mokrazy Stare zbocze doliny Krzny nadbudowuje rozmyty pagórek morenowy, sięgający 160 m. n.p.m. Spadki wysokiego na 30m. zbocza przekraczają 15%.
- Równina denudacyjna położona na wysokości 140 – 148 m n.p.m., tworzy południową i wschodnią część gminy. Powierzchnia równiny jest płaska, o spadkach do 5%, z lekko zagłębionymi zagłębieniami wytopiskowymi o płaskich dnach oraz nadbudowana przez dwa pagóry rozmytych moren o wysokości 5 – 10 m.(spadki zboczy 5 – 10 %) i pokrywy eoliczne o miąższości kilku metrów. Równinę denudacyjną rozcinają, płytko wcięte, płaskodenne doliny rzeczne uchodzące do doliny Krzny bezpośrednio, lub do doliny rzeczki Czapelki. Północna krawędź równiny (jednocześnie południowe zbocze doliny Krzny) osiąga wysokość 5 – 10 m. Spadki, poza kilkoma miejscami gdzie przekraczają 15%, wynoszą 5 – 10%.
- Rozcinająca utwory morenowe dolina Krzny charakteryzuje się szerokim (400 – 1500 m.), płaskim dnem w które wcięte jest koryto Krzny oraz starorzecza. Ponad taras zalewowy wznosi się na 1-2 m. listwa tarasu nadzalewowego, zachowana głównie u podnóża północnegozbocza doliny.
- Formy antropogeniczne, to nasypy i wykopy drogowe oraz wyrobiska eksploatacyjne.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 4.1.2. Budowa Geologiczna.

Obszar gminy pokrywają miększe osady czwartorzędowe o grubości ok. 100m. Najstarszymi utworami powierzchniowymi są gliny zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego, przykryte w większości piaskami i żwirami wodnolodowcowymi, z jego schyłkowego okresu. Utwory te pokrywają większość badanego terenu, zarówno w północnej jak i w południowej części gminy, tworząc rozległą równinę denudacyjną rozciągniętą równoleżnikową doliną Krzny oraz jej bocznymi dolinami. We wschodniej części gminy na powierzchni równiny denudacyjnej lodowiec osadził trzy wyniesienia moren martwego lodu, zbudowane z piasków i żwirów.

Utworami z okresu zlodowacenia północnego są piaski i mułki rzeczne tarasów nadzalewowych Krzny.

Utwory holoceniowe budują rozległe powierzchnie tarasu zalewowego Krzny.

Są to torfy niskie, namuły torfiaste oraz piaski, niekiedy na gytiach, łąkach oraz łąkach i mułkach jeziornych i zastoiskowych. Są to grunty słabonośne niekorzystne dla budownictwa. W kilku miejscach, na osadach wodnolodowcowych uformowały się w holocenie pola piasków eolicznych oraz wydmy wałowe.

### 4.1.3. Surowce mineralne.

Na terenie gminy istnieją cztery udokumentowane złoża kruszywa (piasek i żwir) w kategorii C1:

- A Złoże Mokrandy Stare – kruszywo budowlane, udokumentowane w kategorii C1. W zasięgu Parku Krajobrazowego. Koncesji na eksploatację nie wydano.
- B Złoże Mokrandy Stare – Berezówka - kruszywo budowlane, udokumentowane w kategorii C1. W zasięgu Parku Krajobrazowego (przy granicy). Złoże eksploatowane od lat, wydano koncesję na wydobycie.
- C Złoże Kolonia Kijowiec – kruszywo budowlane, udokumentowane w kategorii C1. Koncesji na eksploatację nie wydano.
- D Złoże Wólka Dobryńska – kruszywo budowlane udokumentowane w kategorii C1. Koncesji na wydobycie nie wydano.

### 4.1.4. Wody powierzchniowe.

Cały obszar gminy znajduje się w dorzeczu Krzny, lewego dopływu Bugu. Rzeka płynie sztucznie wyprostowanym korytem o szerokości kilku – kilkunastu metrów

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

i głębokości wcięcia 2-4 m. Przy stanach wysokich rzeka wylewa, okresowo podtapiając dno doliny. W dnie doliny zachowały się liczne pozostałości dawnego koryta w postaci odciętych, zarastających starorzeczy.

W pobliżu Mokran Starych, w dnie doliny Krzny, utworzono niewielki zbiornik retencyjno – krajobrazowy.

Północna część terenu odwadniana jest kilkoma niewielkimi ciekami stałymi (Pomaranka, Uszki, ciek bez nazwy uchodzący do Krzny koło Malowej Góry.

W części południowej, wody z rejonu Kłody Dużej i kompleksów leśnych, odprowadzane są przez Lutnię (prawy dopływ Zielawy uchodzącej do Krzny).

Z rejonu Horbowa, Zalesia, Kłody Małej i Lachówki wody odprowadza do Krzny system niewielkich rowów – podobnie jak zachodnią część Wólki Dobryńskiej.

Południowa część kompleksów leśnych oraz rejon Wólki Dobryńskiej, poprzez układ rowów, odprowadza wody do Czapelki – prawego dopływu Krzny.

Większość dna doliny Krzny oraz dna zagłębień wytopiskowych odwadniane są systemem rowów melioracyjnych, połączonych z Krzną.

Na całym terenie gminy Krzna prowadzi wody zanieczyszczone, zaliczone do klasy III.

### 4.1.5. Wody Gruntowe.

Na skutek zróżnicowanego wykształcenia osadów czwartorzędowych, prawie na całym obszarze ich występowania istnieją warunki do obecności kilku poziomów wodonośnych. Pierwszy poziom to powierzchniowe wody, bezpośrednio uzależnione od opadów atmosferycznych, rzeźby terenu i budowy geologicznej. Wody te najszybciej też ulegają zanieczyszczeniu od ścieków bytowych, przemysłowych i od produkcji rolnej.

Najpłycej woda gruntowa występuje w obrębie tarasu zalewowego Krzny, dolinkach bocznych oraz zagłębień wytopiskowych. Oznacza to, iż zwierciadło wód gruntowych zalega płycej niż 1 m. p.p.t i jest ściśle związane ze stanem wody w rzece i jej mniejszych dopływów. W obrębie tarasu nadzalewowego Krzny poziom wód gruntowych występuje na ogół głębiej niż 2 m.

Północna część terenu (wysoczyzna), charakteryzuje się głębszym występowaniem drugiego poziomu wodonośnego. Zasobny poziom wodonośny w piaskach interglacialnych występuje dopiero na głębokości 40 – 60 m. W południowej części terenu zasoby wód gruntowych zalegają nieco płycej (20 – 50 m) i charakteryzują się mniejszą wydajnością. Pierwszy poziom wód gruntowych występuje płytko i jest izolowany od poziomów głębszych gruntami nieprzepuszczalnymi (miększe gliny zwałowe).

Na terenie całej gminy wydajności jednostkowe z otworu wynoszą 30 – 60 m<sup>3</sup>/godz./otwór, głównie z utworów czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 4.1.6. Klimat lokalny.

Wg. R. Gumińskiego obszar gminy Zalesie w całości leży w zasięgu  
Dzielnicy Wschodniej, która charakteryzuje się następującymi warunkami:

- Liczba dni z przymrozkami 110 –135,
- Dni mroźnych 50 – 60,
- Ostatnie przymrozki wiosenne 25 IV – 6V,
- Średnie opady wieloletnie 550 – 650 mm,
- Czas trwania pokrywy śnieżnej 80 – 87 dni,
- Okres wegetacyjny 200 – 210 dni,
- Częstość opadu gradowego – duża,
- Częstość silnych wiatrów – na ogół mała.

### 4.1.7. Szata roślinna.

Lasy o powierzchni ok. 4 900 zajmują trzecią część obszaru gminy. Największy zwarty kompleks leśny znajduje się w jej południowej części. Wiekowo dominują tu drzewostany dojrzałe na ogół kilkudziesięcioletnie. Tylko niewielka ich część ma więcej niż sto lat.

Wśród siedlisk przeważają borowe:

Bór mieszany świeży – z dominującym udziałem sosny oraz domieszką  
dębu i brzozy,

Bór świeży – z dominacją sosny i podrostem jałowca,

Bór mieszany wilgotny- z przewagą sosny lub świerka i udziałem dębu.

Mniejsze powierzchnie zajmuje las mieszany świeży z przewagą dębu w drzewostanie oraz udziałem sosny, oraz las świeży z dominacją dębu.

Siedliska bardziej wilgotne porastają olsy z panującym gatunkiem olchą czarną.

Znaczące obszary zajmują zagajniki brzożowe wyraźnie zaznaczające się w krajobrazie w rejonie Dobrynia Dużego, Wólki Dobryńskiej i Malowej Góry obszary najsłabszych gleb zostały zalesione tworząc rozległe zespoły zwartych młodników i drągów sosnowych.

W rozległej dolinie Krzny oraz jej bocznych dolinach występują niewielkie kępy i smugi olsów i łęgów

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Na obszarach żyznych gleb położonych na północ od doliny Krzny oraz w rejonie Horbowa, Zalesia, Kłody Małej i Kłody Dużej spotyka się tylko kępy niewielkich zadrzewień.

Pod względem własnościowym duże, zwarte kompleksy leśne stanowią własność Skarbu Państwa do których przylegają lasy prywatne. Na ogół wszystkie mniejsze, izolowane, powierzchnie zalesione znajdują się w rękach prywatnych.

### 4.1.8. Gleby.

Gleby gminy Zalesie powstały głównie z utworów polodowcowych. Należą do nich piaski i piaski ze żwirem pochodzenia wodnolodowcowego, piaski gliniaste oraz mułki i mułki piaszczyste. Sporadycznie występują piaski eoliczne. Na gruntach tych w wytworzyły się gleby brunatne kwaśne, czarne ziemie oraz czarne ziemie zdegradowane.

W północnej części gminy duże obszary zajmują gleby wytworzone na glinach morenowych (piaszczystych). Są to głównie gleby bielicowe rdzawe.

W dolinie Krzny oraz rozległych, wypłyconych zagłębieniach wytopiskowych powstały gleby torfowe, mułowo – torfowe, murszowe i glejowe wytworzone na torfach niskich, miejscami podsuszonych. Rzadziej spotykane są mady na pyłach i pyłach piaszczystych.

Pod względem rolniczej przydatności najlepsze gleby występują w rejonie Kijowca, d. Kijowiec PGR, Dereczanki, Nowosiótek, Berezówki, Mokran Starych Dobrynia Kolonii, Lachówki Dużej i Małej, Kłody Małej i Zalesia. Są to zwarte kompleksy gleb zaliczonych do 2, 4 i 5 kompleksu. Typologicznie to głównie bielice, niekiedy brunatne kwaśne, korzystne do produkcji rolnej, żyzne o właściwej strukturze i odpowiednich stosunkach wodno – powietrznych.

Gleby rejonu Horbowa, Kłody Dużej, Dobrynia Małego i Dużego oraz Malowej Góry i Koczukówki tworzą mozaikę gleb dobrych (4,5 kompleks) oraz słabych (6,7 kompleks) wytworzonych na piaskach, piaskach gliniastych.

Przeważają gleby brunatne kwaśne, nieco mniej jest gleb bielicowych. Zdecydowanie najslabsze gleby występują w rejonie Wólki Dobryńskiej Dobrynia Kolonii oraz częściowo w pobliżu Malowej Góry. Dominują gleby brunatne kwaśne najslabszych kompleksów glebowo rolniczych (6,7 i RN), na piaskach średnich i luźnych.

W dolinie Krzny i rozległych obniżeniach na glebach torfowych, mułowotorfowych, murszowych oraz madach istnieją użytki zielone (łąki i pastwiska) zaliczone do 2, niekiedy 3 kompleksu użytków zielonych.

Wszystkie gleby wytworzone na gruntach naturalnych (torfowe, mułowo, torfowe, murszowe) są użytkami chronionymi, używane jako łąki i pastwiska. Przed zmianą wykorzystania na nierolnicze chronione są gleby I – IVA oraz IVB klasy bonitacyjnej.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

## 4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

### 4.2.1 Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu”.

Północna część gminy – obejmująca grunty wsi Nowe Mokranry, Stare Mokranry i Malowa Góra – włączona została do Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”, utworzonego ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu. Dominującymi elementami krajobrazu tej części Parku jest ujściowy odcinek doliny Krzny do doliny Bugu oraz flankujące go od północy i południa kulminacje równiny morenowej.

### 4.2.2. Rezerwat częściowy „Dobryń”

Został utworzony na terenach leśnych – siedliska olsu i lasu mieszanego - o powierzchni 85,28 ha (powierzchnia całkowita 87,66 ha). W drzewostanie dominują olcha oraz dąb, często ponad stuletnie. Penetracja dozwolona wyłącznie po wyznaczonych szlakach.

### 4.2.3. Pomniki przyrody.

Na terenie Gminy Zalesie, ze względu na wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe jako drzewa pomnikowe Wojewódzki Konserwator Przyrody uznał :

<i>L.p.</i>	<i>Rodzaj pomnika</i>	<i>Obwód (cm)</i>	<i>Wysokość (cm)</i>	<i>Położenie</i>	<i>Rok ustanowienia</i>
1	<i>Dąb szypułkowy- 3szt.</i>	<i>355-435</i>	<i>30-32</i>	<i>Leśn. Wólka Dobryńska, oddz. 54</i>	<i>1984</i>
2	<i>Modrzew europejski</i>	<i>383</i>	<i>30</i>	<i>Koczukówka, teren resztówki</i>	<i>1961</i>
3	<i>Dąb szypułkowy</i>	<i>300</i>	<i>30</i>	<i>Leśn. Wólka Dobryńska, oddz 107f</i>	<i>1988</i>
4	<i>Dąb szypułkowy 4 szt.</i>	<i>280-332</i>		<i>Leśn. Wólka Dobryńska, odd. 56f</i>	<i>1988</i>
5	<i>Widłak- 3 gatunki</i>	<i>Pow. 3,5ha</i>		<i>Leśn. Neple, ur. Malowa Góra, oddz 44b,c</i>	<i>1989</i>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

6	<i>Lipa drobnolistna</i>	270	18	Wólka Dobryńska, działka nr 619	1990
7	<i>Dąb szypułkowy- 3szt.</i>	270-307	20-22	Leśn. Wólka Dobryńska, oddz. 55	1991
8	<i>Dąb szypułkowy</i>	480	24	Leśn. Kłoda, oddz. 196a	1992
9	<i>Dąb szypułkowy</i>	570	20	Koczukówka, zabytkowa resztówka, wł. Szutko	1993
10	<i>Lipa Drobnolistna</i>	425	22	Koczukówka, zabytkowa resztówka, wł. Szutko	1993
11	<i>Dąb szypułkowy</i>	345	20	Horbów 23a, pas drogi E-30	1995
12	<i>Grupa 3 lip drobnolistnych</i>	250-297	20-24	Szkoła Podstawowa w Kijowcu	1998

#### 4.2.4. Użytki ekologiczne.

Dwa śródleśne bagna, częściowo porośnięte drzewostanem olchowym, mają status użytków ekologicznych. Winny być zachowane w stanie zbliżonym do naturalnego, ze szczególnym uwzględnieniem stosunków wodnych.

Poza wymienionymi obszarami i obiektami przyrodniczymi, chronionymi z mocy prawa, wydzielono także grupy drzewostanów leśnych służących zachowaniu zasobów genowych i hodowli selekcyjnej drzew. Na ok. 12 ha wyodrębniony został drzewostan nasienny olszy czarnej wraz z zabezpieczającą otuliną oraz kilkadziesiąt użytków do szczególnej ochrony. Dwanaście sztuk olszy czarnej oraz trzy sztuki sosny uznano za drzewa doborowe.

Kilku obiektom kultury materialnej (kościółom, plebaniom, cmentarzom) towarzyszą grupy cennych, wielogatunkowych zadrzewień, wyróżniających się w krajobrazie (Dobryń Duży, Malowa Góra, Horbów, Wólka Dobryńska). Ponadto w Horbowie istnieje, częściowo zachowany, park wiejski. Obiekty te objęte są w całości ochroną konserwatorską.

## 5 Ochrona Wartości Kulturowych.

### 5.1. Rys historyczny.

Zalesie przed rokiem 1087 wschodziło w skład ziemi brzeskiej. Pod koniec XIII wieku władający Brześciem i Drohiczyńm książęta ruscy zostali objęci władzą zwierzchnią Litwy. Nazwa Podlasie upowszechniała się w XIV wieku, kiedy dokonało się wiele zmian terytorialnych związanych z powstaniem państwa polsko – litewskiego i rozpoczęciem ekspansji w kierunku wschodnim.

W początku XVI w wyodrębniło się województwo podlaskie.

Województwo to, prawdopodobnie w związku z szybko postępującą polonizacją, podzielone zostało przez Zygmunta Augusta w 1566 roku na dwie ziemie: drohiczką i brzeską.

Tereny Zalesia administracyjnie należały do Wielkiego Księstwa Litewskiego i wchodziły w skład województwa brzeskiego aż do roku 1795.

W skutek rozbiorów dokonane zostały zmiany administracyjne, skutkiem których powiat Biała w skład którego wchodziły gminy Dobryń, Kobylany, został włączony do guberni siedleckiej.

W roku 1812 utworzono gubernię chełmską do której przyłączono powiat bialski. W sierpniu 1919 w wyzwolonej Polsce utworzono, między innymi województwo lubelskie, obejmujące tereny dwóch guberni lubelskiej i siedleckiej.

Ówczesnie utworzony kształt województwa lubelskiego utrzymał się do 1939 roku.

W okresie międzywojennym obecne tereny gminy Zalesie należały do dwóch gmin Dobryń i Kobylany z siedzibą w Zalesiu.

Po zakończeniu okupacji hitlerowskiej województwo lubelskie powróciło do swych granic z września 1939 roku.

Podział administracyjny w roku 1975 stworzył województwo białkopodlaskie na terenie którego znajdowała się gmina Zalesie. Następnie z dniem 1 stycznia 1999 roku gmina ponownie znalazła się na terenie powiatu bialskiego w województwie lubelskim.

Poszczególne miejscowości gminy Zalesie mają następującą historię:

W **Dobryniu** zwanym też Dobrzyńkiem, osiedlali się zapewne osadnicy z ziemi dobrzyńskiej. Dokumenty stwierdzają, że istniał tu w roku 1507 zamek obronny. Od roku 1840 do wybuchu powstania styczniowego w roku 1863, Dobryń był siedzibą gminy.

W roku 1446 w **Horbowie** istniała parafia rzymsko – katolicka. Pierwotny kościół został zniszczony, odbudowany jako drewniany w 1741 roku. W roku 1812 został spalony przez przechodzące wojska rosyjskie. Obecny kościół został odbudowany w roku 1901 jako drewniany i poświęcony w 1923 roku, rok później została wznowiona parafia. W kościele został umieszczony Obraz Matki Boskiej Łaskawej ufundowany w roku 1516 roku przez Jana Horbowskiego ówczesnego właściciela wsi, ocalały do dziś.

Wieś **Kijowiec** jest jedną z najstarszych na terenie gminy Zalesie. W roku 1576 przechodziła tędy droga handlowa prowadząca z Brześcia przez Kijowiec, Białą,

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Międzyrzec na południe Mazowsza oraz znajdowała się tu cerkiew erygowana przez Zygmunta Augusta. Z akt kroniki kościoła horbowskiego wynika, że w końcu XVIII wieku istniał w Kijowcu klasztor cystersów.

Nazwa miejscowości **Kłoda** wskazuje na jej nadrzeczne położenie. Najprawdopodobniej było to miejsce spławu drzewa budowlanego albo też miejsce składu zboża na spław lub przeznaczonego na daninę królewską.

**Koczukówka** istniała w XIX wieku jako wieś i jako folwark. **Lachówka** natomiast wchodziła w skład dóbr Horbów.

**Malowa Góra** jest równie starym osiedlem co Horbów, gdyż kościół pod wezwaniem Przemienienia Pańskiego istniał tu od 1464 roku. Kościół był trzykrotnie spalony. Odbudowany został w roku 1909 według projektu Piusa Dziekońskiego.

W **Mokranach** istniała dawniej stacja pocztowa przy trakcie z Brześcia do Kijowca.

**Wólka Dobryńska** stanowiła wieś oraz folwark. W roku 1923 wybudowano drewniany kościół, uprzednio wieś należała do parafii w Malowej Górze.

**Zalesie** istniało jako osiedle od roku 1664. W połowie XVIII w. istniała tu stacja pocztowa ze względu na przebiegający trakt Brześć – Warszawa. Prowadził tamtędy historyczny szlak handlowy do Moskwy.

Zalesie w najdawniejszych czasach stanowiło część dóbr Horbów i zostało ofiarowane po roku 1660 klasztorowi benedyktynek w Brześciu, które założyły folwark.

### 5. 2. Zabytki architektoniczne i archeologiczne.

#### 5.2.1.Zalesie.

Do roku 1944 znajdowała się tu rezydencja dworska. Z uwagi na brak informacji o pierwotnym położeniu folwarku należy przypuszczać, że znajdował się on na zachodnim skraju wsi na północ od drogi do Brześcia.

Około 1900 ówczesny właściciel dokonał gruntownej przebudowy folwarku. Z dawnego układu ocalała jedynie długa aleja dojazdowa, na końcu której wzniesiono obszerny murowany półtorakondygnacyjny dwór, nakryty dachem dwuspadowym. Na wschód od dworu rozmieszczono obszerną część gospodarczą z magazynami, oborami, stodołami itp. Na wschód od dworu, aż do strumienia i na północ do dwóch stawów rozciągał się park. W parku w pobliżu zespołu trzech niedużych stawów, usytuowany był dom ogrodnika. Teren przed dworem zajmował obszerny trawnik z kolistym podjazdem. Całe założenie było ogrodzone drewnianym parkanem. Poza założeniem znajdował się czworak, usytuowany w pobliżu drogi do Chotyłowa.

