

Wójt Gminy Zalesie

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



Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Zalesie  
Nr ..... z dnia ..... 2022 roku

Zalesie 2022 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE  
przyjęta uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku

sporządzający:	WÓJT GMINY ZALESIE
wykonawca:	BUDPLAN Sp. z o. o. 04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś członek OIU w Warszawie – WA-355
zastępca głównego projektanta:	mgr inż. Anna Olbomska-Matusiak członek OIU w Warszawie – WA-395
zagospodarowanie przestrzenne:	inż. Anita Najdyhor
środowisko przyrodnicze:	mgr Iwona Szatkowska mgr inż. Magdalena Smoczyńska
infrastruktura techniczna:	inż. Tomasz Jedynak
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

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

*przyjęta uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr ..... z dnia ..... 2022 roku*

**Wykonawca:** 444 STUDIO Spółka z o.o.  
21-500 Biała Podlaska, ul. Ceglana 53

**Zespół autorski:** inż. arch. Maciej Rypina  
generalny projektant

mgr inż. Aleksandra Rypina

mgr inż. arch. Ludmiła Rypina  
członek Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP wpisany pod nr LB-0191

mgr inż. Justyna Gorczyca

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

**SPIS TREŚCI**

<b>WPROWADZENIE.....</b>	<b>9</b>
1. Cel i zakres opracowania .....	9
1.1. Cele i zadania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. ....	9
<i>1.1./A Cel i podstawa zmiany Studium 2022 .....</i>	<i>10</i>
1.2. Tematyka Studium i zakres jego ustaleń.....	10
<i>1.2./A Zakres zmiany Studium 2022 .....</i>	<i>10</i>
1.3. Zawartość Studium.....	11
<i>1.3./A Zawartość zmiany Studium 2022 .....</i>	<i>11</i>
Materiały wyjściowe.....	11
<i>Materiały wyjściowe do zmiany Studium 2022 .....</i>	<i>12</i>
<b>ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO .....</b>	<b>13</b>
1. Położenie i wielkość terenu. ....	13
2. Stan zagospodarowania terenów. ....	14
2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter. ....	14
2.2. Hierarchia sieci osadniczej. ....	14
2.3. Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych. ....	14
2.4. Stan techniczny budynków mieszkalnych. ....	14
3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego i realizacja urbanistyczna. ....	15
3.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. ....	15
3.2. Ruch budowlany. ....	15
4. Stan i zasoby środowiska przyrodniczego. ....	15
4.1. Podstawowe elementy środowiska.....	15
4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione. ....	22
5. Ochrona Wartości Kulturowych. ....	25
5.1. Rys historyczny.....	25
5.2. Zabytki architektoniczne i archeologiczne. ....	26
6. Struktura społeczno – demograficzna Gminy. ....	34
6.1. Zagadnienia demograficzne. ....	34
6.2. Zatrudnienie.....	34
6.3. Struktura usługowa. ....	34
6.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne. ....	35
6.5. Infrastruktura społeczna. ....	35
6.6. Rolnictwo. ....	36
7. Infrastruktura techniczna. ....	37
7.1. Infrastruktura drogowa.....	37
7.2. Analiza stanu gospodarki wodno - ściekowej i komunalnej oraz w zakresie ciepłownictwa, gazyfikacji, elektroenergetyki i telekomunikacji. ....	39

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU</b> .....	<b>44</b>
1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym.....	44
1.1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju .....	44
1.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.....	44
<i>1.2./A Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.....</i>	<i>46</i>
2. Związki z obszarami zewnętrznymi.....	48
3. Uwarunkowania wewnętrzne. ....	48
3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów. ....	48
3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. ....	49
3.3. Uwarunkowania rozwoju Gminy wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zasobów wodnych.....	49
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. ....	51
3.5. Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia. ....	52
3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	52
3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb rozwoju gminy. ....	53
<i>3.7./A Uwarunkowania wynikające z Analizy możliwości i potrzeb rozwoju gminy. ....</i>	<i>53</i>
3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	61
3.9. Uwarunkowania wynikające z stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania, gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. ....	61
3.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	65
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo usuwania się mas ziemnych.....	65
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b> .....	<b>66</b>
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. ....	66
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	68
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. ....	72
3.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	72
3.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.....	72
3.3. Rozwój rolnictwa - wykorzystanie rolniczej przestrzeni przyrodniczej. ....	75
3.4. Leśnictwo i gospodarka leśna. ....	76
3.5. Osadnictwo.....	77
3.6. Rekreacja i wypoczynek. ....	78
3.7. Obszary chronione. ....	78
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	80
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. ....	81
5.1. Identyfikacja i ocena podstawowych zagrożeń. ....	81

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

5.2. Kierunki polityki przestrzennej.....	82
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. ..	83
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.....	84
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. ...	84
9. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW . .....	84
10. 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.....	86
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych. ...	87
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. ....	88
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej. ....	88
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	88
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. ....	89
16. Inne obszary problemowe. ....	89
17. Kierunki rozwoju Gminy w zakresie elektroenergetyki, gazyfikacji i zaopatrzenia w ciepło, gospodarki wodno - ściekowej i gospodarki odpadami, telekomunikacji. ....	89
17.1. Gazyfikacja przewodowa i zaopatrzenie w ciepło. ....	89
17.2. Elektroenergetyka.....	90
17.3. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i gospodarka odpadami. ....	90
17.4. Telekomunikacja.....	92
<b>INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM.....</b>	<b>93</b>
<b>WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>94</b>
<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTeza USTALEŃ ZMIANY STUDIUM....</b>	<b>95</b>
<b>SYNTeza ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM.....</b>	<b>97</b>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- W części tekstowej zostały zawarte zmiany do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie przyjęte uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 roku, wyróżnione kursywą.
- W części tekstowej zostały zawarte zmiany do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie, w oparciu o uchwałę Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku, wyróżnione czcionką Times New Roman.
- W części tekstowej zostały zawarte zmiany do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie, sporządzone w oparciu o uchwałę Rady Gminy Zalesie Nr ..... z dnia ..... 2022 roku, wyróżnione kursywą oraz czerwonym kolorem czcionki.



## WPROWADZENIE

### 1. Cel i zakres opracowania

#### 1.1. Cele i zadania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie (zwana dalej Studium) została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

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

Podstawą do podjęcia prac nad kolejną (drugą) zmianą w/w Studium była uchwała Rady Gminy Zalesie Nr IV/23/11 z dnia 24 lutego 2011 roku.

Zgodnie z powyższą uchwałą druga zmiana Studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Zalesie o powierzchni 14 716 ha.

Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalesie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 roku.

Zmian w Studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz przystosowano zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz 647). Rysunek zmiany Studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w poszczególnych miejscowościach na tereny o danej funkcji.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jednak w/w ustawa z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”

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.

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 dokumentem służącym między innymi do następujących działań gminy:

- Podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym obligacyjnych).
- Wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium.
- Posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mają 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 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.

### **1.1./A Cel i podstawa zmiany Studium 2022**

*Podstawą dokonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie jest Uchwała Nr XXXIII/173/21 Rady Gminy Zalesie z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie.*

*Celem zmiany Studium jest powiększenie terenów przemysłowo-składowych w południowo-wschodniej części gminy, w niedalekim sąsiedztwie portu przeładunkowego Małaszewicze położonego w gminie Terespol. Teren przewidziany pod inwestycje położony jest pomiędzy bocznicą kolejową linii szerokotorowej a trasą kolejową E20. To wyjątkowe położenie na szlaku międzynarodowych powiązań transportowych stwarza dogodne warunki do prowadzenia różnorodnej działalności gospodarczej w szczególności związanej z handlem, logistyką i transportem. Zmiana Studium daje możliwość rozwoju gminy poprzez lokowanie kapitału inwestycyjnego zainteresowanych podmiotów gospodarczych.*

### **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 i uzdrowisk;
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. Kierunki rozwoju 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 ponadlokalnym, 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. Kierunki rozwoju gminy w zakresie elektroenergetyki, gazyfikacji i zaopatrzenia w ciepło, gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, telekomunikacji.
14. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
15. Obszary problemowe.

### **1.2./A Zakres zmiany Studium 2022**

*W ramach zmiany Studium dokonano następujących nowych regulacji:*

1. *Powiększono strefę zabudowy przemysłowo-składowej TP w obrębie miejscowości Wólka Dobryńska, dla której określono kierunki zagospodarowania przestrzennego.*
2. *Zaktualizowano informacje dotyczące występowania udokumentowanych złóż*

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- surowców naturalnych, terenów i obszarów górniczych;*
- 3. Uzupełniono o uwarunkowania wynikające z Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.*
  - 4. Uzupełniono o wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego 2015;*
  - 5. Dokonano korekty obowiązujących granic administracyjnych gminy Zalesie.*

### 1.3. Zawartość Studium.

Studium obejmuje następujące materiały:

Część tekstowa, stanowiąca załącznik nr 1 do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjętej uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku:

- Wprowadzenie.
- Analiza i diagnoza stanu gminy.
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy.
- Interpretacja zapisów Studium.
- Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń Studium.

Rysunki w skali 1: 25 000:

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjętej uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku
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, stanowiące załącznik nr 3 do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjętej uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku

### 1.3./A Zawartość zmiany Studium 2022

*Pracę nad zmianą studium rozpoczęto od opracowania Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie sporządzonej wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z wymogami art. 10 ust.1 pkt. 7 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*Na dokumentację zmiany Studium składa się:*

- 1. Ujednolicony Tekst Studium – Zał. Nr 1 do Uchwały*
- 2. Rysunek Studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, skala 1: 25 000 – Zał. Nr 2 do Uchwały.*

### 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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA 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)*
  - 2.13. *Program ochrony Środowiska Gminy Zalesie wraz z Planem Gospodarki Odpadami*
  - 2.14. *Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Zalesie na lata 2008- 2012*
  - 2.15. *Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Krzny*
  - 2.16. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjęte uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XI/50/04 z dnia 6 lutego 2004 roku*
  - 2.17. *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie przyjęta uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 roku*
  - 2.18. *Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2011*
  - 2.19. *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla terenu gminy Zalesie, powiat bialski, województwo lubelskie, Poznań, grudzień 2011*
  - 2.20. *Studium programowo-przestrzenne integracji systemów komunikacji w województwie lubelskim, Lublin, czerwiec 2009 rok*
  - 2.21. *Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim, Biuro planowania przestrzennego w Lublinie, 2011 rok*
  - 2.22. *Program rozwoju energetyki dla województwa lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, 2009 rok*
  - 2.23. *Wojewódzki program rozwoju alternatywnych źródeł energii dla województwa lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, 2004 rok*
  - 2.24. *Program Małej Retencji Wodnej Województwa Lubelskiego, 2004 rok*
  - 2.25. *Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*
  - 2.26. *Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020*

### **Materiały wyjściowe do zmiany Studium 2022**

*Do prac nad zmianą Studium wykorzystano następujące materiały źródłowe:*

- *Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2015 roku.*
- *Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020*
- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla terenu gminy Zalesie, powiat bialski, województwo lubelskie.*
- *Mapa geologiczna Polski 1: 25 000*

## ANALIZA I DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

### 1. 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.

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
21.	Kijowiec PGR	9,58

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

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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.

### **2. 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 stację 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, Mokranie Nowe, Mokranie Stare, położonych przy drogach gminnych i powiatowych. 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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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.

### **3. 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.

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.**

*W latach 2005-2010 zarejestrowano następującą ilość pozwoleń na budowę:*

**POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2010</b>
1.	Budowa budynku mieszkalnego	6	8	21	16
2.	Budowa budynku gospodarczego	9	15	13	21
3.	Rozbudowa budynku mieszkalnego	7	7	14	8
4.	Wszystkie decyzje	44	49	68	45

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.

### **4. 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 - Nizina Południowopolska i Polesie Zachodnie.

Rzeka Krzna stanowi granicę dwóch mezoregionów należących do dwóch w/w jednostek. Są to od, północy Wysoczyzna Drohicka, a od południa Zakłęśtość 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 nieprzekraczające 15%. W rejonie wsi Mokrane 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 eolicznej 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 północnego zbocza doliny.
- Formy antropogeniczne, to nasypy i wykopy drogowe oraz wyrobiska eksploatacyjne.

#### 4.1.2. Budowa Geologiczna.

Obszar gminy pokrywają miąższe osady czwartorzędowe o grubości ok. 100 m.

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 rozciętą 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, iłach oraz iłach 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.

Na terenie gminy Zalesie, wzdłuż rzeki Krzna, występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. W/w obszary naniesione zostały na rysunek Studium.

#### 4.1.3. Surowce mineralne.

*Na terenie gminy istnieje pięć udokumentowanych złóż kruszywa:*

- ~~„Kijowiec” – złożo o powierzchni 1,59 ha; koncesja Starosty Bialskiego ważna do 2030, złożo eksploatowane~~
- ~~„Kłoda Duża” – złożo o powierzchni 6,35ha, złożo nieeksploatowane, koncesja wygaszona~~
- ~~„Mokrane Stare” – złożo o powierzchni 2,35 ha; koncesja Marszałka województwa Lubelskiego ważna do 2012; złożo eksploatowane~~
- ~~„Koczukówka” – złożo o powierzchni 1,99 ha; koncesja Starosty Bialskiego ważna do 2019 r.~~



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

E. „Mokrany Stare II” – złożo o powierzchni 1,86 ha; koncesja Starosty Białskiego ważna do 2019 r.

Na terenie gminy Zalesie nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

#### 4.1.3./A Złoża kopalin (Surowce naturalne)

Na terenie gminy Zalesie udokumentowano 14 regionów występowania złóż naturalnych (stan na 31.12.2021 r.). Zlokalizowane są na nich złoża piasku i żwiru. Stopień rozpoznania zasobów i stan ich zagospodarowania, a także wielkość wydobycia z poszczególnych złóż zestawiono w tabeli poniżej.