W czasie działań wojennych w 1915 roku a następnie w 1920 r, zabudowa folwarku uległa zniszczeniu, ponieważ była położona przy ważnej strategicznie drodze Warszawa – Brześć.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Po wojnie majątek został całkowicie rozparcelowany, pozostał jedynie niewielki ośrodek, ograniczający się do terenu parku. We dworze w roku 1944 został umieszczony urząd gminy Zalesie, w budynku tym zorganizowano jednocześnie szkołę. Do roku 1952 szkoła zajmowała już cały budynek, przekształcając teren dworskiego parku w zespół boisk szkolnych. Natomiast teren dawnej części gospodarczej został zajęty przez Gminną Spółdzielnię Samopomoc Chłopska.

W latach 1970 –72 przeprowadzono remont budynku szkolnego i dokonano nadbudowy. Następnie w latach 2003 – 2004 dokonano budowy sali gimnastycznej połączonej z ponownie wyremontowanym budynkiem szkolnym, nowoczesnym boiskiem i bieżnią sportową. Dawny teren zabudowań folwarcznych jest bardzo zaniedbany w wyniku obecnego użytkowania jako targowisko.

W wyniku zmian, obiekty zabytkowe założenia dworskiego i elementy przestrzenne nie są możliwe do odtworzenia.

### 5.2.2.Horbów.

Stanowił jedną z najstarszych włości szlacheckich w okolicach Białej Podlaskiej. Obecnie nie istnieją przekazy świadczące o rozplanowaniu obiektów, zatem należy przypuszczać, że składały się one z zespołu dworskiego i kościoła. Kościół znajdował się na terenie nieużytkowanego obecnie cmentarza, natomiast cerkiew znajdowała się w pewnym oddaleniu, przypuszczalnie w miejscu obecnego kościoła parafialnego.

Z zachowanych opisów inwentarza w Horbowie wynika, że w założeniu istniała oś kompozycyjna o długości ok. 134 m, łącząca kościół z dworem. Na wschodnim krańcu tej osi był położony kościół, na zachód dwór. Przypuszczalnie na zachód od dworu znajdowała się część gospodarcza ze spichlerzem. Na południe od dworu znajdowały się sadzawki, których pozostałości są jeszcze widoczne. Rozplanowanie założenia posiadało typowy dla renesansu układ kwaterowy, któremu w baroku nadano podporządkowanie osi kompozycyjnej.

W roku 1812 założenie uległo wielkiemu zniszczeniu, co stało się główną przyczyną przebudowy w latach następnych. Kolejno powstawały nowe budynki i wydzielenia ogrodów użytkowych. Całość mieściła się w pierwotnych granicach i zachowywała część pierwotnych podziałów terenu na kwatery.

Z osiemnastowiecznych zabudowań nie zachowały się do dziś żadne obiekty natomiast z kompozycji XIX w. do dziś zachowały się następujące elementy między innymi: droga dojazdowa, droga do wsi, droga biegnąca między ogrodem a założeniem, droga łącząca dwór z dawnym kościołem, sadzawki oraz pozostałości cmentarza przykościelnego. Przetrwają również dwa drzewa pochodzące z zabytkowego układu zieleni.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 5.2.3. Mokransy Stare.

Stanowią miejscowość założoną już w XV wieku, zapewne w czasie kolonizacji ziem południowego Podlasia, na terenie której w XVIII wieku istniało założenie dworsko – ogrodowe. Ze względu na brak przekazów historycznych, odtworzenie szczegółów ówczesnej kompozycji jest niemożliwe. Należy przypuszczać, że stał tam dwór wraz ze stawami i kompozycją składającą się z zabudowań i ogrodów z wyraźnym podziałem na kwatery. Lokalizacja opierała się na dwóch poziomach do czego wykorzystano okoliczne wzgórza.

Z tej kompozycji przetrwały do dziś granice części ogrodowej, obniżenia po sadzawkach oraz droga do wsi. Można przypuszczać, że był to ogród włoski. Jednak w krajobrazie trudno odczytać elementy kompozycji z uwagi na przekształcenie terenów założenia przez okoliczne gospodarstwa chłopskie oraz wybudowaną drogę, która przecina założenie.

### 5.2.4. Wykaz stanowisk archeologicznych.

Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Zalesie		
Lp.	Berezówka	
1.	Berezówka st. 1	śląd osadnictwa: wczesna epoka żelaza śląd osadnictwa: starożytność – wczesne średniowiecze
2.	Berezówka st. 2	Ślad osadnictwa: mezolit – neolit
3.	Berezówka st. 3	śląd osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu
4.	Berezówka st. 4	śląd osadnictwa: epoka żelaza
5.	Berezówka st. 5	śląd osadnictwa: okres nowożytny
6.	Berezówka st. 6	śląd osadnictwa: starożytność osada: okres nowożytny
7.	Berezówka st. 7	śląd osadnictwa: starożytność osada: XVI – XVII w.
8.	Berezówka st. 8	śląd osadnictwa: starożytność osada: okres nowożytny
9.	Berezówka st. 9	śląd osadnictwa: okres nowożytny
10.	Berezówka st. 10	śląd osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu śląd osadnictwa: średniowiecze (XIV – XV)
Dereczanka		
11.	Dereczanka st.1	śląd osadnictwa: okres nowożytny

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

12.	Dereczanka st. 2	śląd osadnictwa: epoka brązu śląd osadnictwa: średniowiecze (XIII – XV) śląd osadnictwa: nowożytność
13.	Dereczanka st. 3	śląd osadnictwa: okres nowożytny
14.	Dereczanka st. 4	śląd osadnictwa: starożytność śląd osadnictwa: okres nowożytny
<b>Dobryń Duży</b>		
15.	Dobryń Duży st. 1	obozowisko: paleolit – mezolit obozowisko: mezolit – wczesna epoka brązu
16.	Dobryń Duży st. 2	grodzisko: wczesne średniowiecze
17.	Dobryń Duży st. 3	osada: wczesne średniowiecze (VIII – IX i XI w)
18.	Dobryń Duży st. 4	osada: wczesna epoka żelaza osada: wczesne średniowiecze osada: XVI – XVII w.
<b>Dobryń Duży Kolonia</b>		
19.	Dobryń Duży Kolonia st. 1	śląd osadnictwa: epoka brązu osada: okres nowożytny
20.	Dobryń Duży Kolonia st. 2	Ślad osadnictwa: paleolit schyłkowy – neolit Ślad osadnictwa: starożytność Osada: wczesne średniowiecze (XI – XIII w) Osada: okres nowożytny
21.	Dobryń Duży Kolonia st. 3	Ślad osadnictwa: wczesna epoka brązu Osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza Osada: starożytność Osada: średniowiecze Osada: okres nowożytny
<b>Dobryń Mały</b>		
22.	Dobryń Mały st. 1	Ślad osadnictwa: schyłkowy paleolit Ślad osadnictwa: neolit Osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza
23.	Dobryń Mały st. 2	Ślad osadnictwa: mezolit – neolit Ślad osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu Ślad osadnictwa: starożytność
24.	Dobryń Mały st. 3	Osada: XV – XVII w.
25.	Dobryń Mały st. 4	Osada: wczesne średniowiecze (XI – XII w) Osada: Okres nowożytny
26.	Dobryń Mały st. 5	Osada: starożytność Ślad osadnictwa: okres nowożytny

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

27.	Dobryń Mały st.6	Ślad osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu Ślad osadnictwa: epoka brązu Ślad osadnictwa: okres nowożytny
28.	Dobryń Mały st. 7	Ślad osadnictwa: schyłkowy paleolit – neolit Osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza Osada: starożytność Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze (VII – VIII w )
<b>Horbów</b>		
29.	Horbów st. 1	Obozowisko: mezolit Osada: wczesne średniowiecze (VIII – IX w)
30.	Horbów st. 2	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu
31.	Horbów st. 3	Ślad osadnictwa: wczesna epoka brązu
32.	Horbów st. 4	Ślad osadnictwa: starożytność
33.	Horbów st. 5	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu Ślad osadnictwa: późne średniowiecze (XIV – XV w)
34.	Horbów st. 6	Ślad osadnictwa: wczesna epoka brązu Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze
35.	Horbów st.7	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze
36.	Horbów st. 8	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu Ślad osadnictwa: okres lateński – wczesne średniowiecze
37.	Horbów st. 9	Ślad osadnictwa: starożytność Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze Osada: późne średniowiecze
<b>Kijowiec Kolonia</b>		
38.	Kijowiec Kolonia st. 1	Ślad osadnictwa: okres nowożytny
39.	Kijowiec Kolonia st. 2	Ślad osadnictwa: epoka brązu – wczesna epoka żelaza
40.	Kijowiec Kolonia st. 3	Ślad osadnictwa: okres nowożytny
41.	Kijowiec Kolonia st. 4	Osada: okres nowożytny
42.	Kijowiec Kolonia st. 5	Ślad osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu
43.	Kijowiec Kolonia st. 6	Ślad osadnictwa: okres nowożytny Ślad osadnictwa: starożytność
44.	Kijowiec Kolonia st. 7	Ślad osadnictwa: okres nowożytny
45.	Kijowiec Kolonia st. 8	Osada: epoka żelaza Osada: wczesne średniowiecze Osada: XV – XVI w.
<b>Kijowiec</b>		
46.	Kijowiec st. 1	Cmentarzysko: nieokreślone

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

47.	Kijowiec st. 2	Osada: epoka brązu Osada: wczesne średniowiecze (XII – XIII w.)
48.	Kijowiec st. 3	Osada: okres nowożytny
49.	Kijowiec st. 4	Ślad osadnictwa: mezolit – epoka brązu Osada: okres nowożytny
50.	Kijowiec st. 5	Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze
51.	Kijowiec st. 6	Osada: średniowiecze (XIV- XV w)
52.	Kijowiec st. 7	Ślad osadnictwa: starożytność
53.	Kijowiec st. 8	Ślad osadnictwa: średniowiecze (XIII – XIV w)
54.	Kijowiec st. 9	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – epoka brązu
<b>Kłoda Duża</b>		
55.	Kłoda Duża st. 1	Ślad osadnictwa: neolit – wczesna epoka brązu Ślad osadnictwa: starożytność
56.	Kłoda Duża st. 2	Ślad osadnictwa: mezolit Ślad osadnictwa: późna epoka brązu – wczesna epoka żelaza
57.	Kłoda Duża st.3	Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze śląd osadnictwa: okres nowożytny
<b>Koczukówka</b>		
58.	Koczukówka st.1	śląd osadnictwa: schyłkowy paleolit osada: neolit śląd osadnictwa: wczesna epoka brązu osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza ślady osadnictwa: starożytność – wczesne średniowiecze
59.	Koczukówka st. 2	Osada: późne średniowiecze
<b>Lachówka Duża, Lachówka Mała</b>		
60.	Lachówka Duża st. 1	Ślad osadnictwa: epoka brązu osada: XVI – XVIII w.
61.	Lachówka Mała st. 1	osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza osada: okres nowożytny
62.	Lachówka Mała st.2	Ślad osadnictwa: starożytność śląd osadnictwa: wczesne średniowiecze śląd osadnictwa: średniowiecze
<b>Malowa Góra</b>		
63.	Malowa Góra st.1	cmentarzysko: wczesna epoka żelaza cmentarzysko: okres lateński śląd osadnictwa: wczesne średniowiecze
64.	Malowa Góra st. 2	śląd osadnictwa: okres nowożytny

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

65.	Malowa Góra st. 3	obozowisko: mezolit obozowisko: paleolit – wczesna epoka brązu obozowisko: mezolit – wczesna epoka brązu śląd osadnictwa: starożytność
66.	Malowa Góra st. 4	śląd osadnictwa: mezolit – wczesna epoka brązu śląd osadnictwa: epoka brązu – wczesna epoka żelaza osada: starożytność osada: XV – XVII w.
67.	Malowa Góra st. 5	śląd osadnictwa: średniowiecze (XIII – XV w)
Malówka		
68.	Malówka st. 1	osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza
69.	Malówka st. 2	śląd osadnictwa: starożytność
Mokrany Stare		
70.	Mokrany Stare st. 1	śląd osadnictwa: epoka kamienia
71.	Mokrany Stare st.2	śląd osadnictwa: neolit – mezolit śląd osadnictwa: starożytność
Nowosiółki		
72.	Nowosiółki st. 1	śląd osadnictwa: epoka brązu Śląd osadnictwa: starożytność Osada: okres nowożytny
73.	Nowosiółki st. 2	Osada: epoka brązu Osada: okres nowożytny
74.	Nowosiółki st. 3	Osada: XVI – XVII w.
75.	Nowosiółki st. 4	Osada: epoka brązu – wczesna epoka żelaza Osada: okres rzymski Osada: wczesne średniowiecze (XIII w.) Osada: średniowiecze (XV w.) Osada: XVI – XVII w.)
76.	Nowosiółki st. 5	Śląd osadnictwa: neolit Śląd osadnictwa: wczesna epoka żelaza Osada: starożytność Osada: średniowiecze (XIV – XVI w.)
77.	Nowosiółki st. 6	Śląd osadnictwa: epoka kamienna – wczesna epoka brązu Śląd osadnictwa: starożytność Osada: wczesne średniowiecze Osada: XVI – XVII w.
78.	Nowosiółki st. 7	Śląd osadnictwa: epoka brązu Śląd osadnictwa: starożytność Śląd osadnictwa: średniowiecze (XIII – XV w.)

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

79.	Nowosiółki st. 8	Ślad osadnictwa: mezolit – neolit Ślad osadnictwa: okres nowożytny
80.	Nowosiółki st. 9	Ślad osadnictwa: okres nowożytny
<b>Ogródki</b>		
81.	Ogródki st. 1	Ślad osadnictwa: średniowiecze (XIV – XV w.) Ślad osadnictwa: okres nowożytny
82.	Ogródki st. 2	Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze – średniowiecze (XII - XV w.)
<b>Wólka Dobryńska</b>		
83.	Wólka Dobryńska st. 1	Osada: okres lateński – okres rzymski Osada: wczesne średniowiecze Osada: okres nowożytny
84.	Wólka Dobryńska st. 2	Osada: starożytność Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze Osada: średniowiecze
85.	Wólka Dobryńska st. 3	Ślad osadnictwa: okres lateński – okres rzymski
86.	Wólka Dobryńska st. 4	Ślad osadnictwa: okres lateński – okres rzymski Ślad osadnictwa: wczesne średniowiecze
87.	Wólka Dobryńska st. 5	Osada: okres nowożytny
88.	Wólka Dobryńska st. 6	Ślad osadnictwa: starożytność
<b>Zalesie</b>		
89.	Zalesie st. 1	Ślady osadnictwa: okres nowożytny
90.	Zalesie st. 2	Osada: okres nowożytny
91.	Zalesie st. 3	Osada: neolit
92.	Zalesie st. 4	Osada: starożytność
93.	Zalesie st. 5	Ślad osadnictwa: epoka kamienia – wczesna epoka brązu Ślad osadnictwa: epoka brązu Ślad osadnictwa: starożytność

5.2.5. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w gminie Zalesie

<i>L.p.</i>	<i>Obiekt/obecna funkcja</i>	<i>Nr posesji</i>	<i>Okres powstania</i>	<i>Materiał</i>	<i>Właściciel/administrator</i>
<b>DERECZANKA</b>					
1.	Dom	32	k. XIX wieku	Drewno	Litwiniuk Wiktoria
2.	Dom	15	k. XIX wieku	Drewno	Maciejuk Władysław

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<i>L.p.</i>	<i>Obiekt/obecna funkcja</i>	<i>Nr posesji</i>	<i>Okres powstania</i>	<i>Materiał</i>	<i>Właściciel/administrator</i>
3.	<i>Dom</i>	28	<i>Ok. 1925</i>	<i>Drewno</i>	<i>Dąbrowski Daniel</i>
<b>DOBRYŃ DUŻY</b>					
4.	<i>Kościół p.w. Chrystusa Króla</i>	119	<i>Lata 20. – lata 40. XX wieku</i>	<i>Drewno</i>	<i>Kościół katolicki</i>
5.	<i>Zbiorowa mogiła żołnierzy niemieckich poległych w czasie I wojny światowej w 1918 roku</i>	121	1918	<i>Kamień</i>	<i>Urząd Gminy Zalesie</i>
6.	<i>Przydrożny krzyż drewniany</i>		1901	<i>Drewno</i>	
7.	<i>Przydrożna kapliczka murowana</i>	100	40. XX wieku	<i>Cegła</i>	
8.	<i>Zagroda: - dom, - pozostałości stodoły, studni</i>	100	<i>Ok. 1920</i>	<i>Drewno</i>	<i>Fedosiuk Feliks</i>
9.	<i>Dom</i>	126	<i>Ok. 1920</i>	<i>Drewno</i>	<i>Arteniuk Karolina</i>
10.	<i>Dom</i>	67A	<i>XIX/XX</i>	<i>Drewno</i>	<i>Bołtowicz Antoni</i>
<b>DOBRYŃ MAŁY</b>					
11.	<i>Przydrożny krzyż drewniany</i>	39	1943	<i>Drewno</i>	
12.	<i>Przydrożna kapliczka murowana</i>	39	1943	<i>Murowany</i>	
13.	<i>Zagroda - dom , - stodoła.</i>	49	<i>Ok. 1920 Pocz. XIX</i>	<i>Drewno Drewno</i>	<i>Tymon Kazimierz</i>
14.	<i>Dom</i>	44	<i>Ok. 1920</i>	<i>Drewno</i>	<i>Grunwald Maria</i>
<b>HORBÓW</b>					
15.	<i>Kościół p.w. Przemienienia Pańskiego</i>		<i>2 poł. XIX wieku</i>	<i>Drewno</i>	<i>Kościół katolicki</i>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<i>L.p.</i>	<i>Obiekt/obecna funkcja</i>	<i>Nr posesji</i>	<i>Okres powstania</i>	<i>Materiał</i>	<i>Właściciel/administrator</i>
16.	<i>Przydrożna kapliczka murowana</i>		<i>Lata 30. XX wieku</i>	<i>Murowana</i>	
17.	<i>Cmentarz wojenny austriacki z okresu I wojny światowej</i>		<i>1915</i>	<i>Kamienny nagrobek</i>	<i>Urząd Gminy Zalesie</i>
18.	<i>Pozostałości cmentarza przykościelnego</i>		<i>XVIII wiek</i>		<i>Kościół katolicki</i>
<b>KIJOWIEC</b>					
19.	<i>Dom</i>	<i>94</i>	<i>Ok. 1920</i>	<i>Drewno</i>	<i>Drabotko Sergiusz</i>
20.	<i>Kaplica rzymsko – katolicka dojazdowa</i>		<i>Lata 70. XX wieku</i>	<i>Drewno</i>	<i>Kościół katolicki</i>
21.	<i>Cerkiew p.w. Św. Ducha w Kijowcu</i>		<i>1984</i>	<i>Murowana</i>	<i>Cerkiew prawosławna</i>
22.	<i>Cmentarz przycerkiewny</i>		<i>Lata 80. XIX wieku</i>	<i>Gł. nagrobki kamienne</i>	<i>Cerkiew prawosławna</i>
23.	<i>Szkoła podstawowa w Kijowcu</i>		<i>1938</i>	<i>Murowana</i>	<i>Urząd Gminy w Zalesiu</i>
24.	<i>Pozostałości cmentarza w Kijowcu</i>		<i>2 połowa XIX wieku</i>	<i>Nagrobki kamienne</i>	<i>Urząd Gminy w Zalesiu</i>
25.	<i>Przycerkiewny krzyż drewniany</i>			<i>Drewno</i>	<i>Cerkiew prawosławna</i>
<b>KIJOWIEC KOLONIA</b>					
26.	<i>Przydrożna kapliczka murowana</i>		<i>1938</i>	<i>Murowana</i>	
<b>KŁODA DUŻA</b>					
27.	<i>Dom</i>	<i>77</i>	<i>Pocz. XX wieku</i>	<i>Drewno</i>	<i>Spyrka Janina</i>
28.	<i>Dom</i>	<i>34</i>	<i>1881</i>	<i>Drewno</i>	<i>Prokopiuk Edward</i>
<b>KŁODA MAŁA</b>					
29.	<i>Dom</i>	<i>21</i>	<i>k. XIX wieku</i>	<i>Drewno</i>	<i>Kukawski Ignacy</i>
30.	<i>Dom</i>	<i>7</i>	<i>Ok. 1920</i>	<i>Drewno</i>	<i>Łazuga Zygmunt</i>
31.	<i>Przydrożny krzyż drewniany</i>			<i>Drewno</i>	
<b>MALOWA GÓRA</b>					

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<i>L.p.</i>	<i>Obiekt/obecna funkcja</i>	<i>Nr posesji</i>	<i>Okres powstania</i>	<i>Materiał</i>	<i>Właściciel/administrator</i>
32.	Zespół kościoła p.w. Przemienienia Pańskiego: - kościół, - plebania.		1905 – 1909 Pocz. XX wieku	Murowany Murowana	Kościół katolicki
33.	Kaplica cmentarna		k. XIX wieku	Drewno	Kościół katolicki
34.	Cmentarz przykościelny		1867	Kamień	Kościół katolicki
35.	Ceglany mur z bramą od frontu		1905 – 1909	Cegła	Kościół katolicki
<b>NOWOSIÓŁKI</b>					
36.	Przydrożna kapliczka murowana		1928	Murowana	
<b>STARE MOKRANY</b>					
37.	Dom	11	Ok. 1925	Drewno	Mikołajczak Elżbieta
38.	Dom	21	2 poł. XIX wieku	Drewno	Denicki Stanisław
39.	Dom	16	1920	Drewno	Jarmoszuk Antoni
40.	Dom	18	Ok. 1919	Drewno	Litwiniuk Karol
41.	Przydrożny krzyż		1905	Drewno	
<b>WÓLKA DOBRYŃSKA</b>					
42.	Kościół parafialny p.w. Św. Stanisława Kostki		Pocz. XIX wieku	Drewno	Kościół katolicki
43.	Dwa krzyże drewniane			Drewno	Kościół katolicki
44.	Dwa krzyże żelazne			Stal	Kościół katolicki

5.2.6. Zestawienie Zabytków gminy Zalesie wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

lp.	Miejscowości	Obiekty
1.	Dobryń Duży	Kościół rzymsko – katolicki p.w. Chrystusa Króla wraz z otaczającym drzewostanem.
2.	Malowa Góra	Zespół kościoła parafialnego: kościół p.w. Przemienienia Pańskiego, plebania, ogrodzenie kościoła z bramą, pozostałości cmentarza kościelnego, drzewostan przy kościele i plebanii.
3.	Horbów	Dawna cerkiew prawosławna, ob. Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego, z cmentarzem przykościelnym i otaczającym drzewostanem.
4.	Horbów	Cmentarz wojenny austriacki z I wojny światowej.
5.	Wólka Dobryńska	Kościół parafialny rzymsko – katolicki p.w. Św. Stanisława Kostki wraz z otaczającym drzewostanem.