Złoża naturalnych piasków i żwirów są przeważnie wieku czwartorzędowego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopalin, z wyłączeniem złoża węglowodorów, określającego m.in. graniczne wartości parametrów definiujących złożo i jego granice, złożo piasków skaleniowo-kwarcowych o punkcie piaskowym powyżej 75% powinno mieć co najmniej 2.0 m miąższości, przy stosunku grubości nadkładu do miąższości złoża maksymalnie 0.3 i zawartości pyłów mineralnych nieprzekraczającej 10%. Natomiast złożo żwirowe, żwirowo-piaskowe i piaskowo-żwirowe o punkcie piaskowym poniżej 75%, powinno mieć co najmniej 2.0 m miąższości, przy stosunku grubości nadkładu do miąższości złoża maksymalnie 1.0 i zawartości pyłów mineralnych nieprzekraczającej 15%.

*Bilans zasobów złóż kopalin na obszarze gm. Zalesie; Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII.2020r, PIG.PIB, Warszawa 2021;*

L.p.	Nazwa złoża	ID	Opis położenia	Rodzaj kopaliny	pow. [ha]	stan:
1	Dobryń Duży	9050	Złoża piasków budowlanych	Złoża piasków budowlanych	1,39	data zakończenia eksploatacji: 31.12.2006 r.
2	Dobryń Duży	16446	Dobryń Duży, dz. 699/3	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	2	złożo zagospodarowane
3	Dobryń Duży I	16945	Dobryń Duży dz. nr 698	Złoża piasków budowlanych	1,82	złożo eksploatowane okresowo
4	Horbów	19446	Horbów, cz. dz. 57	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	1,99	złożo zagospodarowane
5	Horbów Kolonia	15378	Horbów Kolonia, cz. dz. 318	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	4	eksploatacja złoża zaniechana
6	Kijowiec	9910	Kijowiec, cz. dz. 50/2	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	1,59	złożo eksploatowane okresowo
7	Kłoda Duża	7023	Kłoda Duża, cz. dz. 81	Złoża piasków budowlanych (piaski i żwiry)	6,35	złożo rozpoznane szczegółowo
8	Koczukówka	12418	Koczukówka, dz. 15	Złoża piasków budowlanych (piasek)	1,98	eksploatacja złoża zaniechana

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<b>L.p.</b>	<b>Nazwa złoże</b>	<b>ID</b>	<b>Opis położenia</b>	<b>Rodzaj kopaliny</b>	<b>pow. [ha]</b>	<b>stan:</b>
9	Malowa Góra	20735	Malowa Góra, dz. 57/5, 57/7, 57/9, 57/10, 57/11	Złoże piasków poza piaskami szklarskim (piasek)	2,52	złoże rozpoznane szczegółowo
10	Mokrany Stare	7580	Mokrany Stare część dz. nr 221,222	Złoże piasków poza piaskami szklarskim (piasek)	2,55	eksploatacja złoże zaniechana
11	Mokrany Stare I	9911	Mokrany Stare	Złoże mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki) - piasek ze żwirem	1,96	złoże skreślone z bilansu zasobów
12	Mokrany Stare II	13391	Mokrany Stare, dz. 322, 354	Złoże piasków budowlanych (piasek)	1,86	złoże zagospodarowane
13	Mokrany Stare III	16081	Mokrany Stare	Złoże piasków poza piaskami szklarskimi	1,22	złoże zagospodarowane
14	Mokrany Stare IV	20598	Mokrany Stare, dz. 349, 350, 351, 352	Złoże piasków poza piaskami szklarskimi	1,96	złoże rozpoznane szczegółowo

W regionach występowania złóż naturalnych wyodrębniono 30 obszarów i terenów górniczych, w tym 15 obszarów górniczych (OG) i 15 terenów górniczych (TG), co przedstawiono w tabeli poniżej.

Rejestr obszarów i terenów górniczych. w gm. Zalesie; Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Rejestru obszarów i terenów górniczych” Państwowego Instytutu Geologicznego, 2021.

<b>Lp.</b>	<b>Obszar i teren górniczy</b>	<b>Typ</b>	<b>Nr w rejestrze</b>	<b>Status</b>	<b>Położenie</b>	<b>Złoże</b>
1	Kijowiec	TG	10-3/4/273	aktualny	Kolonia Kijowiec, dz. 50/2	Kijowiec
2	Kijowiec	OG	10-3/4/273	aktualny	Kolonia Kijowiec, dz. 50/2	Kijowiec
3	Dobryń Duży	OG	10-3/2/143	zniesiony	Dobryń Duży, dz. nr 699/6	Dobryń Duży
4	Kłoda Duża	OG	10-3/2/137	zniesiony	Kłoda Duża	Kłoda Duża
5	Mokrany Stare I	OG	10-3/4/274	zniesiony	Mokrany Stare, dz. nr 314, 316-321	Mokrany Stare I
6	Mokrany Stare	TG	I/1/19	zniesiony	Mokrany Stare, dz. 221, 222	Mokrany Stare
7	Mokrany Stare	OG	I/1/19	zniesiony	Mokrany Stare, dz. 221, 222	Mokrany Stare
8	Dobryń Duży	TG	10-3/8/712	aktualny	Dobryń Duży, dz. 699/3	Dobryń Duży

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

<b>Lp.</b>	<b>Obszar i teren górniczy</b>	<b>Typ</b>	<b>Nr w rejestrze</b>	<b>Status</b>	<b>Położenie</b>	<b>Złoże</b>
9	Dobryń Duży	OG	10-3/8/712	aktualny	Dobryń Duży, dz. 699/3	Dobryń Duży
10	Dobryń Duży I	TG	10-3/9/764	zniesiony	Dobryń Duży, dz. 698	Dobryń Duży I
11	Dobryń Duży I	OG	10-3/9/764	zniesiony	Dobryń Duży, dz. 698	Dobryń Duży I
12	Dobryń Duży I	TG	10-3/9/783	aktualny	Dobryń Duży, dz. 698	Dobryń Duży I
13	Dobryń Duży I	OG	10-3/9/783	aktualny	Dobryń Duży, dz. 698	Dobryń Duży I
14	Horbów Kolonia - 1	TG	10-3/8/691	zniesiony	Horbów Kolonia, dz. 318	Horbów Kolonia
15	Horbów Kolonia - 1	OG	10-3/8/691	zniesiony	Horbów Kolonia, dz. 318	Horbów Kolonia
16	Horbów	TG	10-3/10/1002	aktualny	Horbów - dz. 57	Horbów
17	Horbów	OG	10-3/10/1002	aktualny	Horbów - dz. 57	Horbów
18	Koczukówka	TG	10-3/7/520	zniesiony	Koczukówka, dz. 15	Koczukówka
19	Koczukówka	OG	10-3/7/520	zniesiony	Koczukówka, dz. 15	Koczukówka
20	Mokrany Stare II - Pole A	TG	10-3/7/528/a	zniesiony	Mokrany Stare	Mokrany Stare II
21	Mokrany Stare II - Pole A	OG	10-3/7/528/a	zniesiony	Mokrany Stare	Mokrany Stare II
22	Mokrany Stare II - Pole B	TG	10-3/7/528/b	zniesiony	Mokrany stare	Mokrany Stare II
23	Mokrany Stare II - Pole B	OG	10-3/7/528/b	zniesiony	Mokrany stare	Mokrany Stare II
24	Mokrany Stare III	TG	10-3/8/680	aktualny	Mokrany Stare, dz. 353	Mokrany Stare III
25	Mokrany Stare III	OG	10-3/8/680	aktualny	Mokrany Stare, dz. 353	Mokrany Stare III
26	Kłoda Duża	TG	10-3/2/137	zniesiony	Kłoda Duża	Kłoda Duża
27	Dobryń Duży	TG	10-3/2/143	zniesiony	Dobryń Duży dz. nr 699/6	Dobryń Duży
28	Mokrany Stare II - Pole A i B	TG	10-3/11/1041/a,b	aktualny	Mokrany Stare	Mokrany Stare II
29	Mokrany Stare II - Pole A i B	OG	10-3/11/1041/a,b	aktualny	Mokrany Stare	Mokrany Stare II
30	Mokrany Stare I	TG	10-3/4/274	zniesiony	Mokrany Stare, dz. nr 314, 316-321	Mokrany Stare I

#### 4.1.4. Wody powierzchniowe.

Cały obszar gminy znajduje się w dorzeczu Krzyny, lewego dopływu Bugu.

Rzeka płynie sztucznie wyprostowanym korytem o szerokości kilku - kilkunastu metrów 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.

We wsi Mokrandy Stare, w dnie doliny Krzyny, utworzono zbiornik retencyjno-krajobrazowy o pow. ok. 22 ha.

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

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

Z rejonu Horbowa, Zalesia, Kłody Małej i Lachówki wody odprowadza do Krzyny 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 Krzyny.

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

##### Jakość wód powierzchniowych:

Na terenie Zalesia występuje bogata sieć wód powierzchniowych płynących, zaliczanych do III klasy czystości.

Na terenie gminy Zalesie na jakość wód powierzchniowych w największym stopniu wpływają zrzuty ścieków komunalnych oraz spływy z pól uprawnych i łąk. Na terenie gminy Zalesie rzeki stanowią odbiorniki ścieków z oczyszczalni w Zalesiu, Kijowcu i Horbowie-Kolonii.

Największe są dostawy ścieków przemysłowych z Zakładów Mięśnych Sław-Pol z Horbowie-Kolonii - 160 m<sup>3</sup>/d (przy przepustowości 330 m<sup>3</sup>/d). Kierunek zrzutu ścieków z wyżej wymienionego zakładu jest ciągiem rowów melioracyjnych do Krzyny. Ważniejsze zrzuty ścieków komunalnych są: w Zalesiu - Eko-Bug Sp. z o.o. - 30 m<sup>3</sup>/d (przy przepustowości 100 m<sup>3</sup>/d, kierunek zrzutu jest ciągiem rowów melioracyjnych do Krzyny) i w Kijowcu - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klon” - 25 m<sup>3</sup>/d (przy przepustowości 50 m<sup>3</sup>/d, kierunek zrzutu do Uszki).

Wszystkie ww ścieki są oczyszczane metodami biologiczno-mechanicznymi.

Ponadto rzeki odbierają wody spływające z pól uprawnych i łąk. Wody te są zanieczyszczone domieszką środków ochrony roślin i związków biogenych. Skutkiem przyjmowania ww substancji jest degradacja wód.

#### 4.1.5. Wody podziemne-gruntowe.

Na skutek zróżnicowanego wykształcenia osadów czwartorzędowych, prawie na całym obszarze ich występowania istnieją warunki do obecności kilku poziomów wodonośnych. Wody piętra czwartorzędowego występują w nieciągłych pokrywach piaszczysto-żwirowych na glinach i mułkach, w seriach piaszczysto-żwirowych pod warstwą glin zwałowych lub w niewielkich izolowanych wkładach piaszczystych o małej miąższości wśród glin zwałowych. 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. Pozostała część wód opadowych zasila poziom podglinowy poprzez przesączanie przez utwory słabo przepuszczalne lub okna hydrauliczne. Poziom podglinowy drenowany jest przez Krznę.

Zwierciadło pierwszego poziomu wód podziemnych na większości powierzchni występuje na głębokości od 0-5 m p.p.t. Większe głębokości, w zakresie 10-20 m p.p.t. osiąga na niewielkich obszarach w okolicach wsi Dobryń Duży i Kijowiec. Najpłycej woda gruntowa występuje w obrębie tarasu zalewowego Krzyny, dolinkach bocznych oraz w zagłębieniach 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 Krzyny poziom wód gruntowych występuje na ogół głębiej niż 2 m p.p.t.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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.

### Jakość wód podziemnych:

Za zachodnią granicą gminy Zalesie znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 224 - Subzbiornik Podlasie. W zbiorniku tym występują utwory trzeciorzędowe o średniej głębokości ujęć wodnych - 90m. W Programie Ochrony Środowiska Województwa Lubelskiego na lata 2008-2011 z perspektywą do roku 2015 określony został stan wód podziemnych GZWP nr 224. Wody wgłębne należą do III i IV klasy czystości, natomiast wody gruntowe do IV klasy.

Znaczący wpływ na degradację wód podziemnych obszaru opracowania, mają zanieczyszczenia przenikające z powierzchni. Większość terenów gminy Zalesie podatna jest na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych (utwory pochodzenia wodnolodowcowego). W miejscach, gdzie obszary są w użytkowaniu leśnym spowolnione jest przesiąkanie wód do głębszych warstw gruntu.

Znaczący negatywny wpływ na jakość wód gruntowych mogą mieć wszystkie miejsca składowania odpadów (np. wyrobiska po eksploatacji surowców mineralnych). Dlatego też duże znaczenie ma stan zaśmiecania gruntów. Ogromną rolę ponadto odgrywa infiltracja związków organicznych i chemicznych pochodzących z rolnictwa.

Niekorzystne jest także niski stopień skanalizowania terenu gminy Zalesie.

### **4.1.6. Klimat lokalny.**

Wg. klasyfikacji rolniczo-klimatycznej 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 na terenie gminy Zalesie zajmują powierzchnię 5600 ha. Największy zwarty kompleks leśny znajduje się w jej południowej części. Dominuje tu drzewostan dojrzały z niewielkim udziałem drzewostanu powyżej 100 lat. Ponadto niewielki obszar zajmują ww. lasy na północny-zachód od miejscowości Dobryń-Kolonia. W lasach tych przeważa sosna pospolita, z domieszką brzozy brodawkowatej, modrzewia, dębu szypułkowego, klonu pospolitego i wiązu pospolity. W podszycie występuje jarzębina, bez czarny, leszczyna pospolita i trzmielina europejska.

Olsy z dominacją olszy czarnej występują na siedliskach podmokłych. Na tych terenach rosną także wierzby i sporadycznie dąb szypułkowy. Niewielkie płaty znajdują się w północno-wschodniej i środkowej części gminy (dolina rzeki Krzny), a także na jej południowo-zachodnich krańcach. Olsy zajmują największe obszary na południe od miejscowości Malowa Góra.

Niewielkie obszarowo zagajniki brzożowe, głównie na siedliskach borowych i łęgowych znajdują się w północno-wschodniej i południowej części gminy.

Młodniki i dragowiny sosnowe na siedliskach borowych obejmują znaczne tereny we

wschodniej części gminy (rejon Dobrynia Dużego, Wólki Dobryńskiej i Malowej Góry).

Niewielkie rozproszone płyty lasów mieszanych z dominacją dębu na siedliskach łąkowych znajdują się w środkowej (m.in. Rezerwat „Dobryń”) i w południowo- zachodniej części gminy.

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.