Na terenie gminy Zalesie znajdują się ponadto trzy pomniki:

- Pomnik poświęcony żołnierzom i lotnikom niemieckim w Horbowie.
- Grób żołnierza Skowrona z czasów II wojny światowej w Horbowie.
- Grób żołnierzy z czasów II wojny światowej w Malowej Górze.

## **Struktura społeczno – demograficzna Gminy.**

### **6.1. Zagadnienia demograficzne.**

*W roku 2006 liczba mieszkańców gminy wynosiła 4 589 w tym:*

- *w wieku przedprodukcyjnym- 1 208 (26,3%)*
- *w wieku produkcyjnym- 2 534 (55,2%)*
- *w wieku poprodukcyjnym- 847 (18,5%)*

*Gminę charakteryzuje niska gęstość zaludnienia wynosząca 31 os/km<sup>2</sup>, co stanowi mniej niż 50% średniej w woj. lubelskim (średnie zaludnienie wynosi 86 os/km<sup>2</sup>) i prawie 25% średniej w kraju (122 os/km<sup>2</sup>). Następuje proces starzenia się ludności, aż 18,5% to osoby w wieku poprodukcyjnym. Choć na terenie gminy następuje spadek urodzeń oraz występuje migracja młodych ludzi do miast, w 2006 roku odnotowano dodatni przyrost naturalny.*

Do większych miejscowości w gminie można zaliczyć Zalesie, Wólkę Dobryńską oraz Dobryń Duży.

### **6. 2. Zatrudnienie.**

Ze względu na rolniczy charakter Gminy podstawowym źródłem dochodów jej mieszkańców jest aż w 80% praca w indywidualnych gospodarstwach. Rynek pracy w Gminie nie jest wystarczający dla lokalnej społeczności, której niewielka część mogła znaleźć pracę w kilku zakładach produkcyjno – handlowych działających na terenie gminy i w nielicznych jednostkach handlowych a także w administracji gminnej, oświacie i służbie zdrowia. Część zatrudnionych stanowią także osoby dojeżdżające do pracy poza teren gminy, najczęściej do Białej Podlaskiej i Terespoła.

*W roku 2006 zarejestrowano 601 osób pracujących w tym 258 pracujących kobiet, poza tym 245 osób bezrobotnych:*

- *139 kobiet*
- *106 mężczyzn.*

### **6. 3. Struktura usługowa.**

Zarówno handel, jak i usługi, skoncentrowane są przede wszystkim w sektorze prywatnym. Na terenie gminy jest zarejestrowanych 193 podmiotów gospodarczych.

Większość jednostek usługowych zlokalizowanych jest na terenie miejscowości Zalesie. Natomiast w gminie brakuje usług rzemieślniczych takich jak: zakład kowalski, szklarski i

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

szewski. Do największych ośrodków produkcyjnych, mających znaczenie w lokalnym rynku pracy, należy „Miłomłyn” w Kijowcu, zajmujący się przetwórstwem zboża, artykułów młynarskich i budowlanych. Następnie Agencja Produkcyjno – Usługowo – Handlowa „Kresy” w Mokranach Starych, prowadząca skup i sprzedaż płodów rolnych, firma „Damis” w Koloni Horbów, zajmująca się obsługą i urządzaniem targowisk, a także firma „Triticum – Sad Sp. z o.o. w Wólce Dobryńskiej z branży usług spedycyjno – celnych, transportowej oraz magazynowej. W tej samej miejscowości mieści się również firma „Bialchem –Trans” sp. z o.o. świadcząca usługi w zakresie obsługi przygranicznego ruchu towarowego.

Na całym obszarze gminy Zalesie są prowadzone następujące punkty usługowe przez Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” z siedzibą w Terespolu:

- 7 sklepów z artykułami spożywczymi i przemysłowymi
- 1 sklep z artykułami metalowymi i do produkcji rolnej
- 1 sklep materiałów budowlanych, węgla, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Na terenie gminy Zalesie działa łącznie sześć punktów do obsługi podróżnych, składających się z dwóch gospodarstw agroturystycznych w Mokranach Starych oraz z czterech punktów gastronomicznych.

Według rejestru regon z grudnia 1999r. gmina Zalesie posiadała zarejestrowanych od 25 do 40 podmiotów gospodarczych na 1tys. ludności przy przedsiębiorczości pozarolniczej. Przy czym w przemyśle działa 2 – 4 podmiotów gospodarczych na 1tys. ludności, w budownictwie od 0,72 – 2 podmiotów na 1tys. ludności, a w usługach rynkowych od 20 – 30 podmiotów gospodarczych na 1tys. ludności, czyli znacznie więcej niż w gminach sąsiednich.

Aktywność gospodarcza w gminie Zalesie związana jest przede wszystkim położeniem przy głównych szlakach komunikacyjnych.

### **6. 4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.**

Na terenie Gminy Zalesie zostały zlokalizowane następujące obiekty przemysłowe:

- Terminal Raniewo (przeładunek towarów zjednostkowanych i spożywczych),
- Terminal Kowalewo (przeładunek zboża, towarów wrażliwych na opady atmosferyczne, przy użyciu sprzętu zmechanizowanego),
- Terminal Wólka (przeładunek samochodów i materiałów sypkich – nawozy, pasze),
- Terminal Podsędków 2 (port suwnicowy do przeładunków zjednostkowanych).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Jednocześnie zlokalizowano zakłady, które zostały zakwalifikowane do grupy zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (dz. U. Nr 62 z 2001 r. Poz. 627 z późn. Zmianami). Zakłady te prowadzą przeładunek gazów płynnych LPG. Zostały wyznaczone następujące zasięgi skutków poważnych awarii przemysłowych:

- CHEM TRANS LOGISTIC POŁUDNIE Sp. z o.o. w Podsekowie – strefa o zasięgu 1547 m.
- TRANSGAZ S.A. w Wólce – strefa o zasięgu 1342,4 m.
- PROGAS EUROGAS Sp. Z o.o. w Wólce Dobryńskiej – strefa o zasięgu 1234,6 m.
- BIALCHEM – TRANS Sp. Z o.o. w Wólce Dobryńskiej – strefa o zasięgu 728,6 m.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

## 6.5. Infrastruktura społeczna.

### 6.5.1. Oświata i kultura.

Na terenie gminy istnieją następujące placówki oświatowe:

Lp.	Placówka	Liczba uczniów	liczba nauczycieli
1.	Szkoła podstawowa w Dobryniu Dużym	51	11
2.	Zespół Szkół w Zalesiu	421	36
3.	Szkoła podstawowa w Berezówce	51	11
4.	Szkoła podstawowa w Kijowcu	64	9
5.	Szkoła podstawowa w Wólce Dobrzyńskiej	97	12

Oddziały przedszkolne działają przy Zespole szkół w Zalesiu i Wólce Dobrzyńskiej, natomiast w Kijowcu i Berezówce istnieją jako klasy łączone z klasą pierwszą.

Zgodnie z uchwałą nr XIX/75/04 Rady Gminy w Zalesiu z dnia 24 sierpnia 2004 roku, z dniem 1 września 2004 roku utworzony został Zespół Szkół w Zalesiu.

Wybudowano przy nowym obiekcie szkolnym zespół boisk i urządzeń sportowych.

Należy podkreślić, iż ilość szkół w Gminie jest zadowalająca, a dzieci w wieku objętym podstawowym nauczaniem mają stosunkowo niewielką odległość do szkół. Jedynym wyjątkiem są Malowa Góra, Stare i Nowe Mokransy, z których dzieci muszą dojeżdżać do najbliższej położonej szkoły w Berezówce. Natomiast młodzież na szczeblu szkolnictwa średniego kształci się przeważnie w Białej Podlaskiej, Terespolu i Małaszewiczach.

### 6.5.2. Administracja.

Ośrodkiem administracyjnym jest Urząd Gminy w Zalesiu znajdujący się przy drodze krajowej nr 2. W tym samym obiekcie mieści się również poczta.

W centralnej części wsi znajduje się budynek straży pożarnej, której 8 jednostek działa na terenie gminy, bezpośrednio podlegając Powiatowemu Zarządowi Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej.

Komisariat policji dla gminy Zalesie znajduje się w Terespolu, dla gminy przydzielono 2 policjantów Rewiru Dzielnicowego z Piszczaca.

W Zalesiu mieści się oddział Banku Spółdzielczego, z siedzibą w Białej Podlaskiej.

### 6.5.3. Kultura.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE**

Szeroki zakres działań na rzecz kultury w gminie prowadzi Gminny Ośrodek Kultury zlokalizowany w Zalesiu. Skupia twórców ludowych i umożliwia im udział w festiwalach twórczości ludowej organizowanych w Kazimierzu.

Przy Zespole Szkół w Zalesiu prowadzony jest amatorski teatr dziecięcy, uczestniczący w wielu przeglądach teatrów szkolnych. Ponadto w następujących miejscowościach działają świetlice: Kijowcu, Dereczance, Malowej Górze, Mokranach Starych i Nowych, Dobryniu Małym i Dużym, Kłodzie Małej i Dużej, Dobryń Kolonia i Wólce Dobryńskiej

Gminna Biblioteka Publiczna znajduje się w Zalesiu.

## **6. 6. Rolnictwo.**

Działalność rolnicza jest podstawowym źródłem zarobkowania dla większości mieszkańców gminy. Indywidualne gospodarstwa rolne zajmują około 52% powierzchni użytków rolnych i lasów. Pozostałe grunty zarządzane są przez Agencję Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa. Główne kierunki produkcji rolnej na tych terenach to uprawa zbóż i roślin okopowych. Jest to wynikiem głównie naturalnych warunków glebowych. Oprócz upraw niektórzy rolnicy specjalizują się w zakresie sadownictwa. Sady jabłoniowe występują w następujących miejscowościach: Malowa Góra, Mokranie Stare, Mokranie Nowe. Kierunek gospodarstw rolnych nastawiony jest przede wszystkim na produkcję mieszaną, niewiele jest gospodarstw wyraźnie towarowych. Indywidualne gospodarstwa rolne charakteryzują się dużym rozdrobieniem.

Struktura rolnictwa

<b>Lp.</b>	<b>Grupy obszarowe gospodarstw indywidualnych na terenie gminy Zalesie w ha</b>	<b>Liczba gospodarstw w poszczególnych grupach</b>	<b>Pow. Użytków rolnych w danej grupie łącznie w ha</b>	<b>Pow. Użytków rolnych w danej grupie w %</b>
1.	Do 2	602	938,04	12,3
2.	2 - 5	308	1037,10	13,66
3.	5 - 10	287	1968,18	25,93
4.	10 - 15	118	1345,27	17,73
5.	15 - 20	32	381,16	5,02
6.	20 - 50	27	370,25	4,88
7.	50 - 100	5	267,57	3,59
8.	Powyżej 100	5	1282,18	16,89
9.	łącznie	1384	7589,75	100,00

Grunty i użytki rolne

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

	Pow. użytków rolnych w gosp. indywidualnych	Grunty orne ogółem	Grunty orne w gosp. indywidualnych
8 896 ha	7 585 ha	6 182 ha	5 151 ha

Sady, łąki, pastwiska

Sady ogółem	Sady w gosp. indywidualnych	Łąki ogółem	Łąki w gosp. indywidualnych	Pastwiska ogółem	Pastwiska w gosp. indywidualnych
76 ha	5 151 ha	1 787 ha	1 573	851 ha	789 ha

Lasy i grunty leśne, pozostałe grunty i nieużytki

Lasy i grunty leśne ogółem	Lasy i grunty leśne w gosp. indywidualnych	Pozostałe grunty i nieużytki ogółem	Pozostałe grunty i nieużytki w gosp. indywidualnych
4 962 ha	725 ha	858 ha	308 ha

## 7 Infrastruktura Techniczna.

### 7.1. Infrastruktura drogowa.

Gmina Zalesie posiada bardzo dobre położenie komunikacyjne.

Przez teren gminy przebiegają:

- droga krajowa Nr 2 łącząca przejście graniczne w Świecku i Terespolu poprzez Poznań – Łódź – Warszawę – Białą Podlaską. Droga ta leży w korytarzu II Transeuropejskiej Sieci Transportowej (dotyczy 15 km na terenie gminy). Docelowo funkcję drogi nr 2 przejmie autostrada A-2 z węzłem “Dobryń” na terenie gminy Zalesie.
- droga krajowa nr 68 Wólka Dobryńska – Kukuryki (4 km)
- drogi powiatowe o łącznej długości 63 km (w tym utwardzonych ok. 85% - 53 km) w złym stanie technicznym 60%).
- drogi gminne o łącznej długości ok. 63,4 km (w tym utwardzonych ok. 28% - 18,67 km - w województwie średnia utwardzonych dróg gminnych wynosi ok. 37%, w kraju 46%).

Na terenie gminy istnieje sieć dróg powiatowych. Dla niżej wymienionych dróg należy zarezerwować teren pod pasy drogowe o parametrach w zależności od ich klasy.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE**

W chwili obecnej przez teren gminy przebiega bocznica linii kolejowej Berlin – Moskwa przy której zlokalizowane są terminale: Zaborze, Braniewo, Kowalewo, Podseków, Wólka Dobryńska.

Najbliższa stacja kolejowa funkcjonuje w Chotyłowie położonym w gminie Piszczac (w sąsiedztwie południowej granicy gminy).

W związku z powyższym przewozy pasażerskie realizuje komunikacja autobusowa. Przewozy lokalne realizuje PKS Biała Podlaska. Połączenia dalekobieżne związane są z drogą krajową nr 2 Terespol – Biała Podlaska – Warszawa.

Sieć dróg na terenie gminy jest wystarczająca, ale istnieje potrzeba modernizacji niektórych odcinków.

Wykaz dróg powiatowych			
Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Klasa drogi
1.	1041L	Zalesie - Krzyczew	Kl.Z
2.	1035L	Klonownica – Rokitno - Berezówka	Kl.Z
3.	1046L	Berezówka - Kobyłany	Kl.Z
4.	1043L	Zaczopki – Olszyn - Kijowiec	Kl.L
5.	1040L	Kol. Rokitno – Michałki – Kol. Koczukówka	Kl.L
6.	1042L	Woskrzenice – Koczukówka - Kijowiec	Kl.L
7.	1045L	Od dr. kraj. Nr 2 – Horbów – Dobryń Duży	Kl.L
8.	1048L	Mokrany Stare - Neple	Kl.L
9.	1066L	Od dr. kraj. Nr 2 – Chotyłów – Zalutyń – dr. pow. Nr 0068L	Kl.L
10.	1067L	Kłoda Duża - Perkowice	Kl.D
11.	1133L	Pkt. Ład. Raniewo - dr. kraj. Nr 2	Kl.D
12.	1134L	Pkt. Ład. Kowalewo - dr. kraj. Nr 2	Kl.D
13.	1135L	Pkt. Ład. Wólka - dr. kraj. Nr 2	Kl.D

Wykaz dróg gminnych				
Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Długość drogi	W tym utwardzone
1.	100265 L	Kijowiec	1250	612
2.	100747 L	Mokrany Nowe	4370	2000
3.	100748 L	Malowa Góra	3100	-
4.	100752 L	Dobryń Duży – Dobryń Kol.	4830	4830
5.	100755 L	Dobryń Duży	5076	-
6.	100760 L	Lachówka Duża	1421	1421
7.	100775 L	Kłoda Mała	630	630
8.	100774 L	Kłoda Duża	2115	-

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

9.	100773 L	Horbów Kol.	3038	3038
10.	100770 L	Zalesie – Horbów	840	370
11.	100758 L	Dobryń Mały	1529	-
12.	100738 L	Kijowiec Kol.	1548	-
13.	100740 L	Kijowiec Kol.	1179	-
14.	100741 L	Kijowiec Kol.	922	-
15.	100742 L	Dereczanka – Ogródki	750	-
16.	100740 L	Kijowiec Kol. – Krzna	1272	-
17.	100757 L	Zaborze	380	380
18.	100759 L	Lachówka Duża	500	-
19.	100744 L	Nowosiółki	547	547
20.	100745 L	Berezówka	839	839
21.	100749 L	Malowa Góra	1983	1100
22.	100754 L	Dobryń Duży – Kopelówka	403	-
23.	100751 L	Malowa Góra – Wólka Dobryńska	5700	-
24.	100750 L	Malowa Góra – Dobryń Kol.	2600	-
25.	100756 L	Wólka Dobryńska	2130	275
26.	100737 L	Kijowiec – Koczukówka	833	-
27.	100746 L	Berezówka	1570	-
28.	100778 L	Kłoda Duża	400	400
29.	100743 L	Nowosiółki– Dobryń Kol.	2600	-
30.	100736 L	Horbów – cmentarz – Koczukówka	3500	700
31.	100777 L	Kłoda Mała – Horbów	900	-
32.	100775 L	Kłoda Mała – Horbów Kol.	450	-
33.	100762 L	Zalesie, ul. Starowiejska	410	410
34.	100763 L	Zalesie, ul. Krzywa	490	260
35.	100764 L	Zalesie, ul. Łąkowa	140	140
36.	100765 L	Zalesie, ul. 3 –ego Maja	225	225
37.	100766 L	Zalesie, ul. Mickiewicza	190	190
38.	100767 L	Zalesie, ul. Słoneczna	90	90
39.	100761 L	Zalesie, ul. Graniczna	2000	-
40.	100768 L	Zalesie, ul. Stawy	600	-
41.	100771 L	Horbów – wysypisko śmieci	1300	-
42.	100772 L	Horbów Kol. – las	400	-
43.	100769 L	Zalesie, ul. Szkolna	220	220

## 7. 2. Analiza stanu gospodarki wodno – ściekowej i komunalnej oraz w zakresie ciepłownictwa, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji.

W zakresie obsługi inżynierskiej we wszystkich występujących podsystemach: wodociągach i telekomunikacji standard obsługi mieszkańców jest znacznie wyższy niż średnia wśród gmin woj. lubelskiego. W województwie średni odsetek ludności zwodociągowanej wynosi 51%, w gminie Zalesie 81,2%. W województwie średni wskaźnik telefonizacji wynosi 218 abonentów na 1000 mieszkańców, w gminie Zalesie odpowiednio 237.

Wyraźnym upośledzeniem gminy Zalesie jest brak kanalizacji i gazyfikacji przewodowej. W województwie średni odsetek ludności skanalizowanej wynosi 11%, w gminie Zalesie 6%. W województwie średni odsetek ludności objętej gazyfikacją jest generalnie niski i wynosi 6% ale w gminie Zalesie 0%.

### 7.2.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.

Gmina Zalesie jest w znaczącej części zwodociągowana.

Na koniec 2003 roku na terenie gminy funkcjonowały dwa wodociągi wiejskie:

**wodociąg wiejski "Zalesie" o wydajności  $Q_{maxd}=814m^3/d$  i  $Q_{maxh}=46,2m^3/h$**  (kat. zasobów czwartorzędowych "B" dla  $55m^3/h$ , stacja z 3 studniami znajdująca się w zachodniej części wsi gminnej), dla 19 miejscowości:

- Zalesie
- Lachówka Mała
- Lachówka Duża
- Kłoda Mała
- Kłoda Duża
- Horbów Kolonia
- Horbów
- Dobryń Mały
- Dobryń Duży
- Dobryń Kolonia
- Kijowiec
- Kijowiec Kolonia
- Kijowiec PGR
- Dereczanka
- Nowosiłki
- Berezówka

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Małowa Góra
- Mokrandy Stare
- Mokrandy Nowe

Wyżej wymienione miejscowości zamieszkałe są przez ponad 85% ogółu ludności w gminie. Stacja wodociągowa wraz z ujęciem zajmują działkę 0,25ha. Na wyposażeniu stacji są m.in. 2 odzłaziacze ciśnieniowe, chlorator C-52 do doraźnego odkażania wody, zbiorniki wyrównawcze na wodę czystą 2x150m<sup>3</sup>. Woda ze stacji podawana jest przy użyciu pompy głębinowej do odzłaziaczy i następnie gromadzona w zbiornikach wyrównawczych. Ze zbiorników woda jest przez 2 zestawy hydroforowe podawana do sieci.

Długość sieci wodociągu „Zalesie” wynosi 70,6km.

Eksploatację wodociągu prowadzi spółka EKO-BUG z siedzibą w Kobylanach, która ma pozwolenie wodnoprawne na pobór wód i eksploatację ujęcia ważne do 31.12.2008r.