Na terenie gminy występują także drobne płyty zadrzewień i zakrzewień, zarośli wierzbowych i miejscami szuwarów w obniżeniach terenu. 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 śródpolnych. Niewielkie powierzchnie, w dnach zagłębień wytopiskowych i na obrzeżach wód płynących zajmuje roślinność bagienna i torfowiskowa.

Wzdłuż ciągów komunikacyjnych występują szpalery drzew z udziałem jesionu, topoli białej i osiki, robinii białej, klonu, lipy drobnolistnej, brzozy brodawkowatej i wierzby. W bezpośrednim otoczeniu terenów osadniczych i wzdłuż dróg znaczny jest udział roślinności ruderalnej i synantropijnej.

#### **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 rdzawe, bielcowe i bielcowe wytworzone z piasków słabo gliniastych i gliniastych oraz z piasków luźnych.

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 bielcowych. Zdecydowanie najśłabsze gleby występują w rejonie Wólki Dobryńskiej Dobrynia Kolonii oraz częściowo w pobliżu Malowej Góry. Dominują gleby brunatne kwaśne najśłabszych 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), używane są jako łąki i pastwiska. Przed zmianą wykorzystania na nierolnicze chronione są gleby I - III klasy bonitacyjnej.

### **4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.**

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

Północna część gminy - obejmująca grunty wsi Mokran Nowe, Mokran Stare i Malowa Góra oraz fragmentarycznie miejscowość Berezówka - włączona została do Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”, utworzonego ze względu na wysokie walory

przyrodnicze i krajobrazowe terenu. Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu”, został utworzony 25.08.1994 roku rozporządzeniem Nr 10 Wojewody Białkopodlaskiego. Dominującymi elementami krajobrazu tej części Parku jest ujściowy odcinek doliny Krzny do doliny Bugu oraz flankujące go od północy i południa kulminacje równiny morenowej.

Długość Parku w linii prostej wynosi 65 km, przeciętna szerokość części zachodniej, leżącej w granicach woj. mazowieckiego, wynosi 6 km, części wschodniej, położonej w woj. lubelskim i graniczącej z Białorusią, 3-5 km. Park zajmuje powierzchnię 30.904 ha, a otulina 17.131 ha. Lasy zajmują 33,4% powierzchni parku, łąki i pastwiska 21,6%, a wody powierzchniowe 2,6%. Obszar parku jest położony na terenie trzech mezoregionów (Kondracki 1998): Podlaskiego Przełomu Bugu obejmującego dolinę rzeki (północna część parku), Wysoczyznę Siedlecką (część zachodnia) oraz Równiny Łukowskiej (część wschodnia). W okolicy Zabuzza i Mielnika Bug przecina strefę moren czołowych stadiu Warty. Szerokość doliny Bugu dochodzi do 4-5 km. W granicach parku krajobrazowego mezoregion ten rozciąga się pasem o zróżnicowanej szerokości wzdłuż rzeki zajmując około 40% powierzchni parku. Długość Bugu w granicach parku wynosi 93 km, a średnia wysokość doliny rzeki około 120 m n.p.m.

Najbardziej cennymi pod względem przyrodniczym zbiorowiskami są nadrzeczne łągi wierzbowo-topolowe. W dolinie Bugu spotykane są dosyć często, chociaż nie występują na dużych powierzchniach. Na żyznych glebach doliny Bugu występują także łągi wiązowo-jesionowe, o bardzo bogatym runie. Na brzegach rzeki, starorzeczy oraz na występujących w korycie licznych wyspach występują formacje krzewiaste wierzb, np. wierzby purpurowej, wiciowej, białej i kruchej. Charakterystycznym środowiskiem doliny Bugu są starorzecza z typową roślinnością pływającą, bogate pod względem faunistycznym. Brzegi starorzeczy zasiedlają zbiorowiska szuwarowe, np. skrzypu bagiennego i oczeretu jeziornego. Mniejsze powierzchnie zajmują szuwały manny jadalnej, pałki szerokolistnej, pałki wąskolistnej, płonnika błotnego i jeżogłówki gałęzistej. Zewnętrzny pas szuwarów tworzą zazwyczaj zbiorowiska wielkoturzycowe, budowane przez kilka gatunków turzyc. Na terenach bardziej wyniesionych, suchych i piaszczystych, występują zbiorowiska murawowe z gatunkami sucholubnymi.

#### **4.2.2. Rezerwat częściowy „Dobryń”**

Dokumentem powołującym rezerwat przyrody Dobryń jest Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 22 kwietnia 1983 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody (MP nr 16, poz. 91). Wg aktu powołującego przedmiotem ochrony jest zachowanie lasu o charakterze naturalnym z licznymi drzewami dębu szypułkowego o charakterze pomnikowym. Zakazy i nakazy obowiązujące w rezerwach szczegółowo precyzuje art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Rezerwat położony jest na północnej granicy Polesia Lubelskiego. Zajmuje on wyniesioną ok. 140 m n.p.m. i opadającą w kierunku północno-wschodnim równinę akumulacyjną osadów rzecznych i wodnolodowcowych. Różnice wysokości względnej dochodzą do 10 m. Obszar stanowi łagodne zbocza rozległej doliny, nachylone ku południowemu-wschodowi i północnemu-wschodowi, porośnięte lasem. Rezerwat został utworzony na terenach leśnych - siedliska olsu i lasu mieszanego - o powierzchni 87,80 ha. W drzewostanie dominują olcha oraz dąb, często ponad stuletnie. Penetracja dozwolona wyłącznie po wyznaczonych szlakach.

#### **4.2.3. Obszar Natura 2000 - PLH060066 - Dolina Krzny**

Obszar Natura 2000 Dolina Krzny o powierzchni 203 ha, obejmuje łąki w dolinie Krzny leżące na południe od miejscowości Kijowiec. Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego obiekt ten znajduje się na północnym skraju Zakłęśłości Łomaskiej wchodzącej w skład Polesia Podlaskiego. Na obszarze przeważają zbiorowiska łąkowe. Występują tu świeże łąki użytkowane ekstensywnie, a także łąki wilgotne. W obniżeniach terenu i w otoczeniu starorzeczy wykształciły się zbiorowiska szuwarowe z klasy Phragmitetea. Niewielki udział powierzchniowy mają zbiorowiska wodne występujące w starorzeczach, rowach melioracyjnych i w rzece.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Na obszarze zidentyfikowano 2 typy siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG - starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (siedlisko 3150) oraz niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (siedlisko 6510). Siedliska te występują w mozaice z siedliskami roślinności szuwarowej. Występują tu także gatunki zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG jak: różanka *Rhodeus sericeus amarus*, modraszek telejus *Maculinea teleius*, czerwończyk nieparek *Lycaena dispar*, czerwończyk fioletek *Lycaena helle*.

Głównym celem ochrony jest ochrona siedlisk motyli: *Maculinea teleius*, *Lycaena dispar*, *Lycaena helle*. Dużym zagrożeniem dla siedlisk motyli występujących na tym obszarze może być intensywne użytkowanie łąk poprzez częste koszenie, nawożenie (eliminacja krwiściągu lekarskiego i rdestu wężownika), sukcesja drzew i krzewów, zalesianie, a także zmiana stosunków wodnych (obniżanie poziomu wód) oraz kopanie stawów rybnych.

#### 4.2.4. Obszar Natura 2000 - PLH060004 - Dobryń

Obszar Natura 2000 Dobryń o powierzchni 87,80 ha, położony jest na północnej granicy Polesia Lubelskiego. Zajmuje on wyniesioną ok. 140 m n.p.m. i opadającą w kierunku północno-wschodnim równinę akumulacyjną osadów rzecznych i wodnolodowcowych. Różnice wysokości względnej dochodzą do 10 m. Obszar stanowi łagodne zbocza rozległej doliny, nachylone ku południowemu-wschodowi i północnemu-wschodowi, porośnięte lasem. Występują tu naturalne fitocenozy grądu subkontynentalnego z wieloma przestojami dębu szypułkowego w wieku ponad 200 lat, płaty łągu olszowo jesionowego oraz olsy porzeczkowe i zarośla wierzbowe. Znajdują się tu stanowiska wielu gatunków roślin chronionych, m.in. Buławnik czerwony *Cephalanthera rubra*, Kruszczyk szerokolistny *Epipactis helleborine*, Turówka leśna *Hierochloa Australis*, Widłak wroniec *Huperzia selago*, Listera jajowata *Listera ovata*, Gniazdosz leśny *Neottia nidus-avis* i Podkolan zielonawy *Platanthera chlorantha*.

Największym zagrożeniem dla obszaru Natura 2000 Dobryń jest zmiana stosunków hydrologicznych i degeneracja zbiorowisk siedlisk wilgotnych.

#### 4.2.5. Pomniki przyrody.

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

L.p.	Rodzaj pomnika	Obwód (cm)	Wysokość (cm)	Położenie	Rok ustanowienia
1	Dąb szypułkowy	355-435	30-32	Leśn. Wólka Dobryńska, oddz. 54	1984
2	Modrzew europejski	383	30	Koczukówka, teren resztówki	1961
3	Dąb szypułkowy - 5 szt.	280-332		Leśn. Wólka Dobryńska, odd. 56f	1988
4	Widłak - 3 gatunki	Pow. 3,5ha		Leśn. Neple, ur. Malowa Góra, oddz 44b,c	1989
5	Lipa drobnolistna	270	18	Wólka Dobryńska, działka nr 619	1990
6	Dąb szypułkowy - 3szt.	270-307	20-22	Leśn. Wólka Dobryńska, oddz. 55	1991
7	Dąb szypułkowy	480	24	Leśn. Kłoda, oddz. 196a	1992
8	Dąb szypułkowy	570	20	Koczukówka, zabytkowa resztówka, wł. Szutko	1993
9	Lipa Drobnolistna	425	22	Koczukówka, zabytkowa resztówka, wł. Szutko	1993
10	Dąb szypułkowy	345	20	Horbów 23a, pas drogi E-30	1995
11	Grupa 3 lip drobnolistnych	250-297	20-24	Szkoła Podstawowa w Kijowcu	1998
12.	Dąb szypułkowy			Nadleśnictwo Chotyłów, Lesnictwo Zalesie, oddz. 176Bc	2006
13.	Dąb szypułkowy			Nadleśnictwo Chotyłów, Lesnictwo Zalesie, oddz. 176Bc	2006
14.	Dąb szypułkowy			Nadleśnictwo Chotyłów, Lesnictwo Zalesie, oddz. 176Bc	2006
15.	Dąb szypułkowy			Nadleśnictwo Chotyłów, Lesnictwo Zalesie, oddz. 176Bc	2006



#### 4.2.6. Użytki ekologiczne.

Duże śródleśne bagna, o pow. ponad 13 ha, 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 Drohiczyńnem 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: drohicką 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, 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 splawu drzewa budowlanego albo też miejsce składu zboża na splaw 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.

Okolo 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.

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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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 gospodarstwa 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 następnym. Kolejno powstawały nowe budynki i wydzielania 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. Przetwały również dwa drzewa pochodzące z zabytkowego układu zieleni.

### 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.

np.	Miejscowość	Gmina	obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejsc.
1	Berezówka	Zalesie	59-89	5	1
2	Berezówka	Zalesie	59-89	7	2
3	Berezówka	Zalesie	59-89	11	3
4	Berezówka	Zalesie	59-89	12	4
5	Berezówka	Zalesie	59-89	13	5
6	Berezówka	Zalesie	59-89	14	6
7	Berezówka	Zalesie	59-89	15	7
8	Berezówka	Zalesie	59-89	16	8
9	Berezówka	Zalesie	59-89	17	9
10	Berezówka	Zalesie	59-89	18	10
11	Dereczanka	Zalesie	59-89	27	1
12	Dereczanka	Zalesie	59-89	31	2

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

13	Dereczanka	Zalesie	59-89	32	3
14	Dereczanka	Zalesie	59-89	33	4
15	Dobryń Duży	Zalesie	59-89	1	1
16	Dobryń Duży	Zalesie	59-89	2	2
17	Dobryń Duży	Zalesie	59-89	3	3
18	Dobryń Duży	Zalesie	60-89	20	2
19	Dobryń Duży-Kolonia	Zalesie	60-89	19	1
20	Dobryń Duży-Kolonia	Zalesie	60-89	21	3
21	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	6	1
22	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	7	2
23	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	8	3
24	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	9	4
25	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	10	5
26	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	11	6
27	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	12	3
28	Dobryń Mały	Zalesie	60-89	22	7
29	Horbów	Zalesie	60-88	1	1
30	Horbów	Zalesie	60-88	10	2
31	Horbów	Zalesie	60-88	24	3
32	Horbów	Zalesie	60-88	27	4
33	Horbów	Zalesie	60-88	28	5
34	Horbów	Zalesie	60-88	29	6
35	Horbów	Zalesie	60-88	30	7
36	Horbów	Zalesie	60-88	31	8
37	Horbów	Zalesie	60-88	32	9
38	Kijowiec	Zalesie	60-88	4	5
39	Kijowiec	Zalesie	60-89	1	1
40	Kijowiec	Zalesie	60-88	2	1
41	Kijowiec	Zalesie	60-88	5	6
42	Kijowiec	Zalesie	60-88	6	7
43	Kijowiec	Zalesie	60-88	7	8

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

44	Kijowiec	Zalesie	60-88	8	9
45	Kijowiec	Zalesie	60-89	23	2
46	Kijowiec	Zalesie	60-89	24	3
47	Kijowiec	Zalesie	60-89	25	4
48	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	59-89	28	1
49	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	26	2
50	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	27	3
51	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	28	4
52	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	29	5
53	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	30	6
54	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	31	7
55	Kijowiec-Kolonia	Zalesie	60-89	32	8
56	Kłoda Duża	Zalesie	61-88	7	1
57	Kłoda Duża	Zalesie	61-88	11	2
58	Kłoda Duża	Zalesie	61-88	12	3
59	Koczukówka	Zalesie	60-88	3	1
60	Koczukówka	Zalesie	60-88	9	2
61	Lachówka Duża	Zalesie	60-89	3	1
62	Lachówka Mała	Zalesie	60-89	4	1
63	Lachówka Mała	Zalesie	60-89	5	2
64	Malowa Góra	Zalesie	59-89	4	1
65	Malowa Góra	Zalesie	59-89	34	2
66	Malowa Góra	Zalesie	59-89	35	3
67	Malowa Góra	Zalesie	59-89	36	4
68	Malowa Góra	Zalesie	59-89	37	5
69	Malówka	Zalesie	59-90	2	1
70	Malówka	Zalesie	59-90	3	2
71	Mokransy Stare	Zalesie	59-89	6	2
72	Mokransy Stare	Zalesie	59-90	1	1
73	Nowosiółki	Zalesie	59-89	19	1
74	Nowosiółki	Zalesie	59-89	20	2