**wodociąg gminny "Koroszczyń" w gminie Terespol** dostarczający, poprzez wodomierz służący do rozliczeń międzygminnych, wodę dla miejscowości:

- Wólka Dobryńska

Długość sieci wodociągowej we wsi Wólka Dobryńska wynosi 3,5km.

Wodociągi wiejskie "Zalesie" i "Koroszczyń" funkcjonują autonomicznie. Planowane jest połączenie sieci obu wodociągów w celu zwiększenia niezawodności dostaw wody na terenie gminy.

Na terenie gminy Zalesie, licząc oba wodociągi, zużycie wody średniodobowe wynosi ok. 930m<sup>3</sup>/d., długość sieci wodociągowej wynosi 74,1km, ilość przyłączy 1034 sztuk.

Średnice przewodów na terenach wiejskich gminy wynoszą od d80mm do d200mm (na wyjściu ze stacji „Zalesie”).

Ujęcie wody dla wodociągu "Zalesie" posiada wygrozione strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 8m od zarysu obudowy studni. Nie ma ani opracowanej ani wyznaczonej w terenie strefy ochrony pośredniej. Opracowywanie stosownej dokumentacji Urząd Wojewódzki uznał w 1988 roku za zbędne.

Oprócz wodociągów publicznych na terenie gminy Zalesie funkcjonuje kilka małych wodociągów zakładowych ograniczonych terytorialnie do określonych obiektów o pomijalnie małych wydajnościach.

Wskaźniki charakteryzujące zwodociągowanie gminy na koniec 2003 roku wynosiły 81,2% licząc odsetek ludności korzystającej z wodociągu i 22,3 sztuk przyłączy na 100 mieszkańców.

Brak jest sieci wodociągowej jedynie w miejscowości Koczukówka.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Przebieg istniejących wodociągów i lokalizację stacji wodociągowej „Zalesie” pokazano na planszy uwarunkowań. Zasięg stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody jest zbyt mały aby mógł być zilustrowany na rysunku w skali 1:25000.

### 7.2.2. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.

Na terenie gminy Zalesie nie ma prowadzonej gospodarki ściekowej. Zespół zabudowy wielorodzinnej przy d. PGR Kijowiec posiada zakładowy układ kanalizacyjny, jednak kwalifikuje się on do remontu. *Gmina posiada oczyszczalnię ścieków typu BIO- PAK o przepustowości  $Q_{dśr} = 100m^3/d$ , która oczyszcza ścieki w miejscowości Zalesie. Oczyszczalnia uruchomiona w IV kwartale 2007 r. oczyszcza aktualnie ok  $30m^3/d$ .*

Sieci kanalizacji deszczowej (odwodnieniowej) nie ma i się nie przewiduje. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 0,5km (bez przykanalików), ilość przyłączy 11.

Wskaźniki charakteryzujące skanalizowanie gminy na koniec 2003 roku wynosiły 6% licząc odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej i 0,2 sztuk przyłączy na 100 mieszkańców.

Na terenach nie skanalizowanych nieczystości płynne gromadzone w zbiornikach należących do użytkowników nieruchomości są okresowo wywożone na punkt zlewny przy oczyszczalni ścieków w Białej Podlaskiej, *Koroszynie i Zalesiu* lub poza kontrolą zanieczyszczają wody powierzchniowe i glebę na terenie gminy. W celu eliminowania uciążliwego oddziaływania zanieczyszczeń należy istniejące zbiorniki ścieków poddawać okresowej próbie szczelności, a tam gdzie ich nie ma należy dopuszczać tylko rozwiązania posiadające stosowne atesty. Użytkownicy kanalizacji bezodpływowych powinni być administracyjnie zobowiązani do legitymowania się umowami z koncesjonowanym przewoźnikiem na wywóz odpadów płynnych.

### 7.2.3 W zakresie ciepłownictwa

Potrzeby ciepłe gminy na terenach wiejskich zabezpieczane są w oparciu o źródła indywidualne (kotłownie wbudowane olejowe, piece stałopalne, piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne akumulacyjne). Są to drobne źródła nie podlegające inwentaryzacji ani ocenie w Studium.

### 7.2.4. W zakresie gazyfikacji przewodowej.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Gmina nie jest zgazyfikowana, podobnie jak większa część powiatu białopodlaskiego. Indywidualne potrzeby zaspakajane są za pomocą gazu propan-butan konfekcjonowanego w butlach.

Najbliższa sieć gazowa wysokiego ciśnienia, z której istnieją warunki techniczne rozprawadzenia sieci gazowej w gminie Zalesie znajduje się w Białej Podlaskiej. Plany rozwojowe gazownictwa przewidują jednak inny kierunek zasilania, a mianowicie bezpośrednio z Białorusi. Prywatny inwestor, Heat Engineering Poland Sp. z o.o., planuje budowę tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn500-600mm od granicznej miejscowości Neple do gminy Parczew. Na terenie gminy Zalesie znalazłoby się odejście Dn350mm w kierunku Białej Podlaskiej i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia. Przewidywana gazyfikacja gminy poprzez budowę sieci rozdzielczej jest warunkowana przede wszystkim spełnieniem kryteriów ekonomicznych określanych przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, Karpacka Spółka Gazownictwa, Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie. W przypadku terenów o walorach przyrodniczych prawnie chronionych będzie miało znaczenie zastosowanie przez budżet Państwa systemu ulg i zachęt dla ludności celem ułatwienia jej przystąpienia do programu gazyfikacji.

Podany kierunek gazyfikacji jest zgodny z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego* z 2002 roku.

Planowane gazociągi wysokiego ciśnienia mają stosunkowo małe tzw. odległości kontrolowane (o szerokości od 4 do 12m w zależności od parametru gazociągu) i nie wywołują istotnych ograniczeń w użytkowaniu terenu wzdłuż ich przebiegu. O wielkości i ograniczeniach wewnątrz wymienionych stref wypowiedzi się *Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe* (Dz.U. Nr 97 z września 2001). Generalnie w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

*Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy* z 1993 roku nie zarezerwował terenu pod projektowaną stacją gazową I stopnia w Zalesiu. W Studium wskazuje się tę lokalizację, we wschodniej części wsi Zalesie, na działce 0,12ha. Minimalna odległość nowych oddzielnie stojących obiektów budowlanych od ścian stacji gazowej wynosi 20,0m. Ograniczenie to reguluje *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Inwestor zadeklarował wykupienie działki przy zachowaniu stosownej procedury planistycznej.

Przebieg planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia i lokalizację planowanej stacji gazowej I stopnia „Zalesie” pokazano na planszy uwarunkowań. Zasięgi tzw. stref

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

kontrolowanych (4,0m dla  $D_n < 150\text{mm}$ , 8,0m dla  $D_n 350-500\text{mm}$ , 12,0m dla  $D_n 600\text{mm}$ ) oraz odległość 20,0m zagrożenia wybuchem od stacji gazowej są zbyt małe aby mogły być zilustrowane na rysunku w skali 1:25000.

### 7.2.5. W zakresie elektroenergetyki.

Sieć elektroenergetyczna SN na terenie gminy zasilana jest napowietrznie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem stacji GPZ 110/15kV "Wólka Dobrzyńska" i zlokalizowanej przy niej rozdzielni 15kV. Stacja ta znajduje się przy wschodniej granicy gminy i zasilana jest czterema liniami WN 110kV z kierunków:

- Janów Podlaski
- Biała Podlaska
- Wisznice
- Brześć (elektrownia „Bierioza” na Białorusi – linia 2-torowa)

Generalnie niezawodność dostaw energii elektrycznej jest wystarczająca i nie odbiega od średniej w województwie.

Przez obszar gminy przebiegają 4 w/w elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV, które generują strefę ochronną w pasie  $2 \times 19,0$  m praktycznie wolną od zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe wytyczne w tym zakresie podaje *Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985* (MP nr 3, poz. 24) i są one związane z wielkością natężenia pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia.

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 roku* nie przewiduje wprowadzenia w obszar gminy nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia generujących strefy ochronne.

Sieć SN 15kV na terenach wiejskich jest napowietrzna. Wszyscy odbiorcy energii elektrycznej posiadają przyłącza do sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV. Jedyne nowe inwestycje elektroenergetyczne zgłoszone przez LUBZEL S.A. do Studium to modernizacja istniejących i budowa nowych urządzeń na sieci SN i nn.

Sieć średniego i niskiego napięcia pomimo, że zapewnia dostarczanie do odbiorców energii elektrycznej, wymaga jednak ciągłej modernizacji w celu zmniejszenia awaryjności, zwłaszcza na obszarach wiejskich. W tym celu został opracowany i realizowany jest *Wojewódzki program reelektryfikacji wsi*, w ramach którego sukcesywnie będzie modernizowana sieć na terenach wiejskich. Program zakłada m.in. stosowanie dla obszarów wiejskich – w większym stopniu niż ma to miejsce obecnie – izolowanych sieci napowietrznych lub kablowych ziemnych niskiego napięcia. Ma to przyczynić się do zmniejszenia awaryjności w dostawach energii elektrycznej.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Eksploatację podsystemu prowadzą Lubelskie Zakłady Energetyczne LUBZEL S.A. Zakład Energetyczny Biała Podlaska, Posterunek w Terespolu. Brak jest na obecnym etapie prac nad raportem danych o łącznym zapotrzebowaniu mocy szczytowej przez odbiorców zlokalizowanych na terenie gminy. Wstępnie ocenia się je na ok. 1,5MW, co odpowiada średniorocznemu zużyciu energii elektrycznej ok. 290kWh na 1 mieszkańca. Przebieg istniejących napowietrznych linii WN 110kV i SN 15kV oraz lokalizację GPZ 110/15kV "Wólka Dobrzyńska" pokazano na planszy uwarunkowań. Zasięgi stref ochronnych (w pasie 2 x 19,0m licząc od osi linii) są zbyt małe aby mogły być zilustrowane na rysunku w skali 1: 25 000.

### 7.2.6. W zakresie telekomunikacji.

Podstawowym źródłem zasilania obszaru w łączy telefoniczne TP S.A. jest centrala automatyczna CA „Zalesie” o pojemności ponad 1000NN i nieznanymi rezerwami, zlokalizowana w budynku Urzędu Gminy przy ul. Warszawskiej 34. Jest ona połączona kablem światłowodowym z Białą Podlaską i Terespołem.

Ilość abonentów TP S.A. na terenie gminy na koniec 2003 roku wynosiła ok.1100. Wskaźnik telefonizacji dla gminy wynosi 237 abonentów/1000 mieszkańców. Nie ma ograniczeń w przyłączaniu nowych abonentów po stronie centrali. Lokalnie występują trudności w rozprowadzeniu rozdzielczej sieci kablowej.

Eksploatację podsystemu prowadzi TP S.A. Zakład Telekomunikacji w Białej Podlaskiej.

Inni operatorzy na terenie gminy nie są aktywni.

Wzdłuż drogi krajowej nr 2 – A2 zlokalizowane są na terenie gminy 4 stacje bazowe telefonii komórkowej. Brak jest danych o planowanej budowie nowych stacji.

Na planszy uwarunkowań zaznaczono lokalizację centrali telefonicznej TP S.A., 4 stacji bazowych oraz przebieg międzymiastowego kabla ziemnego wzdłuż drogi krajowej nr 2.

### 7.2.7. W zakresie usuwania odpadów.

Na terenie gminy funkcjonuje dobrze zorganizowany wywóz odpadów stałych i płynnych na wyznaczone miejsca ich gromadzenia. Wywóz odpadów płynnych na oczyszczalnię w *Zalutyniu i Koroszczyńcu* prowadzą różni przewoźnicy.

Na terenie gminy *jest* prowadzona selektywna zbiórka odpadów stałych. Organizacja gromadzenia odpadów sprowadza się do eksploatacji przez firmę „Komunalnik” 700 sztuk pojemników 110-litrowych ustawionych w większości zabudowań *oraz* przez *Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej*.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Miejszem gromadzenia odpadów stałych z gminy jest nieuszczelnione składowisko gminne urządzone na gruntach miejscowości Horbów, o pow. brutto 1,40ha. Chłonność wysypiska jest na wyczerpaniu. Właścicielem obiektu jest gmina Zalesie a jego obsługą zajmuje się obecnie firma „Komunalnik”. Na terenie składowiska nie jest prowadzona segregacja odpadów.

W 2003 roku zdeponowano na składowisku w Horbowie ok.300 ton odpadów stałych.

Aktualne przepisy nie przewidują normatywnych wskaźników w zakresie ustanawiania obszarów ograniczonego użytkowania wokół składowiska. Obszar taki może być ustanowiony w trakcie eksploatacji wysypiska, jeżeli badania i pomiary wykażą przekroczenie norm zanieczyszczenia. W przypadku wysypiska dla gminy Zalesie takich badań nie przeprowadzono.

Według danych Urzędu Gminy składowisko w Horbowie zostanie w najbliższych latach zamknięte i następnie poddane rekultywacji.

Ustalenia *Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego* z 2003 roku na terenie powiatu bialskiego przewidują utworzenie jednego wspólnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów.

Najdogodniejsze warunki na lokalizację takiego obiektu występują na terenie miasta Biała Podlaska. Gmina Zalesie jest bliska podpisania stosownej umowy z Białą Podlaską i raz na zawsze zaprzestanie deponowania odpadów stałych na swoim terenie.

Na planszy uwarunkowań zaznaczono lokalizację składowiska w Horbowie do likwidacji i rekultywacji.

## **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU**

### **1 Związki z obszarami zewnętrznymi.**

- 1.1. Gmina Zalesie jest położona o 7 km. od wschodniej granicy państwa przy drodze krajowej nr2 o znaczeniu europejskim, stanowiącej ważne połączenie ruchu tranzytowego w kierunkach: Berlin – Warszawa – Terespol – Brześć – Mińsk – Moskwa. Na terenie gminy znajduje się część istniejącej sieci linii kolejowej należącej do stacji przeładunkowej w Małaszewiczach. Z tego powodu Gmina znajduje się w paśmie podwyższonej aktywności gospodarczej. W związku z tym zadania i funkcje Gminy związane będą z obsługą pasma granicznego, polegającą na stworzeniu zaplecza gastronomiczno – hotelowego i infrastrukturalnego.
- 1.2. Obecny charakter wiejski i zapleczewy Gminy wynika z położenia pomiędzy silnymi ośrodkami stanowiącymi centra gospodarcze: powiatowym w Białej Podlaskiej o znaczeniu subregionalnym i ośrodkiem węzłowym w Terespolu, na terenie którego znajdują się przejścia graniczne.
- 1.3. Powiązania rejonów turystycznych gminy i otaczającego regionu, istnieją na północno skrajnym obszarze gminy Zalesie, które to tereny objęte są parkiem krajobrazowym „Podlaski Przełom Bugu”.
- 1.4. Na terenie gminy zaprojektowany został gazociąg wysokiego ciśnienia C 700 relacji Jarosław – Rozwadów – Puławy o znaczeniu krajowym oraz korytarz autostrady i linii kolejowej TGV.
- 1.5. Tereny położone pomiędzy projektowanym korytarzem nowej autostrady i linii kolejowej po ich realizacji staną się obszarami trudno dostępnymi z uwagi na brak swobodnej komunikacji lokalnej.
- 1.6. Część zachodnia Gminy Zalesie położona jest w zasięgu wyznaczonej przez plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego w strefie ograniczonego zainwestowania, stanowiącej strefę ochronną od istniejącego lotniska wojskowego w Białej Podlaskiej i obiektów technicznych. Czynnikiem ten determinuje możliwość intensyfikacji oraz charakteru zabudowy tej części Gminy.

## **2 Uwarunkowania wewnętrzne.**

### **2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów.**

Gmina charakteryzuje się wyraźnym podziałem przestrzeni na trzy części:

- rolną
- leśną
- zurbanizowaną

przy czym tereny rolnicze stanowią najważniejszy element nie tylko przestrzenny ale również społeczno gospodarczy.

#### **2.1.1. Uwarunkowania wynikające z przestrzeni rolniczej**

Rolnictwo stanowi w gminie źródło utrzymania większości mieszkańców. Obszary wykorzystywane rolniczo nie ulegają pomniejszeniu na skutek rozwoju terenów zurbanizowanych. W związku z tym należy stwierdzić, iż rolnictwo na terenie Gminy winno zostać utrzymane. Na terenie gminy istnieje negatywna tendencja demograficzna. Trudno spodziewać się migracji zewnętrznych. Analizy demograficzne nie wskazują na możliwość znaczących przyrostów zaludnienia w gminie. Struktura gospodarstw charakteryzująca się dużym rozdrobnieniem, będzie skutkować dużą ilością opuszczonych siedlisk rolnych wynikającą z ujemnego przyrostu naturalnego i tendencji do powiększania gospodarstw, celem zwiększenia opłacalności rolnictwa.

Jednocześnie rozwój społeczno – gospodarczy kraju prowadzi do zmiany struktury zatrudnienia w której miejsca pracy w rolnictwie będą zastępowane miejscami pracy w usługach. W związku z tym w gminie należy spodziewać się tendencji do niewielkiego zmniejszenia przestrzeni rolniczej na rzecz funkcji usługowych przy jednoczesnej intensyfikacji i zwiększaniu towarowości rolnictwa. Z uwagi na występowanie dobrej jakości gleb, rozwój usług powinien następować w miejscach gdzie znajdują się gleby o niskiej przydatności.

Utrzymanie funkcji rolniczej na terenie gminy warunkuje konieczność lokalizacji usług dla rolnictwa w szczególności po przez wzmacnianie istniejących obiektów.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 2.1.2. Uwarunkowania wynikające z przestrzeni leśnej

Obszary leśne zajmują południową część gminy. Na terenie lasów występuje wiele cennych drzewostanów. Zaobserwowano tendencję do powiększania powierzchni leśnych poprzez zalesianie i inne działania.

Ze względu na wysokie walory lasów ich znaczenie przyrodnicze i gospodarcze, szczególnym warunkiem rozwoju gminy jest utrzymanie nienaruszonych powierzchni leśnych oraz ich ewentualny rozwój i ochrona. W szczególności w obszarze w którym funkcje leśne przenikają się z funkcjami obsługi kolejowej.

### 2.1.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu zurbanizowania, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Osadnictwo na terenie gminy Zalesie, oparte jest o rozrzucony nieregularnie układ wsi o charakterze ulicowym. Funkcje społeczne w szczególności oświaty rozproszone są w poszczególnych wsiach. Policentryczny układ osadnictwa powiązany z układem liniowym wzdłuż drogi krajowej Nr 2, determinuje możliwości rozwoju przestrzennego. Poprzez rozwój istniejącego układu i wzmocnienie głównego ośrodka w Zalesiu możliwe jest osiągnięcie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

### 2.1.4. Uwarunkowania wynikające z prognoz demograficznych

Ponieważ dynamika liczby ludności kształtowana jest w dużej mierze przez ruchy migracyjne, rozwój sytuacji demograficznej w gminie Zalesie uwarunkowany jest tym w jaki sposób rozwiązane zostaną problemy gospodarcze Gminy. Udana transformacja gospodarcza, w tym przede wszystkim znaczny rozwój sfery usługowej, zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie i wielofunkcyjny rozwój głównych ośrodków może spowodować zahamowanie spadku liczby mieszkańców oraz stabilizację populacji wsi, ze stopniową migracją ludności z wsi o charakterze typowo rolnym, do miejscowości gminnej i związanych z nią ośrodków wspomagających. W poszczególnych wsiach, sytuacja demograficzna będzie się kształtować bardzo różnie, między innymi w zależności od rozwoju lokalnych inicjatyw gospodarczych i ewentualnego dopływu ludności z zewnątrz. W dalekiej perspektywie można spodziewać się wzrostu liczby mieszkańców we wsiach wielofunkcyjnych oraz położonych przy ważniejszych szlakach drogowych oraz w rejonach atrakcyjnych turystycznie.

## **2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego.**

Układ przestrzenny gminy ma charakter harmonijny, nie występują w nim obszary zdegradowane. Krajobraz posiada naturalne cechy. Natomiast wsie zachowały swój dawny historyczny układ przestrzenny. Nowym elementem w przestrzeni jest droga krajowa Nr 2, wzdłuż której rozlokowane są najważniejsze funkcje gminy. Uwarunkowaniem rozwoju gminy wynikającym ze stanu przestrzennego jest więc zachowanie istniejącego i harmonijnego krajobrazu w tym pejzażu zabytkowego ze wzmocnieniem obiektów historycznych jak parki podworskie, zespoły zieleni wysokiej. Uwarunkowaniem jest także konieczność zachowania walorów krajobrazowych, istniejących na terenie rezerwatów przyrody i parku krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

Do uwarunkowań należy zaliczyć konieczność utrzymania walorów krajobrazowych wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **2.3. Uwarunkowania rozwoju Gminy wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego w tym w stanie rolnym i leśnym przestrzeni oraz zasobów wodnych.**

Analiza wszystkich elementów przestrzeni przyrodniczej, walorów oraz stopnia degradacji wynikającego z ciągłej i zróżnicowanej antropopresji pozwala określić warunki i możliwości rozwoju głównych funkcji gminy.

### **2.3.1. Ochrona najcenniejszych zasobów**

Wszystkie obiekty i obszary prawnie chronione posiadają zestaw przepisów ściśle określających przyczyny powstania, status oraz zasady gospodarowania przestrzenią. Północna część gminy została włączona do Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”, który w systemie sieci EECONET jest elementem międzynarodowego obszaru węzłowego „DOLINY DOLNEGO BUGU”. Park otoczony jest otuliną.