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

75	Nowosiółki	Zalesie	59-89	21	3
76	Nowosiółki	Zalesie	59-89	22	4
77	Nowosiółki	Zalesie	59-89	23	5
78	Nowosiółki	Zalesie	59-89	24	6
79	Nowosiółki	Zalesie	59-89	25	7
80	Nowosiółki	Zalesie	59-89	26	8
81	Ogródki	Zalesie	59-89	29	1
82	Ogródki	Zalesie	59-89	30	2
83	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	13	1
84	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	14	2
85	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	15	3
86	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	16	4
87	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	17	5
88	Wólka Dobryńska	Zalesie	60-89	18	6
89	Zalesie	Zalesie	60-88	11	3
90	Zalesie	Zalesie	60-88	12	4
91	Zalesie	Zalesie	60-88	13	5
92	Zalesie	Zalesie	60-89	2	1
93	Zalesie	Zalesie	60-89	36	6
94	Zalesie	Zalesie	61-88	1	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, delegatura Biała Podlaska

Stanowiska archeologiczne zostały wskazane na rysunku Studium symbolem graficznym, ich numer jest zgodny z numerem stanowiska wyznaczonym na obszarze Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP).

#### 5.2.5. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w gminie Zalesie

L.p.	Obiekt/obecna funkcja	Położenie/Adres	Okres powstania
<b>DERECZANKA</b>			
1	Dom	Nr domu 32 Działka ew. nr 197	k. XIX wieku
2	Dom	Nr domu 15 Działka ew. nr 95	k. XIX wieku
3	Dom	Nr domu 18 Działka ew. nr 97	XIX wiek

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

4	Dom	Nr domu 28 Działka ew. nr 193	XX wiek
<b>DOBRYŃ DUŻY</b>			
5	Zbiorowa mogiła żołnierzy niemieckich poległych w czasie I wojny światowej w 1918 roku	Działka ew. nr 577	1918 rok
6	Przydrożny krzyż drewniany	Działka ew. nr 557/2	1901 rok
7	Przydrożna kapliczka murowana	Działka ew. nr 601	40. XX wieku (?)
8	Kościół rzymsko kat. pw. Chrystusa Króla, wraz z otaczającym drzewostanem	Działka ew. nr 580	Lata 20. - lata 40. XX wieku
9	Dom	Nr domu 72 Działka ew. nr 630	XX wiek
10	Dom	Nr domu 73	XX wiek
11	Obora	Działka ew. nr 631	XX wiek
12	Dom	Nr domu 98 Działka ew. nr 601	XX wiek
13	Dom	Nr domu 126 Działka ew. nr 511	XX wiek
14	Dom	Nr domu 134 Działka ew. nr 504	XIX wiek
15	Zespół fortów - dzieło międzyfortowe	Działka ew. nr 1032	XX wiek
16	Cmentarz prawosławny	Działka ew. nr 259	XIX wiek
<b>DOBRYŃ MAŁY</b>			
17	Przydrożny krzyż drewniany	Działka ew. nr 159	1943 rok
18	Przydrożna kapliczka murowana	Działka ew. nr 194/2	1943 rok
19	Dom	Nr domu 44 Działka ew. nr 137	Ok. 1920 rok
20	Dom	Nr domu 47	XX wiek
21	Stodoła	Działka ew. nr 134	XX wiek
<b>HORBÓW</b>			
22	Przydrożna kapliczka murowana	Działka ew. nr 43	Lata 30. XX wieku
23	Dawna cerkiew prawosławna, ob. kościół paraf. rzymskokat. pw. Przemienienia Pańskiego, z cmentarzem przykościelnym i otaczającym drzewostanem	Działka ew. nr 44	2 poł. XIX wieku
24	Cmentarz wojenny austriacki z okresu I wojny światowej	Działka ew. nr 46	1915 wiek
25	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 334, 231/4	XIX wiek
26	Cmentarz unicki	Działka ew. nr 334	przed 1825
27	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 42	XIX wiek
<b>KIJOWIEC</b>			
28	Szkoła podstawowa w Kijowcu	Działka ew. nr 306	1938 rok
29	Pozostałości cmentarza w Kijowcu	Działka ew. nr 306	2 połowa XIX
30	Dom	Nr domu 94 Działka ew. nr 238	XX wiek
31	Cmentarz prawosławny	Działka ew. nr 281	XX pocz.
<b>KIJOWIEC KOLONIA</b>			
32	Przydrożna kapliczka murowana	Działka ew. nr 76/2	1938 rok
<b>KŁODA MAŁA</b>			

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

33	Przydrożny krzyż drewniany	Działka ew. nr 331/1	30 kwietnia 1905 rok
<b>KOCZUKÓWKA</b>			
34	Park dworski	Działki ew. nr 260/1,261/1, 266/1	XIX wiek
<b>LACHÓWKA MAŁA</b>			
35	Dom	Nr domu 21 Działka ew. nr 130/4	XIX wiek
<b>MALOWA GÓRA</b>			
36	Kaplica cmentarna	Działka ew. nr 139	k. XIX wieku
37	Zespół kościoła parafialnego: kościół pw. Przemienienia Pańskiego, plebania, ogrodzenie kościoła z bramą, pozostałości cmentarza kościelnego, drzewostan przy kościele i plebanii	Działki ew. nr 3, 39/1	1905 - 1909 Pocz. XX wieku
38	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 139	XIX wiek
39	Dawna dzwonnica, ob. kaplica cmentarna	Działka ew. nr 139	1906 rok
<b>MOKRANY</b>			
40	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 216, 231/5	XIX wiek
<b>NOWOSIÓŁKI</b>			
41	Przydrożna kapliczka murowana	Działka ew. nr 218	1928 rok
<b>STARE MOKRANY</b>			
42	Dom	Nr domu 11 Działka ew. nr 42	Ok. 1925
43	Dom	Nr domu 16 Działka ew. nr 439/1	1920 rok
44	Przydrożny krzyż	Działka ew. nr 433	1905 rok
<b>WÓLKA DOBRYŃSKA</b>			
45	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 773	przed 1825
<b>ZALESIE</b>			
46	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 225/2, 225/1, 224/6	XIX wiek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, delegatura Biała Podlaska

Na terenie gminy Zalesie nie występują obszary pomników zagłady, miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

#### 5.2.6. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

L.p.	Obiekt/obecna funkcja	Położenie/Adres	Okres powstania
<b>DERECZANKA</b>			
1	Dom	Nr domu 28 Działka ew. nr 193	XX wiek
<b>DOBRYŃ DUŻY</b>			
2	Dom	Nr domu 72 Działka ew. nr 630	XX wiek
3	Dom	Nr domu 73	XX wiek
4	Obora	Działka ew. nr 631	XX wiek
5	Dom	Nr domu 98 Działka ew. nr 601	XX wiek
6	Dom	Nr domu 126 Działka ew. nr 511	XX wiek