Najcenniejsze, pojedyncze drzewa oraz część drzewostanów olchowych i dębowych zostały uznane za pomniki przyrody oraz objęte ochroną rezerwatową. Dwa obszary bagien śródleśnych z roślinnością olsową zakwalifikowano jako Użytki Ekologiczne podlegające ochronie.

W zwartych kompleksach leśnych elementem o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, choć nie objętym ochroną prawną są drzewostany ponad stuletnie, drzewostany nasienne oraz pojedyncze drzewa doborowe.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Znaczącą rolę w krajobrazie pełnią grupy starych zadrzewień zachowanych w pobliżu kościołów, przy cmentarzach czy jako parki wiejskie.

Wielkoprzestrzennymi obszarami chronionymi są kompleksy gleb na gruntach organicznych (torfowych, murszowatych, mułowych) pod użytkami zielonymi w dnach dolin i obniżeniach terenowych. Utworami tymi wysłana jest większa część rozległego dna doliny Krzny. Na najsłabsze gleby wprowadzono wielkopowierzchniowe zalesienia. Mają one charakter glebochronny i należy je kontynuować, łącząc przede wszystkim nieduże zalesione enklawy w większe, zwarte całości.

### 2.3.2. Baza żywicielska.

Gmina dysponuje trzema zwartymi obszarami dobrych, żyznych, wytworzonych na pyłach oraz glinach zwałowych. Obszar największy obejmuje prawie całą północną część gminy i jest niemal bezleśny, poza terenami znajdującymi się w zasięgu Parku Krajobrazowego, gdzie intensywność użytkowania powinna być ograniczona. Obszar ten stanowi podstawowy rejon rozwoju funkcji rolnej.

Drugi, znacznie mniejszy obszar dobrych gleb występuje w rejonie Zalesia, a trzeci to grunty Dobryń Kolonii Oba nadają się do intensywnego wykorzystania rolniczego.

Tereny gdzie gleby dobre i słabe występują w zbliżonych proporcjach to grunty wsi Horbów, Kłoda Duża, Koczukówka, Horbów Kolonii, Malowa Góra, Dobryń Mały i Duży oraz Dobryń Kolonia. Część najsłabszych gleb została zalesiona niewielkimi izolowanymi łaskami, z których większość jest własnością prywatną.

Trzeci obszar to gleby najsłabsze, często zalesiane, o trudnych warunkach wodnych, wymagające intensywnego nawożenia. Są to grunty wsi Wólka Dobryńska, Malowa Góra, Mokransy Nowe. Znaczna część tych terenów jest zalesiona i planuje się dalsze dolesienia.

Poważny udział powierzchniowy mają tu także duże powierzchnie użytków zielonych.

Cechą charakterystyczną użytków rolnych gminy jest duży udział zwartych użytków zielonych w dnie doliny Krzny i lokalnych obniżeniach. Przeważająca część z nich powstała na mało odpornych i wymagających pod względem wilgotnościowym gruntach naturalnych.

### 2.3.3. Urbanizacja

Rozwój przestrzenny zabudowy skupionej wzdłuż trasy napotyka na ograniczenia związane z dobrymi warunkami glebowymi – rejon Zalesia.

Z powodu dobrych gleb ( klasy III - IV A i IV B ) i koniecznością odrolnienia, rozbudowę wsi gminnej winno się ograniczyć do niezbędnego minimum.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

W rejonie Horbów Kolonii problem ten jest ograniczony, a w rejonie Wólki Dobryńskiej prawie nie występuje.

W pobliżu drogi krajowej nr 2 duże znaczenie ma uciążliwość hałasowa od przejeżdżających pojazdów, zagrożenia w związku z intensywnym ruchem kołowym, kumulacją toksycznych związków z wydalanych spalin oraz zaśmiecaniem i zanieczyszczaniem terenów przydrożnych.

Możliwości rozbudowy pozostałych wsi, o ile jest to zasadne, nie są ograniczane warunkami posadowienia i podpiwniczenia, jak również warunkami bioklimatycznymi. Ograniczającym elementem mogą być dobre gleby oraz przepisy dotyczące zagospodarowania Parku Krajobrazowego.

Na obszarze całej gminy istnieją korzystne warunki zaopatrzenia w wodę z głębszych poziomów wodonośnych, co wykorzystano do zasilania lokalnych sieci wodociągowych.

### 2.3.4. Turystyka i rekreacja

Szacując walory przyrodnicze terenu gminy Zalesie, z punktu widzenia przydatności dla turystyki i rekreacji, za najważniejsze trzeba uznać stosunkowo dużą lesistość oraz znaczne zróżnicowanie siedliskowe i wiekowe drzewostanów z licznymi obiektami chronionymi i cennymi przyrodniczo. Dotyczy to właściwie tylko rozległego kompleksu lasów państwowych w południowej części terenu, otoczonego znacznie skromniejszymi powierzchniowo i jakościowo skrawkami lasów prywatnych. W rejonie tym wytyczono ścieżkę rowerową oraz zaprojektowano następną. Niestety, na skutek działania w tychże lasach czterech kolejowych stacji przeładunkowych powstają uciążliwości hałasowe oraz emisja pyłów z ładunków sypkich, zanieczyszczających okolicę. Podobnie ograniczająco na możliwości wykorzystania walorów przyrodniczych kompleksu wpływają uciążliwości komunikacyjne od drogi krajowej Nr 2.

Pozostałe kompleksy leśne nie są tak atrakcyjne rekreacyjnie ze względu na wiek (zwarte młodniki i drągowiny sosnowe), lub podmokłe siedlisko.

Z tego powodu nadają się do penetracji tylko po wyznaczonych i utwardzonych szlakach. Rekreacja pobykowa (agroturystyka) miałaby szansę rozwoju we wsiach położonych w zasięgu Parku Krajobrazowego, na terenach o dość znacznych deniwelacjach (kilkadziesiąt metrów) pomiędzy rozległym, ujściowym odcinkiem doliny Krzyny a lokalnymi wyniosłościami morenowymi, z bezpośrednim zapleczem doliny Bugu. Walorem jest tu dobry dojazd utwardzonymi drogami, obecność niewielkiego zalewu na Krzynie, oddalenie od źródeł hałasu oraz bliskość przejścia granicznego.

## 2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

W przestrzeni gminy Zalesie w jej krajobrazie kulturowym występują następujące elementy:

- **wsie ulicówki z zabudową o wartościowych cechach wiejskiej architektury tradycyjnej wpisanych do ewidencji dóbr kultury:** Kłoda Duża, Kłoda Mała, Lachówka Duża, Lachówka Mała, Wólka Dobryńska, Horbów, Kijowiec, Dobryń Duży, Dobryń Mały, **Dobryń Kolonia**, Berezówka, Dereczanka, Nowosiółki, Mokranie Nowe, Mokranie Stare, Malowa Góra.
- **zespoły parków podworskich** lub ich pozostałości z elementami starodrzewu w Horbowie i w Mokranach Starych.
- **zespoły plebani i kościołów parafialnych** z otoczeniem w Horbowie, Dobryniu Dużym, Wólce Dobryńskiej i w Malowej Górze.
- **cemtarze** w Malowej Górze, Horbowie, Dobryniu Dużym.
- **zespoły stanowisk archeologicznych** wraz ze strefami ochronnymi.
- **otwarcia widokowe** z głównego ciągu komunikacyjnego.

Wszystkie wymienione elementy odznaczają się dużymi wartościami i powinny być chronione, niezależnie od formalnego wpisu do rejestru lub ewidencji zabytków.

Istniejące na terenie gminy zabytki, ich liczba i rozmieszczenie, determinują możliwości zagospodarowania wszystkich miejscowych wsi, w których powinno się uwzględniać ich sąsiedztwo.

W celu ustalenia kierunków ochrony konserwatorskiej na terenie gminy Zalesie, należy objąć obiekty wpisane do rejestru zabytków (pkt. 5.2.6 części I „Analiza i diagnoza stanu istniejącego”) ścisłą ochroną konserwatorską, która nie powinna być mniejsza niż 250 m wokół obiektu. W strefie tej należy podporządkować wszelkie działania architektoniczne, urbanistyczne, w obiektach budowlanych i budynkach wymogom przepisów szczególnych w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego. Priorytetem ochrony walorów dziedzictwa kulturowego, winno być w szczególności dostosowanie form nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną.

Ustaleniu i wyznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podlega także strefa pośrednia ochrony obiektów zabytkowych posiadających cenne walory architektury tradycyjnej wymienionych w pkt. 5.2.5 części I „Analiza i diagnoza stanu istniejącego”. Dla której wiodącymi kierunkami powinien być obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię form architektonicznych oraz planowanie nowej zabudowy w miejscowym planie, oparte o ustalenia ochrony form zabytkowych poprzez zachowanie linii zabudowy i stopnia skupienia zabudowy.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Wyznaczono na rysunku studium strefę ochrony ekspozycji zabytków ze względu na ich walory architektoniczne, które podkreślają charakter gminy. Strefa zapewnia ochronę widokową zabytkowej substancji architektonicznej i urbanistycznej w której wiodącym celem winno być ograniczenie wysokości i intensywności przyszłej zabudowy oraz wszelkich innych inwestycji o charakterze kubaturowym i liniowym (słupy energetyczne, wieże telefonii komórkowej, kominy etc.).

Na terenie gminy występuje znaczna ilość stanowisk archeologicznych rozsianych w dolinie rzeki Krzny, zaznaczonych na rysunku studium. Obecność tych stanowisk determinuje, sposób wykonywania inwestycji, który powinien uwzględniać lokalizacje tych stanowisk, między innymi poprzez wyprzedzające badania archeologiczne.

Dobra kultury współczesnej na terenie gminy w stopniu szczególnym nie występują.

### **2.5. Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.**

Warunki i jakość życia mieszkańców nie odbiegają od średniej wojewódzkiej a ze względu na układ przestrzenny gminy, dostępność do usług oraz łatwe skomunikowanie gminy, należą do stosunkowo dobrych.

Pod względem ochrony zdrowia mieszkańców na terenie gminy oprócz zagrożeń komunikacyjnych i nadzwyczajnych, nie notuje się uwarunkowań przestrzennych wpływających negatywnie na stan zdrowia i życia mieszkańców.

Zagrożenia nadzwyczajne dotyczą obszarów terenów na których znajdują się obiekty obsługi i przeładunku paliw.

Podstawowa opieka zdrowotna jest świadczona mieszkańcom gminy w wystarczającym zakresie. W Zalesiu znajduje się *„Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Małgorzata Charłampowicz” wraz z apteką, co wystarcza na zaspokojenie podstawowych potrzeb zdrowotnych mieszkańców.*

Pod względem zapewnienia dostępności do usług stan zaspokojenia potrzeb w zakresie:

- ilości obiektów kościelnych i cerkiewnych stan jest wystarczający,
- ilości obiektów handlowych – wystarczający,
- ilości obiektów usługowych – wystarczający.

Stwierdza się konieczność zwiększenia niektórych usług bytowych, jednak nie pociągających za sobą w konsekwencji konieczności zmiany przeznaczenia terenów.

## **2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Zagrożenia występujące na terenie gminy a determinujące układ przestrzenny wynikają z:

- Lokalizacji składów paliw, które powodują konieczność zachowania stref ochronnych o znacznym zasięgu skutków poważnych awarii przemysłowych.
- Zwiększenia przestępczości związanej z położeniem przygranicznym.

## **2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb rozwoju gminy.**

Wśród uwarunkowań wynikających z potrzeb rozwoju gminy należy wymienić:

- małą aktywność społeczną – wynikająca z niewielkiego udziału ludności w wieku młodszym produkcyjnym oraz spadku przyrostu naturalnego co powodować będzie zmniejszenie ruchu budowlanego i zmniejszania się potrzeb infrastruktury społecznej
- słaby rozwój infrastruktury który warunkuje konieczność rozbudowy zasilania w media i odprowadzania ścieków.
- brak systemu odprowadzania ścieków
- brak środków na utrzymanie dróg i obiektów użyteczności publicznej.

## **2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.**

Na obszarze gminy większość terenów stanowi własność prywatną. Do Skarbu Państwa należą wyłącznie obszary leśne i elementy infrastruktury drogowej. Własność komunalna jest również nie liczna. W związku z tym należy spodziewać się, że większość inwestycji na terenie gminy będzie miała charakter prywatny lub w przypadku inwestycji celu publicznego konieczne będzie wykupywanie terenów od mieszkańców.

## **2.9. Uwarunkowania wynikające z stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania, gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

### **2.9.1. Komunikacja.**

Układ komunikacji kołowej podzielić można na dwie części:

- Komunikacja tranzytowa
- Komunikacja wewnętrzna

Stan systemu komunikacji tranzytowej zewnętrznej uzależniony od sytuacji społeczno ekonomicznej kraju. Rozwój tego systemu przewidziany jest poprzez budowę nowej

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

autostrady A2 i linii kolejowej TGV V=300km/h, przebiegających przez centralne obszary gminy. Uwarunkowaniem wynikającym z planowanego rozwoju komunikacji tranzytowej będzie radykalne zmniejszenie ruchu na dotychczasowej drodze krajowej Nr 2 Warszawa - Terespol i możliwe ograniczenie zapotrzebowania na usługi wzdłuż drogi krajowej Nr 2, bez rozwoju usług w pasie autostrady i linii kolejowej TGV ze względu na brak przystanków, zjazdów i wjazdów indywidualnych.

Pespektywa realizacji tych obiektów jest bardzo odległa. Uwarunkowaniem związanym z tą inwestycją będzie również przecięcie wewnętrznych szlaków komunikacyjnych gminy i ograniczenie do jednego węzła powiązania z autostradą A2, co wiązać się będzie z koniecznością budowy dróg serwisowych (w liniach rozgraniczających autostrady oraz kilku bezkolizyjnych przejść drogowych nad autostradą w ciągu ważniejszych dróg powiatowych i gminnych). Tereny usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie dróg krajowych będą obsługiwane przez istniejące i projektowane drogi gminne albo drogi serwisowe usytuowane w liniach rozgraniczających dróg krajowych. O ewentualnej dostępności ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

### 2.9.2. Infrastruktura techniczna.

- Zasoby wód podziemnych z kategorią udokumentowania „B” w wodociągu gminnym „Zalesie” w eksploatacji spółki EKO-BUG, zabezpieczają ilościowo obecne i programowane zapotrzebowanie wody. Głównie względy ekonomiczne uzasadniają istniejące i planowane alimentowanie gminy wodą z gminy sąsiedniej Terespol (udział ten stanowi w warunkach pracy normalnej ok. 10% całości zapotrzebowania wody, w warunkach awaryjnych może znacznie wzrosnąć).
- Pojemność istniejących zbiorników wody czystej stanowiących zabezpieczenie na pokrycie nierównomierności godzinowych i na czas awarii jest wystarczająca i odpowiada ponad 6-godzinnemu rozbirowi wody w godzinie maksymalnej.
- Wskazane jest wykonanie spięcia sieci wodociągu „Zalesie” z wodociągiem „Koroszczyń” na odcinku pomiędzy Dobryń Kolonia – Wólka Dobryńska. Funkcjonowanie rozległego wodociągu gminnego uzależnionego od jednego źródła zasilania stanowi o zawodności zaopatrzenia w wodę znaczącej części mieszkańców gminy i jest trudne do zaakceptowania.
- Stan techniczny urządzeń wodociągów gminnych jest dobry z uwagi na nieodległe lata budowy i poprawną eksploatację.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Poza osiedlem mieszkaniowym przy d. PGR Kijowiec gospodarka ściekowa na terenach gminnych nie istnieje - w efekcie następuje degradacja cennego środowiska przyrodniczego.
- Brak jest gminnej oczyszczalni ścieków.
- Brak gazu przewodowego powoduje utrzymywanie się wielu uciążliwych emisji zanieczyszczeń atmosfery pochodzących z palenisk i kotłowni na paliwo stałe.
- Warunki zasilania w energię elektryczną z uwagi na wielostronność kierunków zasilania GPZ „Wólka Dobryńska” i rezerwy mocy tej stacji są bardzo dobre.
- Mierny stan techniczny urządzeń elektroenergetycznych nn budowanych na początku lat 60-tych odpowiada za awarie i przerwy w dostawie energii elektrycznej.
- Zły stan gminnego składowiska odpadów (źle usytuowane, chłonność na wyczerpaniu, brak ekranizacji podłoża, instalacji do odgazowywania i do ujmowania odcieków, brak strefy ochronnej)

### 2.9.3. Elementy konfliktowe w zakresie infrastruktury technicznej.

Gmina Zalesie jest wyraźnie nierównomiernie rozwinięta w zakresie dostępności do podsystemów inżynierskich. Bardzo wyraźny jest wysoki stopień obsługi mieszkańców podsystemie zaopatrzenia w wodę i w telefonizacji. Istnieje potencjał rozwojowy w podsystemach kanalizacji i gazownictwa przewodowego.

Istotną przesłanką do rozbudowy układów inżynierskich i pełnego zaspokojenia potrzeb ludności są bogate udokumentowane zasoby wód podziemnych i możliwość przyjęcia ścieków oczyszczonych przez istniejące odbiorniki. Jest przygotowana dokumentacja budowy gminnej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków.

Bliski rozwiązania jest problem likwidacji istniejącego gminnego składowiska odpadów eksploatowanego na gruntach wsi Horbów.

Równie dobra jest sytuacja w podsystemach inżynierskich, w których gmina nie jest inwestorem. Nie ma ograniczeń w dostawie energii elektrycznej. Na tle gmin województwa lubelskiego gmina Zalesie posiada też względnie dogodne warunki gazyfikacji, gdyż decyzja o budowie układu przesyłowego z Białorusi przez gminę Zalesie do Parczewa wydaje się na czas sporządzania studium przesądzona.

Analizy i wnioski zawarte w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego* z 2002 roku oraz w *Planie rozwoju lokalnego gminy Zalesie* z 2004 roku stanowią, że nadrzędnym celem długoterminowym w planie rozwoju gminy jest poprawa warunków życia mieszkańców poprzez m.in. budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej. W kolejności wymienia się dokończenie wodociągowania gminy, budowę systemów kanalizacji sanitarnej, gazyfikację gminy, uporządkowanie gospodarki odpadami.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 2.9.4. Uwarunkowania wynikające z realizacji zadań ponadlokalnych.

Kierunki polityki przestrzennej wynikającej z planu województwa określają wymienione tam inwestycje celu publicznego zgodne z przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Dla inwestycji zlokalizowanych na terenie gminy Zalesie, w Studium wyznaczone zostały granice obszarów ich lokalizacji. Należy zwrócić uwagę, że część wymienionych niżej inwestycji warunkujących zagospodarowanie przestrzenne w Gminie Zalesie położona jest poza jej granicami. W takich przypadkach egzogenicznych zależności zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowanie ma charakter liniowy poprzez wytworzenie ciągu funkcjonalnego lub bariery przestrzennej.

W zakresie infrastruktury transportowej należą tu następujące elementy:

#### 2.9.4.1. Sieć drogowa

- Budowa autostrady A2 stanowiąca zadanie priorytetowe wpisane do koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, jednocześnie znajdujące się jako zadanie w programie rządowym.
- Modernizacja i remont drogi Nr 2 E 30 na odcinku Biała Podlaska – Terespol, stanowiąca zadanie priorytetowe wpisane do programu rządowego.

#### 2.9.4.2. Sieć kolejowa.

- Modernizacja stacji kolejowej Małaszewice oraz modernizacja kompleksu linii E20 C-E20 Kunowice – Terespol na odcinku Mińsk Mazowiecki – Terespol, stanowi zadanie priorytetowe wpisane do koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.
- Budowa nowego szlaku linii kolejowej TCV E20 przystosowanego do dużych prędkości  $V = 300$  km/h, stanowiąca zadanie rządowe.

#### 2.9.4.3. Logistyka i terminale.

- Urządzenia Centrów Logistycznych (Terespol – Małaszewice) stanowiących zadanie priorytetowe wpisane do koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju oraz do programów rządowych.
- Budowa i rozbudowa terminali w tym służącego do transportu intermodalnego w Małaszewicach przy linii kolejowej E20 C-E20 Berlin – Moskwa, stanowiąca zadanie priorytetowe wpisane w programie rządowym.

#### 2.9.4.4. Zdania inwestycyjne umieszczone w planie województwa.

- włączenie linii istniejącej 110 kW Brześć do Wólki Dobryńskiej, która ma połączyć polski system elektroenergetyczny z systemem w Białorusi.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Realizacja wymienionych zadań ponadlokalnych spowoduje całkowitą zmianę warunków zewnętrznych w gminie poprzez fizyczne podzielenie północnej i południowej części oraz faktyczne wyłączenie z dotychczasowego sposobu użytkowania pasa od 500m do 1000 m znacznie pogorszą się wówczas warunki we wsi Kolonia Dobryń. Utrudniona zostanie komunikacja pomiędzy południową o północną częścią gminy.

*2.9.4.5. Zadania inwestycyjne umieszczone w wieloletnim planie inwestycyjno – finansowym Gminy Zalesie na lata 2007 – 2013.*

*1) Zadania wynikająca z programu budowy i modernizacji układu drogowego w ramach poprawy infrastruktury obszarów wiejskich.*

*- Budowa i modernizacja drogi gminnej Horbów- Koczukówka dł. 2,600km- wykonanie zadania planowane w latach 2011 i 2012*

*-Budowa mostu na Krznie w Horbowie- wykonanie zadania planowane w latach 2012-2013*

*-Budowa drogi gminnej Lachówka Duża do drogi gminnej Lachówka Duża do drogi krajowej A2 dł 0,550km- wykonanie zadania planowane na rok 2012*

*-Budowa węzła komunikacyjnego dróg gminnych: budowa drogi gminnej nr 100755L Dobryń Duży- Wólka Dobryńska- dł 3,285km; remont nawierzchni drogi gminnej nr 100752L Dobryń Duży- Dobryń Kolonia dł 4,824km; budowa drogi gminnej nr 100743L Dobryń Kolonia- Nowosiółki dł 2,570km; remont drogi gminnej nr 100744L Nowosiółki- Berezówka dł 0,490km; budowa drogi gminnej nr 100750 dł 0,769km- wykonanie zadania planowane w latach 2008-2010*

*-Budowa ścieżek rowerowych- wykonanie zadania planowane w 2013 roku*

*-Budowa drogi gminnej Mokrawy Nowe dł 1,00 km- wykonanie zadania planowane w 2012 roku*

*-Budowa drogi gminnej Kijowiec Kol. Dł 1,235km- wykonanie zadania planowane w 2008 roku*

*2) Zadania wynikające z programu sanitacji gminy:*

*-Budowa wodociągu Kijowiec- Koczukówka dł 1,200km wykonanie zadania planowane w 2013 roku*

*-Budowa wodociągu Dobryń Duży- Wólka Dobryńska dł 4,00km- wykonanie zadania planowane w 2013 roku*

*-Budowa sieci kanalizacyjnej*

*Zalesie I etap- wykonanie zadania planowane w 2008 roku*

*Zalesie II etap i Lachówka Duża- wykonanie zadania planowane w 2008 roku*

*Zalesie III etap- wykonanie zadania planowane w 2008 roku*

*Zalesie IV etap, Lachówka Mała i Dobryń Mały- wykonanie zadania planowane w latach 2011-2013*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*-Budowa 220 szt. Oczyszczalni przydomowych we wsiach: Kłoda Mała, Kłoda Duża, Koczukówka, Dobryń Kolonia, Dereczanka, Nowosiółki, Berezówka, Kijowiec Kolonia, Horbów kolonia, Horbów, Malowa Góra, Mokrawy Nowe, Mokrawy Stare, Zalesie ul. Koscielna- wykonanie zadania planowane w 2009 roku*

*-Budowa sieci kanalizacyjnej w Wólce Dobryńskiej i Dobryniu Dużym*

*-Budowa sieci kanalizacyjnej z Zalesia do Kijowca PGR Kijowiec i w Kijowcu- wykonanie zadania planowane w latach 2011-2013*

*3) Zadania wynikające z programu odnowy i rozwoju wsi poprzez modernizację infrastruktury kulturalnej, oświatowej i sportowej*

*- Modernizacja WDK w Zalesiu- wykonanie zadania planowane w 2012 roku*

*-Modernizacja świetlicy w Dobryniu Dużym- wykonanie zadania planowane w 2010 roku*

*-Modernizacja świetlicy w Kłodzie Dużej- wykonanie zadania planowane w 2010 roku*

*-Modernizacja świetlicy w Dereczance- wykonanie zadania planowane w 2008 roku*

*-Budowa świetlicy w Kijowiec PGR- wykonanie zadania planowane w 2009 roku*

*-Modernizacja świetlicy w Malowej Górze- wykonanie zadania planowane w 2010 roku*

*-Remont świetlicy- remizy w Kijowcu- wykonanie zadania planowane w 2010 roku*

*-Remont świetlicy w Dobryniu Małym- wykonanie zadania planowane w 2010 roku*

*-Budowa parkingu i ogrodzenia przy Urzędzie Gminy w Zalesiu- wykonanie zadania planowane w 2011 roku*

*-Remont Szkoły Podstawowej w Kijowcu- wykonanie zadania planowane w 2011 roku*

*-Budowa zespołu boisk i Sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Wólce Dobryńskiej- wykonanie zadania planowane w latach 2011-2012*

*-Rozbudowa obiektu sportowo- rekreacyjnego w Dobryniu Dużym- wykonanie zadania planowane w latach 2008-2009.*

*4) Zadania wynikające z programu budowa społeczeństwa informacyjnego*

*-Modernizacja pomieszczeń i zakup wyposażenia do siłowni w Kijowcu, Berezówce, Wólce Dobryńskiej i Dobryniu Dużym- wykonanie zadania planowane w 2011 roku*

*-Budowa zintegrowanego systemu informatycznego dla zrównoważonego rozwoju gminy Zalesie- wykonanie zadania planowane w latach 2008-2010.*

#### 2.9.5. Inne uwarunkowania wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego wyznaczył na terenie Gminy Zalesie następujące strefy funkcjonalne:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

1. Strefa zrównoważonego rozwoju turystyki, obejmująca projektowane obszary chronionego krajobrazu, w której należy kształtować warunki umożliwiające rozwój turystyki przez:

- zwiększenie ilości obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne, agroturystyczne, pensjonaty, campingi, pola biwakowe i namiotowe.
- lokalizację zabudowy letniskowej w obrębie istniejącej zabudowy.
- rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nimi infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, sieć kanalizacyjna, gazyfikacja).
- wzbogacanie obszarów w urządzenia turystyczne takich jak ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, konne, punkty widokowe, parki, zieleńce, urządzenia sportowe.
- innowacyjność w organizacji różnorodnych form turystyki w oparciu o posiadane walory.
- podniesienie wizerunku turystycznego obszarów – rewaloryzacja obiektów zabytkowych, estetyzacja zabudowy.
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów.

2. Strefa wysokich walorów przyrodniczych, obejmująca obszary Parku Krajobrazowego “Podlaski Przełom Bugu” w której należy kształtować warunki umożliwiające rozwój turystyki przez:

- lokalizację obiektów przystosowanych dla rozwoju turystyki kwalifikowanej (campingów, pól namiotowych, biwakowych, stanic wodnych i rybackich).
- preferowanie rozproszonej bazy noclegowej w oparciu o pensjonaty i kwatery agroturystyczne.
- lokalizowanie budownictwa letniskowego głównie w obrębie istniejącej zabudowy.
- lokalizację wzdłuż tras usług związanych z turystyką zmotoryzowaną (parkingi turystyczne, motele, zajazdy, miejsca obsługi podróżnych).
- urządzenie ścieżek rowerowych i punktów widokowych.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Ze względu na stosunkowo niewielkie potrzeby w zakresie rozwoju przestrzennego Gmina Zalesie powinna rozwijać swoje zagospodarowanie przestrzenne w następujących kierunkach:

- 1.1. Funkcje mieszkaniowe realizowane w formie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej, uzupełnianej zabudową mieszkaniową o charakterze ekstensywnym powinny być skupiane przede wszystkim na **terenach obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczonych na rysunku Studium symbolem MU.**
- 1.2. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa wykraczająca poza tereny wskazane powyżej, powinna być lokalizowana w rejonie głównych ciągów komunikacyjno-infrastrukturalnych, w szczególności we wsi gminnej Zalesie, wsi Lachówka Duża i Mała, w **Horbów Kolonii** oraz w Wólce Dobryńskiej, w strefach wskazanych na rysunku Studium jako **tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, oznaczonych na rysunku studium symbolem MU 1.**
- 1.3. Funkcje mieszkaniowe oraz usługowe realizowane w formie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej i uzupełnienie jej zabudową mieszkaniową o charakterze ekstensywnym znajdujące się na **terenach zurbanizowanych oraz przewidziane w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo – usługowe położone na terenie parku krajobrazowego, oznaczone na rysunku studium symbolem MU/ZP** mogą być realizowane pod warunkiem ograniczenia sposobu użytkowania opisanego w ust. 3.6. niniejszego rozdziału Studium
- 1.4. Terenami rezerwowanymi dla przyszłej zabudowy w odległym okresie kierunkowym mogą stać się obszary, na których rozwijana będzie sieć uzbrojenia, w szczególności kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem MU 2, przy czym tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym
- 1.5. **Funkcje mieszkaniowe** powinny być ograniczane i stopniowo wycofywane ze wsi Dobryń Kolonia, która znajduje się w widłach planowanego korytarza komunikacyjnego. Tereny te oznaczono na rysunku planu symbolem MU 3.
1. 6. **Funkcje usługowe** o charakterze niewymagającym stałego pobytu ludzi mogą być

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

rozwijane w strefie oznaczonej na rysunku studium symbolem U. Ustala się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się zabudowę o charakterze usługowym pod warunkiem zapewnienia obsługi poprzez drogi serwisowe z wyłączeniem bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej. Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje.

- 1.7. Funkcje usługowe o charakterze podstawowym**, w tym obiekty oświatowe, ochrony zdrowia, administracji, powinny być rozwijane równomiernie w sposób policentryczny na terenie całej Gminy, na obszarach oznaczonych na rysunku Studium symbolami MU i MU 1 oraz czasowo adoptowane na terenach MU 3.
- 1.8. W strefie wysokich walorów przyrodniczych na obszarach chronionych i w strefie zrównoważonego rozwoju turystyki** wskazanych na rysunku studium, należy realizować funkcje turystyczne w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne, agroturystykę, domy letniskowe w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy, a także po przez campingi, pola biwakowe, po przez lokalizację wzdłuż tras usług związanych z obsługą turystyki zmotoryzowanej (campingi) zajazdy, miejsca obsługi podróży, motele. Natomiast w rejonach rzek i zalewów po przez lokalizację stanic wodnych.
- 1.9.** Kształtując sieć osadniczą obszaru należy uwzględnić potrzebę zapewnienia mieszkańcom odpowiedniego dostępu do usług, w tym usług sektora publicznego. Zalesie jest wielofunkcyjnym ośrodkiem obsługi ludności gminy, konieczne jest jednak stopniowe, na miarę możliwości wzmacnianie funkcji usługowych na terenie gminy (w szczególności we wsiach Berezówka i Dereczanka położonych na północ od projektowanego korytarza transportowego, co powinno znaleźć wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
- 1.10. Funkcje usługowe o charakterze ponadlokalnym**, w tym związane z obsługą ruchu turystycznego oraz granicznego, obsługą socjalną zaplecza technicznego terminali przygranicznych powinny być lokowane na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolami MU, MU 1 wzdłuż korytarza drogi krajowej w miejscowościach Zalesie, Lachówka Duża i Mała, Kolonia Horbów, Wólka Dobryńska, a wyłącznie z obsługą ruchu turystycznego w miejscowościach Nowe i stare Mokransy, Malowa Góra i Berezówka.
- 1.11. Funkcje terenu o charakterze przemysłowo-składowym, bądź infrastrukturalnym** oznaczone na rysunku studium symbolem **TP**, należy zachować w istniejących lokalizacjach. Dopuszcza się rozwój tych funkcji w Wólce Dobryńskiej, na terenie oznaczonym w studium symbolem MU 1. *Tereny o charakterze przemysłowo-produkcyjnym z udziałem usług oznaczane zostały TP/U.*
- 1.12. Tereny rolne**, oznaczone na rysunku Studium symbolem **RR**, w szczególności te o najlepszych glebach, tereny chronione ze względów przyrodniczych oznaczone na rysunku Studium symbolem **ZP 1**, tereny leśne oznaczone na rysunku Studium

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

symbolem **LS**, powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej. Na terenach tych wyznacza się na rysunku Studium dodatkowo obszar wyłączony spod zabudowy. *Należy powiększyć zasięg terenów prawnie chronionych o obszar oznaczony symbolem ZP2.*

- 1.13. Należy dążyć do ograniczenia wpływu rozcinającego układ przestrzenny Gminy projektowanego korytarza komunikacyjnego autostrady A2 oraz linii kolejowej TGV, oznaczonego na rysunku Studium symbolem **KS/KK**, poprzez rozwiązania przestrzenne i inżynierskie pozwalające na utrzymanie ciągów przyrodniczych oraz powiązań komunikacyjnych północ- południe.
- 1.14. Teren korytarza komunikacyjnego należy docelowo zagospodarować w sposób niwelujący jego negatywny wpływ na przestrzeń, to jest w miarę możliwości zalesić, lub wprowadzić uprawy specjalistyczne, zdolne do funkcjonowania w pogorszonych warunkach bytowania.
- 1.15. Należy docelowo przekształcić i skomasować terminale przeładunkowe kolei szerokotorowej zlokalizowane w gminie Zalesie, oznaczone na rysunku Studium symbolem **KK/LS**, tak żeby zajmowały one jak najmniejszą powierzchnię.
- 1.16. Dopuszcza się wykorzystanie terenów złóż kruszywa w strefach *oznaczonych na rysunku studium symbolem PG*. *Na tych obszarach dopuszcza się budowę zapleczy socjalnych, urzędzeń i obiektów niezbędnej infrastruktury,*

## 2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

- 2.1. Zagospodarowanie terenów obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo-usługowe, powinno uwzględniać dotychczasowy kształt przestrzenny i architektoniczny Gminy.
- 2.2. Powinien być utrzymany ulicowy charakter zabudowy wsi
- 2.3. Powinny być realizowane budynki mieszkalne o wysokości maksimum dwóch kondygnacji, ewentualnie z mieszkalnym poddaszem.
- 2.4. Budynki usługowe powinny mieć maksimum dwie kondygnacje z ewentualną trzecią kondygnacją ukrytą w użytkowym lub mieszkalnym poddaszu.
- 2.5. Budynki wyższe o jedną kondygnację od opisanych powyżej dopuszcza się jedynie we wsi gminnej Zalesie.
- 2.6. Budynki przemysłowe i składowe nie powinny przekraczać wysokości opisanych powyżej, z wyjątkiem takich, w których technologia wykorzystania obiektów powoduje konieczność większej wysokości (np. elewatory zbożowe).
- 2.7. Należy wyłączyć spod zabudowy wszystkie **tereny leśne, oraz przewidziane do zalesienia**, tereny które powinny być chronione pod względem przyrodniczym, oraz

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

tereny rolne, na których dopuszcza się jedynie zabudowę zagrodową, związaną z produkcją rolną. Tereny wyłączone spod zabudowy oznaczono na rysunku Studium.

**2.8.** Na rysunku Studium wyznaczono ponadto tereny przeznaczone do zalesienia oznaczone symbolem **LS 1**, tereny przeznaczone do rekultywacji określone w planie symbolem **NUr**, oraz tereny wód otwartych oznaczone symbolem **W**.

### **3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.**

#### **3.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

**Głównymi funkcjami gminy Zalesie są:**

- Rolnictwo i przetwórstwo rolno – spożywcze,
- Leśnictwo i gospodarka leśna,
- Osadnictwo,
- Rekreacja i wypoczynek,
- Ochrona obszarów i obiektów przyrodniczych.

#### **3.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.**

##### **3.2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**

**Na terenie występują następujące obiekty objęte ochroną:**

- Park krajobrazowy
- Rezerwat przyrody
- Pomniki przyrody
- Użytki ekologiczne
- Park wiejski oraz grupy cennych zadrzewień

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony przyrody.

- Działania na obszarach objętych ochroną muszą być podporządkowane ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.
- Ochrona pomników przyrody polegająca na zakazie wycinania, uszkodzania, a także zanieczyszczania terenu w pobliżu obiektu, wzniesienia ognia oraz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15 m od drzewa.
- Zachowanie dotychczasowego stanu użytków ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem warunków wodnych.
- Zachowanie i odbudowa zespołu parkowego oraz grup cennych zadrzewień.
- Ochrona zespołów roślinnych zapewniających wysoki poziom bioróżnorodności oraz zachowanie zasobów genowych.

### 3.2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach.

Większość drzewostanów leśnych Gminy Zalesie należy administracyjnie do Nadleśnictwa Chotyłów. Część z nich to lasy wodo i glebochronne, większość jest użytkowana rekreacyjnie.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony lasów:

- Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasu.
- Utrzymanie zasięgów lasów istniejących, z docelowymi dolesieniami.
- Dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów.
- Świadoma regulacja stosunków wodnych zwłaszcza na siedliskach podmokłych.
- Zakaz realizacji tras komunikacyjnych oraz linii elektroenergetycznych w korytarzach wymagających wycinania drzew.
- Zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych.
- Wprowadzanie nowych dolesień na najsłabszych glebach zwłaszcza na w sąsiedztwie lasów istniejących.
- Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.

### 3.2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ochronie przed przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze i nieleśne podlegają wszystkie zaliczone do klas I – IV b. Grunty klas V, VI oraz RN nie są zaliczane do chronionych.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Decyzję o zmianie przeznaczenia gleb klasy I – IVa podejmuje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, gleb klasy IVb stosowny Wojewoda. O zmianie przeznaczenia na nierolnicze gleb klasy V,VI i RN decyduje Wójt.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- Maksymalne zachowanie w użytkowaniu rolniczym gleb najlepszych.
- Ochrona przed dewastacją i niekorzystną zmianą stosunków wodnych.
- Nie rozpraszanie zabudowy zwłaszcza na terenach gleb chronionych.
- Ochrona gleb organicznych ( gleby mułowe, murszowe, murszowate i torfowe ), głównie pod użytkami zielonymi, występujących w dnach dolin i obniżen terenowych, zwłaszcza w dolinie Krzny.
- Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako ważnego elementu lokalnego układu powiązań ekologicznych.
- Dopuszcza się wprowadzanie dolesień (poza obszarami gleb słabych, bardzo słabych oraz rolniczo nieprzydatnych) na obszary gleb wyższych klas bonitacyjnych, użytkowanych zarówno jako grunty orne jak i użytki zielone.

Przed zalesieniem nie jest wymagane przeprowadzenie procedury na uzyskanie zgody na odrolnienie, poza zgodą władz gminy. Ogólne kierunki dolesień zostaną przedstawione w części graficznej Studium, zaś szczegółowe wyznaczenie obszarów – poprzedzone analizą – nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3.2.4. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa geologicznego i górniczego.

Na terenie Gminy Zalesie znajdują się cztery udokumentowane złoża surowców mineralnych – kruszywa budowlanego:

Mokrany Stare	2 szt.
Kijowiec Kolonia	1 szt.

### 3.2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych istnieje obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Składają się one z terenów ochrony bezpośredniej (przy studniach wierconych 8 – 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) oraz terenów ochrony pośredniej.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Na terenach ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją wody.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zasobów wodnych:

- Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.
- Ustalanie warunków ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
- Monitorowanie stanu czystości wód i podejmowanie działań mających doprowadzić do podwyższenia klas czystości rzek i zbiorników wodnych.

### **3. 3. Rozwój rolnictwa – wykorzystanie rolniczej przestrzeni przyrodniczej.**

Główne kierunki zagospodarowania na zwartych obszarach gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych:

- Racjonalne wykorzystanie walorów przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej
- Ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na nierolnicze, poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz wprowadzania wielkoprzestrzennej infrastruktury komunikacyjnej,
- Utrzymanie w dotychczasowym zasięgu i użytkowaniu trwałych użytków zielonych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej,
- Ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych pełniących funkcję ostoi faunistycznych – elementów lokalnych ciągów powiązań przyrodniczych, modyfikujących także stosunki wodne i bioklimatyczne.

Główne kierunki gospodarowania na obszarach z podobnym udziałem gleb o wysokich i przeciętnych wartościach bonitacyjnych:

- Ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez wyznaczanie pod zabudowę terenów o glebach słabych.
- Utrzymanie w dotychczasowym zasięgu trwałych użytków zielonych, ze szczególnym uwzględnieniem użytków o glebach wytworzonych na gruntach naturalnych oraz racjonalnym ich wykorzystaniu jako bazy paszowej.
- Zalesianie gruntów najsłabszych, mało przydatnych do upraw rolnych, w sposób łączący niewielkie, zalesione już enklawy w zwarte kompleksy leśne.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi oraz infiltracją zanieczyszczeń od działalności rolniczej (na glebach z utworów łatwo przepuszczalnych).
- Bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych zadrzewień.
- Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, pełniących funkcję ostoi faunistycznych oraz zieleni ozdobnej (przydomowej) i izolacyjnej, walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
- Preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego w rejonach poza zasięgiem.
- Wpływu toksycznych zanieczyszczeń i uciążliwości.

Główne kierunki działań na obszarach gleb słabych i najslabszych:

- Optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności.
- Ochrona wód podziemnych przed infiltracją zanieczyszczeń od działalności rolniczej (gleby wytworzone na gruntach przepuszczalnych).
- Zalesianie gruntów najslabszych poprzez łączenie leśnych enklaw w większe kompleksy.
- Wspieranie gospodarstw zmieniających profil działania z gospodarstw rolnych na leśno-rolne.
- Bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych zadrzewień.

Główne kierunki działań w obrębie doliny Krzny:

- Dolina, w granicach geomorfologicznych, funkcjonuje jako ciąg ekologiczny znaczeniu krajowym oraz lokalna rynna nawietrzająca.
- Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, zwartych przegród, nasypów i poprzecznych zadrzewień.
- Bezwzględne zachowanie wieloprzestrzennych użytków zielonych, zwłaszcza wytworzonych na chronionych gruntach naturalnych.
- Zachowanie naturalnego kształtu i charakteru koryta rzeki Krzny, wraz z towarzyszącą roślinnością drzewiastą, krzewiastą i zielną.
- Zachowanie rolniczego sposobu gospodarowania w dolinie Krzny – jako użytki zielone.
- Docelowe podniesienie klasy czystości wód Krzny z III do II.
- Utrzymanie naturalnych ciągów, grup i kęp zadrzewień w obrębie dna i zboczy doliny Krzny.

### **3.4. Leśnictwo i gospodarka leśna.**

Wszystkie obszary leśne gminy Zalesie, poza lasami prywatnymi, należą do nadleśnictwa Chotyłów. Nadleśnictwo w ramach swoich obowiązków prowadzi planową gospodarkę leśną polegającą głównie na :

- Prowadzeniu różnorodnych form ochrony drzewostanu,
- Zapewnienia stabilności ekosystemów,
- Zachowaniu bioróżnorodności i leśnych zasobów genowych,
- Planowych dolesieniach,
- Pozysku drewna.

Główne kierunki działania:

Bezwzględna ochrona kompleksów leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym :

- Rezerwatu przyrody „ Dobryń”,
- Pomników przyrody,
- Użytków ekologicznych,
- Najstarszych drzewostanów (o wieku ponad 100 lat),
- Drzewostanów nasiennych,
- Drzew doborowych,
- Użytków szczególnie chronionych (np. siedlisk podmokłych),
- Dolesienia na obszarach najsłabszych gleb w sposób łączący małe enklawy leśne w większe kompleksy,
- Zwiększanie dostępności kompleksów leśnych, zwłaszcza obiektów i obszarów
- Najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo, poprzez prowadzenie szlaków,
- turystycznych, ścieżek przyrodniczych i tras rowerowych,
- Ograniczenie uciążliwości terminali przeładunkowych i drogi krajowej Nr 2,
- Terminal Raniewo (przeładunek towarów zjednostkowanych i spożywczych),
- Terminal Kowalewo (przeładunek zboża, towarów wrażliwych na opady atmosferyczne, przy użyciu sprzętu zmechanizowanego),

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Terminal Wólka (przeładunek samochodów i materiałów sypkich – nawozy, pasze),
- Terminal Podsędków 2 (port suwnicowy do przeładunków zjednostkowanych).

Terminale te są źródłem uciążliwości hałasowych oraz zapyłania okolicznych drzewostanów. Sieć bocznic i torów powoduje rozczłonkowanie kompleksów leśnych i utrudnia naturalne migracje faunistyczne. Ograniczeniu ulega także przydatność turystyczna i rekreacyjna. Droga krajowa nr 2, o dużym natężeniu ruchu kołowego, również jest źródłem ciągłego hałasu, stwarza zagrożenie katastrof drogowych, powoduje liczne straty wśród zwierzyny leśnej.

Część najmłodszych drzewostanów (młodniki i drągowiny sosnowe na najślabszych glebach) narażona jest na duże niebezpieczeństwo pożarów, pełniąc jednocześnie ważną rolę glebochronną.

Wszystkie niewielkie enklawy leśne, zwłaszcza na siedliskach wilgotnych i podmokłych (szczególnie w dolinach rzecznych) mają istotne znaczenie jako lasy wodochronne i ostoje faunistyczne w lokalnych i ponad lokalnych ciągach powiązań przyrodniczych.

Celowe jest powiększanie arealów lasów prywatnych, zwłaszcza na najślabszych siedliskach, tworząc bazę dla rozwoju gospodarstw leśno – rolnych. Istniejące lasy prywatne zajmują niewielkie powierzchnie, sąsiadując zazwyczaj z lasami państwowymi, a ich znaczenie gospodarcze jest niewielkie.

### **3.5. Osadnictwo.**

Sieć osadnicza gminy Zalesie składa się z 20 wsi. Ich możliwości rozwoju przestrzennego są różne. Najczęstszą barierą są dobre gleby, chronione przed zmianą użytkowania na nierolnicze, zaliczone do II – IV B klasy bonitacyjnej, słabo nośne grunty oraz płytko występujący poziom wód gruntowych utrudniają lub uniemożliwiają wprowadzenie zabudowy kubaturowej. Często obszary o takich warunkach użytkowane są jako łąki lub pastwiska. Praktycznie brak jest terenów o dużych spadkach utrudniających zabudowę oraz charakteryzujących się taką budową geologiczną, która może inicjować zjawiska osuwiskowe. Zabudowa omija, podlegając okresowym zalewom, rozległe dno doliny Krzny. Twory geologiczne wyściełające dolinę mają zdolności retencyjne, zatrzymujące nadmiar wód, a więc osłabiające ewentualne skutki przyboru wód powodziowych. Zdolności retencyjne gruntów wzmacniają grupy zadrzewień olsowych i łągowych porastające dno, a zwłaszcza obniżenia podstokowe doliny rzecznej.

Czynnikiem oddziałującym negatywnie na funkcję osadniczą są uciążliwości od komunikacyjne trasy A2. Należy do nich nadmierny hałas, związki toksyczne zawarte w spalinach, zaśmiecenia oraz zagrożenie wypadkami. Część uciążliwości można osłabić poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, choć obecnie mają istotny wpływ na warunki życia mieszkańców wsi gminnej oraz Wólki Dobryńskiej.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Kierunki rozwoju obu wsi, wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, są podobne - na południe. Dla Wólki Dobryńskiej ograniczeniem w tym kierunku jest ściana lasu, natomiast rozwój Zalesia winien odbywać się wzdłuż drogi do Chotyłowa.

Rozwój Lachówki Dużej możliwy jest w kierunku południowym, a rozwój Lachówki Dużej ku północy. Horbów Kolonia i Horbów – rozwój możliwy ku południowi.

Dla Kijowiec Kolonii, d. Kijowiec PGR, Dereczanki, Nowosiółek, Berezówki i Dobrynia Kolonii ze względu na dobre gleby istnieje niekiedy konieczność ograniczania rozwoju.

Mokrany Stare i Nowe, część Malowej Góry i część Berezówki położone są na obszarze Parku Krajobrazowego lub w jego otulinie, gdzie gospodarkę przestrzenną regulują odrębne przepisy.

Dobryń Duży, Dobryń Mały, Kłoda Duża i część Malowej Góry nie jest zasadniczo ograniczana, w rozwoju przestrzennym, czynnikiem przyrodniczym.

### **3.6. Rekreacja i wypoczynek.**

Rekreacja pobytowa, a szczególnie agroturystyka, znajduje korzystne przyrodniczo warunki do rozwoju, zwłaszcza na terenach atrakcyjnych krajobrazowo, o urozmaiconej rzeźbie i zróżnicowanej szacie roślinnej oraz ograniczonych uciążliwościach, Warunek ten spełniają zwłaszcza tereny Parku Krajobrazowego. Pozostałe obszary są mniej odpowiednie dla rozwoju rekreacji pobytowej. Dość atrakcyjne do formowania tras turystycznych (pieszych i rowerowych) są wybrane miejsca kompleksów leśnych oraz wyniosłe zbocza doliny Krzny, z rozszerzonym zasięgiem widokowym.

Kształtowanie przestrzeni dla potrzeb rozwoju turystyki na terenie gminy należy realizować po przez:

- Zwiększenie ilości obiektów turystycznych w oparciu o kwatery prywatne, agroturystyczne, pola biwakowe i namiotowe, campingi.
- Lokalizację zabudowy letniskowej w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy.
- Rozbudowę infrastruktury.
- Wzbogacanie obszarów w urządzenia turystyczne takie jak, ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, konne, widokowe, parki oraz zieleńce i urządzenia sportowe.

Obiektami będącymi elementami podnoszącymi turystyczną atrakcyjność Zalesia są lokalne obiekty kultury materialnej, kościoły i cmentarze, liczna zabudowa tradycyjna oraz parki podworskie.

### 3.7. Obszary chronione.

#### 3.7.1. Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu

Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu” położony na 1372 ha. Zajmuje północną część gminy Zalesie. Na 53 ha. wyznaczona została otulina zabezpieczająca teren Parku przed szkodliwym oddziaływaniem otoczenia.

Na terenie Parku Krajobrazowego należy:

- 1) Gospodarkę rolną prowadzić zgodnie z możliwościami środowiska przyrodniczego, preferując zasady rolnictwa ekologicznego.
- 2) Ograniczać do niezbędnego minimum stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin. Preferować nawozy naturalne.
- 3) Prowadzić racjonalną gospodarkę leśną z przebudową drzewostanów w kierunku naturalnych.
- 4) Chronić istniejącą szatę roślinną, wody powierzchniowe oraz naturalną rzeźbę terenu przed zniszczeniem i zanieczyszczeniem.

Wskazane jest :

- Wprowadzanie, na glebach najsłabszych, zalesień zgodnych z naturalnym siedliskiem. Wprowadzanie oraz utrzymywanie obsadzeń przydrożnych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
- Podejmowanie działań zmierzających do poprawy bilansu wodnego i retencjonowania wody.
- Ograniczyć wprowadzanie gatunków obcych biocenotycznie (neofityzacja).
- Zharmonizowanie zabudowy z otoczeniem, poprzez nawiązywanie do tradycji regionalnych.
- Ograniczyć, przy prowadzeniu prac leśnych, niszczenie siedlisk i drzewostanu.
- Zabudowę letniskową lokalizować w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej.
- Popierać rozwój gospodarstw agroturystycznych specjalizujących się w produkcji zdrowej żywności.

Zabronione jest:

- Wznoszenie obiektów i instalowanie urządzeń powodujących zanieczyszczenia i skażenia wody, powietrza lub gleby oraz urządzeń i budowli powodujących naruszenie walorów estetycznych krajobrazu.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Utrzymywanie otwartych kanałów ściekowych i odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntowych oraz wylewanie ich na grunty orne, leśne, nieużytki i tereny chronione.
- Powodowanie zmian stosunków wodnych oraz dokonywanie regulacji rzek mogących mieć niekorzystny wpływ na ekosystemy objęte ochroną.
- Podejmowanie prac melioracyjnych i regulacyjnych bez uzgodnienia władzami gminy.
- Wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub inicjujące erozję gleb.
- Lokalizowanie nowych, uciążliwych obiektów przemysłowej hodowli zwierząt.
- Usuwanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych bez zgody odpowiednich służb, z wyłączeniem potrzeb związanych z eksploatacją prawidłowo funkcjonujących urządzeń melioracyjnych.
- Likwidacji oczek wodnych, bagien i podmokłości, będących ostoją ptaków i płazów.
- Utwardzania dróg żużlem i popiołem przemysłowym.
- Wypalania ściernisk, miedz, łąk i rowów przydrożnych.
- Lokalizowanie i urządzenie wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych.
- Wydawania koncesji na eksploatację złóż kopalin.
- Budowy, bez uzyskania zgody właściwych służb, nowych dróg, linii energetycznych, ciągów ciepłowniczych, gazowych.
- Wznoszenia obiektów i budowli nie związanych z obsługą funkcji rolnych, leśnych, turystycznych, profilaktyki zdrowotnej i naukowo – badawczych.
- Lokalizowania ośrodków wypoczynkowych i letniskowych o zwartej zabudowie.

### 3.7.2 Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu

Jak wynika z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego znaczna część doliny Krzny na obszarze gminy, wraz z przylegającymi terenami jest przewidywana do objęcia projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu. Na obszarze całej gminy funkcjonuje układ powiązań ekologicznych, oparty na głównych elementach środowiska przyrodniczego jakimi są kompleksy leśne, zespoły roślinności drzewiastej i krzewiastej, użytki zielone oraz wody powierzchniowe i formy rzeźby terenu. Podstawowym elementem układu jest, jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, dolina Krzny, stanowiąca część Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET – Polska) utworzonej w 1995 roku w nawiązaniu do systemu ochrony europejskiego dziedzictwa przyrodniczego.

### 3.7.3. Rezerwat „Dobryń”

*Rezerwat „Dobryń” zaleca się powiększyć o uroczyska: Glinawica Zapleszczyńskie, Bodziszki, ze względu na specyficzne warunki przyrodnicze. Są to tereny objęte m.in. sukcesją naturalną roślinności drzewiastej i dzikiej roślinności wodno błotnej; ponadto tereny te stanowią ostoję bobra.*

## **4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W gminie Zalesie ochronie podlegać powinny wszystkie elementy krajobrazu kulturowego oraz nieruchome zabytki kultury materialnej.

- 4.1.** Kształt nowej zabudowy kreowany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinien ochraniać zabytkowy charakter wsi ulicowych i sposób ich zabudowy oraz ekspozycję przestrzenną poprzez właściwe kształtowanie linii, wysokości i gęstości zabudowy, warunki realizacji ogrodzeń oraz zieleni wiejskiej.
- 4.2.** Ochronie, polegającej na zachowaniu i podkreśleniu w układzie przestrzennym cech zabytkowych powinny podlegać na terenie Gminy relikty parków podworskich i rezydencji w Zalesiu, Horbowie, Mokranach Starych, oraz obiekty kościołów i plebanii w Dobryniu Dużym, Malowej Górze, w Horbowie, w Wólce Dobryńskiej, a także zabytkowe zagrody, domy wiejskie i zabudowania gospodarcze.
- 4.3.** Obiekty wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w ewidencji zabytków, według spisu w pkt. 5.2.6 i pkt. 5.2.5 części „Analiza i diagnoza stanu istniejącego” powinny podlegać ochronie na zasadach określonych, w przepisach szczególnych. W szczególności wszelkie prace budowlane, adaptacyjne, remontowe dokonywane w tych zabytkach lub w ich otoczeniu, zmiany drzewostanu i inne zmiany zagospodarowania terenu powinny być każdorazowo uzgadniane z właściwym Konserwatorem Zabytków.
- 4.4.** Pośredniej ochronie konserwatorskiej powinny podlegać istniejące w Gminie pomniki i cmentarze oraz obiekty wpisane do ewidencji zabytków, posiadające cenne walory architektury tradycyjnej wraz z ich otoczeniem. Ochrona powinna polegać między innymi na zapewnieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego właściwego otoczenia tych obiektów, utrzymania zieleni, w tym starodrzewu z preferencją dla gatunków liściastych i rodzimych. Wiodącym celem w ustalaniu zasad zagospodarowania wokół tych obiektów powinien być obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię form architektonicznych oraz planowanie nowej zabudowy, oparte o ustalenia ochrony form zabytkowych poprzez zachowanie linii zabudowy i stopnia skupienia zabudowy.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- 4.5.** W zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytków ustalić należy ochronę widokową zabytkowej substancji architektonicznej i urbanistycznej, w której priorytetem winno być ograniczenie wysokości i intensywności przyszłej zabudowy, a także jej kolorystyki oraz wszelkich innych inwestycji o charakterze kubaturowym i liniowym (słupy energetyczne, wieże telefonii komórkowej, kominy etc.).
- 4.6.** Szczególnej ochronie podlegać powinny stanowiska i strefy archeologiczne. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych wydawanych w sytuacji braku planu powinno się uwzględniać położenie tych stanowisk, a wszelkie prace w pobliżu tych obiektów, lub w ich miejscu powinny być poprzedzone eksploracją archeologiczną prowadzoną pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
- 4.7.** Najistotniejsze stanowiska archeologiczne oraz zabytki architektury powinny być przystosowane do eksponowania i zwiedzania, przy czym preferuje się ścieżki kulturowo-przyrodnicze, dostosowane dla potrzeb turystów pieszych i rowerowych z wykorzystaniem istniejącej bazy gastronomiczno-turystycznej i agroturystycznej.
- 4.8.** Ochronie podlegają obiekty zarówno wpisane do rejestru zabytków jak i obiekty o charakterze zabytkowym charakteryzujące się wysokimi wartościami kulturowymi, które winny zostać wskazane do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy ustalić ścisłą ochronę konserwatorską, której zasięg nie powinien być mniejszy niż 250 m wokół obiektu.

Powyżej opisano niezbędne zasady ochrony substancji kulturowej, a także wytyczne w wyznaczonych przez studium strefach. Ponadto w strefach ochrony zabytków architektury należy określić następujące zasady użytkowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy:

- Sposób użytkowania terenu znajdującego się w zasięgu każdej strefy.
- Wysokość dopuszczalnych obiektów w poszczególnych strefach, ich forma architektoniczna, sposób użytkowania i kolorystyka elewacji i dachów, która winna podkreślać walory obiektu zabytkowego.
- Formy architektoniczne istniejących i nowo wznoszonych budynków, kolorystyka elewacji, dachów i ogrodzeń posesji znajdujących się poza strefą, celem zachowania i podkreślenia istotnych elementów krajobrazu kulturowego.

## **5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

### **5.1. Identyfikacja i ocena podstawowych zagrożeń.**

#### **5.1.1. Modernizacja dróg**

Sieć dróg w gminie jest wystarczająca, ale zbyt mało jest dróg utwardzonych oraz zbyt dużo dróg o złym stanie technicznym nawierzchni. Mosty i przepusty w większości są również w złym stanie technicznym. Warunkuje to konieczność modernizacji dróg gminnych i towarzyszących im urządzeń drogowych.

#### **5.1.1. Lokalizacja obiektów obsługi ruchu drogowego.**

Usytuowanie stacji paliw jest nierównomierne. Stacje rozlokowane są głównie w rejonie drogi krajowej A2. Nie ma jednak konieczności szukania lokalizacji dla stacji paliw w innych rejonach Gminy, choć w Studium dopuszcza się takie lokalizacje. Można dopuścić również realizację stacji obsługi pojazdów poza rejonem drogi krajowej.

#### **5.1.2. Ruch drogowy i jego charakterystyka.**

O ile w województwie lubelskim ruch na drogach krajowych jest wyraźnie niższy niż w centralnej, zachodniej i południowej części kraju, a ponadto przeważający jest ruch gospodarczy sporadycznie rekreacyjny, w gminie Zalesie odnotować należy nasilony ruch pojazdów, w kierunku granicy

W ostatnim okresie odnotowano wzrost ilości wypadków o ok. 20%, przy czym najwięcej wypadków zdarza się w miejscowościach gdzie krzyżują się drogi. Działaniem kierunkowym powinno więc być modernizowanie dróg w kierunku poprawy bezpieczeństwa ruchu. Szczególną uwagę należy zwrócić na przewozy materiałów niebezpiecznych, bowiem w województwie lubelskim brak jest odpowiedniej ilości wyznaczonych tras o odpowiedniej nawierzchni. Brak jest również wyznaczonych oddzielnych parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne W Gminie Zalesie tego typu inwestycje nie powinny być realizowane, z wyjątkiem strefy składów paliw w Wólce Dobryńskiej.

## 5. 2. Kierunki polityki przestrzennej.

W zakresie polityki przestrzennej dotyczącej komunikacji wyróżnić należy następujące podstawowe cele rozwoju:

### 5.2.1.Cel wiodący.

- zaspokojenie potrzeb transportowych gospodarki i społeczeństwa.

### 5.2.2. Cele strategiczne.

- Realizacja autostrady w II korytarzu Transeuropejskiej Sieci Transportowej z węzłem “Dobryń” w gminie Zalesie. Dla okresu docelowego w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z autostradą w Studium zaproponowano realizację dwóch dróg dojazdowych po północnej stronie projektowanej autostrady:
  - - droga Dobryń Kolonia do rejonu przejścia bezkolizyjnego przez autostradę – w ciągu drogi Lachówka Mała – Dereczanka.
  - - droga łącząca Kijowiec Kolonię z drogą Lachówka Mała – Dereczanka
- Wyżej wymienione drogi powinny być drogami gminnymi.
- W ramach budowy autostrady powinny być zrealizowane bezkolizyjne przejścia drogowe nad autostradą w ciągu kilku ważniejszych dróg powiatowych i gminnych t.j.
  - w ciągu drogi Michałki Kolonia– Koczukówka
  - w ciągu drogi Kijowiec – Kijowiec Kolonia
  - w ciągu drogi Dobryń Duży – Dobryń Kol./ 2 przejazdy
  - w ciągu drogi Lipnica - Kijowiec
- Dostosowanie pozostałych dróg do standardów europejskich w nawiązaniu do zwiększającej się aktywności gospodarczej społeczeństwa. Ważną rolę w obsłudze komunikacyjnej gminy oraz województwa, pełnić będzie droga Zalesie – Chotyłów – Piszczac – Sławatycze (postulowana jako droga wojewódzka) co związane będzie z poniesieniem dużych kosztów na jej modernizację.
- Dostosowanie do standardów europejskich linii kolejowych (linia Warszawa – Terespol jest obecnie modernizowana – dostosowanie urządzeń kolejowych do prowadzenia pociągów z prędkością 160 km/h), w II korytarzu Transeuropejskiej Sieci Transportowej przewiduje się realizację nowej linii kolejowej o prędkości pociągów ok. 300 km/h.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 5.2.3. Zadania komplementarne.

- wspieranie budowy i modernizacji dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.
- wspieranie budowy i modernizacji przepustów, mostów oraz skrzyżowań głównie w obrębie miejscowości.
- wspieranie budowy i modernizacji parkingów
- wspieranie rozwoju komunikacji pasażerskiej lokalnej
- rozwój stacji obsługi pojazdów i stacji paliw równomiernie na terenie całej gminy.

## **6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na terenie Gminy Zalesie wyznacza się na rysunku studium obszary, na których powinny być zlokalizowane zajmując część lub całość terenu, następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 6.1.** Centrum handlowe o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>
- 6.2.** Gminna oczyszczalnia ścieków, oznaczona na rysunku Studium symbolem NU
- 6.3.** Lokalna przepompownia ścieków, oznaczona na rysunku Studium symbolem NUp
- 6.4.** Stacja redukcyjno pomiarowa I stopnia, oznaczona na rysunku Studium symbolem NG
- 6.5.** Istniejące wysypisko komunalne do rekultywacji, oznaczone na rysunku Studium symbolem NUr
- 6.6.** Drogi publiczne gminne wraz z towarzyszącą infrastrukturą
- 6.7.** Ponadto na wszystkich terenach przewidzianych do urbanizacji lub zurbanizowanych, oznaczonych na rysunku Studium symbolami MU, i MU 1, studium dopuszcza lokalizacje inwestycji celu publicznego takich jak obiekty oświaty, ochrony zdrowia i opieki zdrowotnej, administracji publicznej szczebla gminnego, bez wyznaczania ich szczegółowej lokalizacji oraz modernizacje dróg i realizowanie liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej.

**7 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym sporządzonych przez właściwych ministrów i centralne organy administracji rządowej.**

Na terenie gminy Zalesie wyznacza się na rysunku Studium obszary, na których powinny być zlokalizowane, zajmując teren w całości lub w części, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego i ustaleniami programów, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym sporządzonych przez właściwych ministrów i centralne organy administracji rządowej:

- 7.1.Korytarz autostrady A 2
- 7.2.Modernizacja drogi krajowej nr 2 E 30
- 7.3.Modernizacja linii kolejowej E 20 C-E20
- 7.4.Budowa szlaku linii kolejowej TGV
- 7.5.Budowa i rozbudowa terminalu Małaszewicze
- 7.6.Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia
- 7.7.Drogi wojewódzkie i powiatowe
- 7.8.Linia elektroenergetyczna 110 kV - 2 odcinki położone we wsi Berezówka

**8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Obszary takie nie występują w Gminie Zalesie.

**9 Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Na rysunku studium wyznaczono obszary, na których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, oraz tereny, na których w związku z tym niezbędne będzie uzyskanie zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszary przewidziane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmują:

- 9.1. Tereny obecnie zurbanizowane oraz przewidywane w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo-usługowe oznaczone na rysunku Studium symbolem MU.
- 9.2. Tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, oznaczone na rysunku Studium symbolem MU 1.
- 9.3. Tereny o charakterze przemysłowo-składowym, bądź infrastrukturalnym oznaczone na rysunku Studium symbolem TP
- 9.4. Tereny, na których przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, wyznaczone na rysunku Studium

Dla trzech ostatnich typów terenu niezbędne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze odpowiednio wojewody lubelskiego lub ministra rolnictwa.

**10 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Obszary te wyznaczono na rysunku Studium i wyłączono spod zabudowy.

*Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się:*

*wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:*

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych*
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

– *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.*

**11 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenie Gminy Zalesie nie występują.

**12 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.**

Na terenie Gminy Zalesie nie występują.

**13 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie Gminy Zalesie występują następujące tereny wymagające rekultywacji:

- 13.1. Obszar wysypiska odpadów komunalnych: wysypisko, po zakończeniu działalności powinno być poddane rekultywacji zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 5.
- 13.2. Obszar terminali przeładunkowych Małaszewicze: po modernizacji obiektu i zmniejszeniu jego zasięgu niezbędna będzie rekultywacja terenu leśnego, na którym obecnie znajdują się urządzenia kolejowe.

**14 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Według informacji uzyskanych w starostwie powiatowym w Białej Podlaskiej oraz Gminie Zalesie, na terenie Gminy Zalesie nie ma terenów zamkniętych ustanowionych na mocy właściwej decyzji administracyjnej.

**15 Inne obszary problemowe.**

Na terenie Gminy Zalesie wyznacza się zasięg następujących obszarów problemowych, które powinny być rozwiązane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oraz w specjalnych programach rozwojowych, w sposób rozszerzający ustalenia Studium:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

**15.1.** Teren wewnątrz międzynarodowego korytarza transportowego utworzonego poprzez autostradę A 2 oraz linie kolejową TGV, w którym należy rozwiązać szczegółowo następujące problemy:

15.1.1. Przyszłość istniejącego osadnictwa we wsi Dobryń Kolonia

15.1.2. Powiązania drogowe wsi Dobryń Kolonia z drogami lokalnymi poza korytarzem autostrady i linii TGV.

15.1.3. Powiązania drogowe wewnątrz Gminy Zalesie na kierunku północ-południe na przecięciu z korytarzem komunikacyjnym .

15.1.4. Utrzymanie ciągu przyrodniczego rzeki Krzny na przecięciu z korytarzem

15.1.5. Zagospodarowanie wewnętrzne korytarza: zalesienia, uprawy specjalne, inne zagospodarowanie.

**15.2.** Teren w strefie ochrony od istniejącego lotniska i budynków technicznych w Białej Podlaskiej dla którego należy rozwiązać następujące problemy:

15.2.1. Dopuszczalna wysokość zabudowy w tym obiektów technicznych (wieże telefonii komórkowej, kominy etc.).

15.2.2. Dopuszczalna intensywność zabudowy ze względu na uciążliwość hałasu.

15.2.3. Rodzaje obowiązujących zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**15.3.** Teren leśny, na którym znajdują się terminale przeładunkowe Małaszewicze, wymagający przekształceń i rekultywacji.

**15.4.** W zasięgu stref ochrony stacji przeładunkowych gazu, powinny zostać określone szczegółowe zasady i warunki użytkowania terenu i zabezpieczenia tego obszaru, ze względu na bezpieczeństwo publiczne.

**15.5.** Teren parku krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

## **16 Kierunki rozwoju Gminy w zakresie elektroenergetyki, gazyfikacji i zaopatrzenia w ciepło, gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami.**

### **16.1. Gazyfikacja przewodowa.**

Budowa tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn500-600mm od granicznej miejscowości Neple do gminy Parczew otwiera możliwości gazyfikacji gminy. Na terenie gminy Zalesie znalazłoby się odejście Dn350mm w kierunku Białej Podlaskiej i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia o docelowej przepustowości 1600 Nm<sup>3</sup>/h. Przewidywana gazyfikacja gminy poprzez budowę sieci rozdzielczej jest warunkowana przede wszystkim spełnieniem kryteriów ekonomicznych. Wstępnie w Studium wytypowano do gazyfikacji te same wsie i sołectwa, które przewidziane są do budowy

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

kanalizacji gminnych. Ustalenia te muszą zostać zweryfikowane w koncepcji gazyfikacji gminy, która powinna zostać opracowana w najbliższych latach.

Przebieg projektowanych gazociągów oraz lokalizację projektowanej stacji gazowej I stopnia w Zalesiu pokazano na planszy kierunków rozwoju.

### **16.2. Elektroenergetyka.**

Eksploatację podsystemu prowadzą Lubelskie Zakłady Energetyczne LUBZEL S.A. Zakład Energetyczny Biała Podlaska. We wnioskach do Studium inwestor ten poinformował o zakresie planowanych modernizacji sieci elektroenergetycznych. Obejmują one następujące urządzenia:

- Linia SN 15kV na odcinku GPZ „Wólka Dobrzyńska” – Zalesie
- Przebudowa zasilania jednostek transformatorowych Berezówka 1, 3
- Modernizacja i transformatorowej Kłoda Mała

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2002 roku nie przewiduje wprowadzenia w obszar gminy nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia generujących strefy ochronne.*

Przebieg istniejących napowietrznych linii WN 110kV i SN 15kV, lokalizację GPZ 110/15kV "Wólka Dobrzyńska" oraz odcinki linii 15kV do przebudowy pokazano na planszy kierunków rozwoju.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych po ustaleniu Studium należy wprowadzić ustalenie: *“ na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesianie zgodnie z PN-E-05100-1 należy pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i nn pas bez zalesiania o szerokości min. 9,30m. Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2,00m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,00m od słupa.:*

### **16.3. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i gospodarka odpadami.**

W podsystemie obsługi inżynierskiej warunkującymi zagospodarowanie przestrzenne są przede wszystkim rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej. Wynika to stąd, że woda spełniająca normy jakościowe i ilościowe jest medium warunkującym bytowanie człowieka, jego działalność gospodarczą i wypoczynek. Jednocześnie potrzeba zagospodarowywania wód zużytych (ścieków) jest uznanym wymogiem sanitarnym w

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

wymiarze indywidualnym i społecznym oraz warunkuje utrzymanie akceptowalnego stanu środowiska naturalnego.

Wszystkie inne układy zasilania: w energię elektryczną, gaz przewodowy, łącza telefoniczne, wywóz odpadów wpływają jedynie na standard bytowania a ich dostępność jest limitowana głównie przez prawa podaży i popytu. W tym zakresie przyjmuje się priorytet odnośnie likwidację i rekultywację składowiska odpadów w Horbowie oraz doprowadzenie w obszar gminy gazu przewodowego z kierunku Białorusi.

Układy zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków warunkujące zagospodarowanie przestrzenne są same uwarunkowane przestrzennie w takich kategoriach, jak:

- występowanie terenów wodonośnych (i odpowiednio odbiorników ścieków oczyszczonych), optymalne położenie tych terenów (i odpowiednio odbiorników) względem obszaru objętego obsługą,
- rozległość tego obszaru (-ów),
- zróżnicowanie wysokościowe terenu,
- przeszkody naturalne,
- własności i dostępność gruntów pod urządzenia liniowe i obiekty źródłowe,
- akceptacja społeczna celowości budowy, lokalizacji urządzeń i zastosowanych rozwiązań technicznych,
- procesy demograficzne (wobec obserwowanego trendu wyludniania się wsi budowa urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach o ekstensywnej zabudowie musi być poprzedzona szczegółowymi analizami ekonomicznymi).

Rozwiązania tak w gospodarce wodnej jak i ściekowej mogą być indywidualne lub zbiorcze (publiczne).

### 16.3.1. Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy Zalesie ma równorzędne znaczenie dla trzech grup odbiorców:

- mieszkalnictwa
- rolnictwa (głównie hodowli)
- sezonowych użytkowników bazy turystyczno wypoczynkowej oraz obiektów związanych z obsługą podróży

W Studium do zbiorowego zaopatrzenia w wodę kwalifikuje się wszystkie wsie i sołectwa.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Zaopatrzenie odbiorców na terenie gminy w wodę realizowane będzie z rozbudowywanego własnego wodociągu "Zalesie" oraz poprzez alimentację z wodociągu "Koroszczyń" z ujęciem w gminie Terespol. Na granicy gmin jest studnia wodomierzowa do wzajemnych rozliczeń za wodę.

Przebudowa i rozbudowa wodociągów gminnych obejmie:

- Połączenie sieci wodociągów "Zalesie" i "Koroszczyń" na odcinku Dobryń Kolonia - Wólka Dobryńska, co pozwoli odciążyc stację „Zalesie” i zwiększy niezawodność dostaw wody
- Rozszerzenie sieci z Kijowca do sołectwa Koczukówka
- Rozszerzenie sieci z Zalesia wzdłuż ul. Warszawskiej na wschód do Zajazdu pod Lasem

W/w inwestycje znajdują się w planie inwestycyjnym gminy.

Za Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie, Inspektorat w Lublinie, przyjmuje się jako ustalenie Studium, że rozbudowa ujęcia wody „Zalesie” lub budowa nowych ujęć wód podziemnych może wynikać jedynie ze wzrostu zapotrzebowania na wodę pitną. Zapotrzebowanie na wodę niekomunalną powinno być pokrywane z wód powierzchniowych.

Przebieg istniejących i projektowanych wodociągów oraz lokalizację stacji wodociągowej „Zalesie” pokazano na planszy kierunków rozwoju.

### 16.3.2. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków.

W całej Polsce w miejscowościach objętych obsługą wodociągową odnotowuje się w stosunku do miejscowości niezwodociągowanych wzrost ilości odprowadzanych ścieków sanitarnych o ok.30%. W naturalny więc sposób budowa wodociągu przyspiesza potrzebę rozwiązania systemu odprowadzania ścieków. Budowa pełnego układu kanalizacyjnego obejmującego sieć kanalizacyjną, pompownie i oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną jest jednak kilkakrotnie droższa od budowy układu wodociągowego dla tego samego obszaru i często nie jest podejmowana a jeżeli już, to z dużym opóźnieniem.

Na terenach miejskich o zabudowie intensywnej nie ma alternatywy dla kanalizacji zbiorczych i muszą one być realizowane równocześnie z sieciami wodociągowymi. Zasada ta nie ma prostego przełożenia na tereny wiejskie gdzie zabudowa jest ekstensywna i nakłady inwestycyjne objęcia obsługą kanalizacyjną przypadające na 1 posesję (gospodarstwo) są kilkakrotnie wyższe niż w mieście i trudne zaakceptowania ze względów społecznych. Uważa się, że w gminach wiejskich o stosunkowo niskim budżecie i przy braku zapewnionego finansowania zewnętrznego, np. z wojewódzkich funduszy ochrony środowiska, rozmaitych funduszy pomocowych UE itp., podejmowanie przez władze samorządowe na poziomie planów zagospodarowania przestrzennego

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

zobowiązań budowy kanalizacji wiejskich nie powinno mieć miejsca gdyż odbiera tym dokumentom niezbędny przymiot realności.

Aktualnie gospodarka ściekowa na terenie gminy Zalesie obejmuje mniej niż 6% mieszkańców gminy. Poza fragmentarycznym układem w d.PGR Kijowiec nie ma innych układów kanalizacyjnych zakończonych oczyszczalniami ścieków. Ocenia się, że tylko ok.20% nieczystości płynnych gromadzonych w zbiornikach należących do użytkowników nieruchomości jest okresowo wywożone na punkt zlewny przy gminnej oczyszczalni ścieków. Pozostała część poza kontrolą zanieczyszcza wody powierzchniowe i glebę na terenie gminy.

Na terenie gminy należy się spodziewać znaczącego rozwoju usług turystycznych i usług związanych z obsługą podróżnych. Jeśli nie teraz to wkrótce pojawią się znaczące obiekty usług turystycznych należące do podmiotów, które stać na budowę własnych oczyszczalni ścieków. Dopuszczając scenariusz budowy zakładowych (obiektowych) oczyszczalni ścieków władze samorządowe zaakceptowałyby kilkanaście małych oczyszczalni ścieków w zlewni Krzny co nie rozwiązałoby problemów własnych gminy a wręcz przeciwnie, mogłoby zagrozić utratą jej turystycznej atrakcyjności. Należy dążyć do wzmocnienia roli planowanej oczyszczalni gminnej w Zalesiu. Jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione.

Szacuje się, że w bezpośrednim zasięgu kanalizacji zbiorczych znajdzie się blisko 70% stałych mieszkańców gminy. Pozostałe 30% mieszkańców gminy będzie eksploatować indywidualne kanalizacje oparte o oczyszczalnie przydomowe (ok.220 sztuk) lub osadniki gnilne i zbiorniki bezodpływowe ścieków.

Powtórzone w Studium, za *Koncepcją budowy oczyszczalni ścieków we wsi gminnej i układu kanalizacji sanitarnej* opracowanej w 2003 roku przez P.U.O.Ś „BIOTOP”, rozwiązanie gminnej gospodarki ściekowej charakteryzuje się elastycznością i łatwością etapowania, rozwiązuje najpilniejsze potrzeby, służy wszystkim mieszkańcom gminy, minimalizuje protesty społeczne i zmiany w środowisku naturalnym oraz redukuje do 4 punkty zrzutu ścieków oczyszczonych do odbiorników.

Budowa kanalizacji gminnych obejmie:

- Budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej we wsi gminnej
- Budowę sieci kanalizacyjnej w Lachówce Małej, Lachówce Dużej, Horbowie, Dobryniu Małym, Kłodzie Małej i Kłodzie Dużej z przetrztem do oczyszczalni gminnej. Układ ten wymaga budowy 8 przepompowni sieciowych.
- Budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej w Dobryniu Dużym. Układ ten wymaga budowy 2 przepompowni sieciowych.
- Budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej w Kijowcu. Układ ten wymaga budowy 1 przepompowni sieciowych.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Budowę sieci kanalizacyjnej w Wólce Dobrzyńskiej z przetrztem do oczyszczalni ścieków w gminie Terespol. Układ ten nie wymaga budowy przepompowni sieciowych.
- Budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej w Dereczance, Nowosiólkach i Berezówce zakończonej oczyszczalnią w Nowosiólkach. Układ ten nie wymaga budowy 1 przepompowni sieciowych.
- Budowę oczyszczalni przydomowych we wsiach: Kijowiec Kolonia, Horbów Kolonia, Malowa Góra, Mokransy Stare, Mokransy Nowe, Koczukówka, Dobryń Kolonia.

W/w inwestycje znajdują się w planie inwestycyjnym gminy, poza układem w Dereczance, Nowosiólkach i Berezówce zakończonej oczyszczalnią w Nowosiólkach. Autorzy Studium zalecają jednak zbiorcze skanalizowanie tych jednostek osadniczych. Odpowiedni zapis w Studium ma w dalszej przyszłości taką inwestycję umożliwić.

W efekcie pełnej realizacji wariantu I koncepcji BIOTOPu powstanie na terenie gminy 5 autonomicznych układów kanalizacyjnych, w tym 4 zakończone własnymi oczyszczalniami ścieków:

- w Zalesiu o przepustowości **93,6m<sup>3</sup>/d**
- w Kijowcu o przepustowości 35m<sup>3</sup>/d
- w Dobryniu Dużym o przepustowości 51m<sup>3</sup>/d
- w Nowosiólkach o przepustowości 53m<sup>3</sup>/d

Przebieg projektowanych kanalizacji oraz lokalizacje oczyszczalni ścieków i przepompowni a także obszary wyznaczone do stosowania kanalizacji przydomowych pokazano na planszy kierunków rozwoju. Tylko projektowana oczyszczalnia ścieków w Zalesiu ma zabezpieczony w planie miejscowym teren – działkę o pow.1,05ha w północno-wschodniej części wsi. **Uwaga : w pkt. 16..3.2 zapis wykreślić i dokonać zapisu korzystając z danych z Koncepcji gospodarki ściekowej gminy Zalesie opracowanej w 2008 r. ( załącznik do uchwały nr XIII/84/08 Rady Gminy Zalesie).**

*W Koncepcji gospodarki ściekowej gminy Zalesie (Załącznik do uchwały Rady Gminy Zalesie nr XIII/84/08) opracowanej w 2008 roku podano propozycje optymalnego rozwiązania problemu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych. Zaprojektowano koncepcję rozwiązania gospodarki ściekowej w dwóch następujących systemach:*

- 1 pierwszy przewiduje odprowadzenie ścieków z 13 miejscowości (Berezówka, Dereczanka, Dobryń- Kolonia, Horbów- Kolonia, Kijowiec Kolonia, Kłoda Duża, Kłoda Mała, Koczukówka, Malowa Góra, Nowe Mokransy, Nowosiółki, Stare Mokransy)za pomocą oczyszczalni przydomowych.*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- 2 *Drugi planuje odprowadzenie ścieków z 8 miejscowości (Dobryń Duży, Dobryń Mały, Kijowiec, Kijowiec PGR, Lachówka Duża, Lachówka Mała, Wólka Dobryńska, Zalesie) przy zastosowaniu kanalizacji zbiorczej.*

## UZASADNIENIE ORAZ SYNTEZA STUDIUM

Gmina położona jest w północnej części województwa lubelskiego, pomiędzy Białą Podlaską a Terespołem, w korytarzu II Transeuropejskiej Sieci Transportowej. Zalesie ma charakter gminy wiejskiej i rolniczej, ze znacznym udziałem obszarów podlegających ochronie przyrodniczej, w tym lasów. Część Gminy leży w zasięgu oddziaływania stacji przeładunkowej kolei szerokotorowej Małaszewicze, przy czym terminale przeładunkowe zajmują znaczne powierzchnie bezpośrednio sąsiadujące z lasem i położone wewnątrz obszaru leśnego. Osadnictwo rozproszone jest w kilkunastu wsiach o charakterze ulicowym z centrum w Zalesiu. Obecnie osią funkcjonalną Gminy jest droga krajowa nr 2 Warszawa- Terespol z odgałęzieniem w postaci drogi krajowej nr 68 Wólka Dobryńska – Kukuryki. Z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego wynika jednak, że wspomniany ciąg drogowy straci na znaczeniu wobec planowanej realizacji autostrady A 2 i kolei szybkiej TGV, przecinających północną część Gminy. W Gminie jest niewiele obiektów zabytkowych, natomiast bardzo liczne są stanowiska archeologiczne. Infrastruktura techniczna rozwinięta jest nierównomiernie – Gmina jest prawie całkowicie stelefonizowana i zwodociągowana, brak jest natomiast kanalizacji i sieci gazowej. Gmina cechuje się negatywną tendencją demograficzną. Sieć usługowa jest rozwinięta w stopniu wystarczającym dla obsługi Gminy, między innymi w zakresie szkolnictwa stopnia podstawowego.

Walorem i atutem Gminy jest jej położenie w strefie sąsiadującej z przejściem granicznym w Terespolu, oraz atrakcyjne tereny przyrodnicze i bardzo dobre gleby. Najważniejszym problemem rozwojowym w zakresie zagospodarowania przestrzennego – planowane rozdzielenie gminy na dwie części poprzez budowę autostrady i linii TGV. Zadaniem Studium było stworzenie warunków dla takiego rozwoju przestrzennego, który pozwoliłby na zdyskontowanie istniejących walorów oraz zniwelowanie narastających problemów i konfliktów przestrzennych.

W rozwiązaniach Studium zaproponowano rozwój Gminy jako obszaru rolnego, z dużym udziałem terenów aktywności przyrodniczej z niewielkim stosunkowo przyrostem terenów zurbanizowanych, w których powinny być rozwijane funkcje usługowe, obsługujące ludność miejscową jak też przede wszystkim osoby przejeżdżające przez przejście graniczne w Terespolu.

Źródłem dochodu Gminy oprócz rolnictwa i przetwórstwa rolnego, powinny być dochody z turystyki i agroturystyki, która powinna rozwijać się na atrakcyjnych przyrodniczo terenach. Rozwojowi temu powinno sprzyjać wykorzystanie i uatrakcyjnienie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego. Wzdłuż dróg krajowych powinna być rozwijana infrastruktura usługowa przeznaczona dla obsługi ruchu granicznego, w tym w szczególności usługi hotelarskie i gastronomiczne, handel, obsługa ruchu samochodowego etc. Zespół terminali przeładunkowych powinien zostać przekształcony i zmniejszony

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

poprzez intensyfikację jego struktury i uwolnienie obszarów leśnych dotąd zajętych pod tę funkcję. Powinien zostać przygotowany plan zagospodarowania korytarza transportowego umożliwiający optymalne wykorzystanie przestrzeni i zniwelowanie negatywnych skutków jakie niesie dla Gminy.