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

7	Dom	Nr domu 134 Działka ew. nr 504	XIX wiek
8	Zespół fortów - dzieło międzyfortowe	Działka ew. nr 1032	XX wiek
9	Cmentarz prawosławny	Działka ew. nr 259	XIX wiek
<b>DOBRYŃ MAŁY</b>			
10	Dom	Nr domu 47	XX wiek
11	Stodoła	Działka ew. nr 134	XX wiek
<b>HORBÓW</b>			
12	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 334, 231/4	XIX wiek
13	Cmentarz unicki	Działka ew. nr 334	przed 1825
14	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 42	XIX wiek
<b>KIJOWIEC</b>			
15	Dom	Nr domu 94 Działka ew. nr 238	XX wiek
16	Cmentarz prawosławny	Działka ew. nr 281	pocz. XX wieku
<b>KOCZUKÓWKA</b>			
17	Park dworski	Działki ew. nr 260/1, 261/1, 266/1	XIX wiek
<b>LACHÓWKA MAŁA</b>			
18	Dom	Nr domu 21 Działka ew. nr 130/4	XIX wiek
<b>MALOWA GÓRA</b>			
19	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 139	XIX wiek
20	Dawna dzwonnica, ob. kaplica cmentarna	Działka ew. nr 139	1906 rok
<b>MOKRANY</b>			
21	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 216, 231/5	XIX wiek
<b>WÓLKA DOBRYŃSKA</b>			
22	Cmentarz rzymskokatolicki	Działka ew. nr 773	przed 1825
<b>ZALESIE</b>			
23	Zespół dworski - park	Działki ew. nr 225/2, 225/1, 224/6	XIX wiek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, delegatura Biała Podlaska

**5.2.7. Zestawienie Zabytków gminy Zalesie wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków**

L.p.	Obiekt/obecna funkcja	Numer rejestru	Okres powstania
<b>DOBRYŃ DUŻY</b>			
1	Kościół rzymsko kat. pw. Chrystusa Króla, wraz z otaczającym drzewostanem	A/1327	Lata 20. - lata 40. XX wieku
<b>HORBÓW</b>			
2	Dawna cerkiew prawosławna, ob. kościół paraf. rzymskokat. pw. Przemienienia Pańskiego, z cmentarzem przykościelnym i otaczającym drzewostanem	A/1367	2 poł. XIX wieku
3	Cmentarz wojenny austriacki z okresu I wojny światowej	A/1336	1915
<b>MALOWA GÓRA</b>			
4	Zespół kościoła parafialnego: kościół pw. Przemienienia Pańskiego, plebania, ogrodzenie kościoła z bramą, pozostałości cmentarza kościelnego, drzewostan przy kościele i plebanii	A/1400	1905 - 1909 Pocz. XX wieku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, delegatura Biała Podlaska

## 6. 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%)

W roku 2010 liczba mieszkańców gminy wynosiła 4 517, w tym:

- w wieku przedprodukcyjnym - 1 055 (23,3%)
- w wieku produkcyjnym - 2 636 (58,4%)
- w wieku poprodukcyjnym - 826 (18,3%)

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 18,3% to osoby w wieku poprodukcyjnym. Na terenie gminy następuje spadek urodzeń oraz występuje migracja młodych ludzi do miast.

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.

W roku 2010 zarejestrowano 195 osób bezrobotnych, w tym 106 kobiet:

- 53 osoby do 25 roku życia
- 117 osób w wieku 26-49 lat
- 25 osób powyżej 50 roku życia

### 6.3. Struktura usługowa.

Zarówno handel, jak i usługi, skoncentrowane są przede wszystkim w sektorze prywatnym. Na terenie gminy jest zarejestrowanych 181 podmiotów gospodarczych.

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

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Na terenie gminy Zalesie działa łącznie sześć punktów do obsługi podróźnych, składających się z dwóch gospodarstw agroturystycznych w Mokranach Starych i Malowej Górze oraz z czterech punktów gastronomicznych, z czego trzy stanowią również bazę noclegową.

Według rejestru regon z grudnia 1999 r. 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 Podśędków 2 (port suwnicowy do przeładunków zjednostkowanych).

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:

- CTL POŁUDNIE Sp. z o.o. w Podśędkowie – strefa o zasięgu 1547 m.
- TRANSGAZ S.A. w Wólce – strefa o zasięgu 1342,4 m.
- BIALCHEM - GROUP Sp. Z o.o. w Wólce Dobryńskiej – strefa o zasięgu 728,6 m.
- FLAGA Terminal Polska Sp. z o.o. w Wólce Dobryńskiej – strefa o zasięgu 1234,6 m.

### 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	63	13
2.	Zespół Szkół w Zalesiu	358	37
3.	Szkoła podstawowa w Berezówce	69	11
4.	Szkoła podstawowa w Kijowcu	55	12
5.	Szkoła podstawowa w Wólce Dobryńskiej	87	13

Z dniem 1 września 2004 roku utworzony został Zespół Szkół w Zalesiu. Przy nowym obiekcie szkolnym zrealizowany został zespół boisk i urządzeń sportowych.

Oddziały przedszkolne działają przy Zespole szkół w Zalesiu, Wólce Dobryńskiej, Kijowcu i Berezówce.

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 Mokran Nowe, 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.

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, Kijowiec PGR, 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, Mokran Stare, Mokran Nowe. Kierunek gospodarstw rolnych nastawiony jest przede wszystkim na produkcję mieszaną, niewiele jest gospodarstw wyraźnie towarowych. Indywidualne gospodarstwa rolne charakteryzują się dużym rozdrobnieniem.

Struktura rolnictwa – stan na 2008 rok

Lp.	Grupy obszarowe gospodarstw indywidualnych na terenie gminy Zalesie w ha	Liczba gospodarstw w poszczególnych grupach	Pow. Użytków rolnych w danej grupie łącznie w ha	Pow. Użytków rolnych w danej grupie w %
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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

Struktura rolnictwa – stan na 2011 rok

Lp.	Grupy obszarowe gospodarstw indywidualnych na terenie gminy Zalesie w ha	Liczba gospodarstw w poszczególnych grupach
1.	Do 1	744
2.	1 - 5	729
3.	5 - 10	273
4.	10 - 15	122
5.	15 - 20	34
6.	20 - 50	31
7.	50 - 100	1
8.	Powyżej 100	8
9.	łącznie	1942

Grunty i użytki rolne

Rok	Użytki rolne ogółem	Pow. użytków rolnych w gosp. indywidualnych	Grunty orne ogółem	Grunty orne w gosp. indywidualnych
2008	8 896 ha	7 585 ha	6 182 ha	5 151 ha
2011	8 072 ha	7 516 ha	5 779 ha	5 541 ha

Sady, łąki, pastwiska

Rok	Sady ogółem	Sady w gosp. indywidualnych	Łąki ogółem	Łąki w gosp. indywidualnych	Pastwiska ogółem	Pastwiska w gosp.
2008	76 ha	5 151 ha	1 787 ha	1 573	851 ha	789 ha
2011	183 ha	183 ha	1 607 ha	1 467 ha	503 ha	325 ha

Lasy i grunty leśne, pozostałe grunty i nieużytki

Rok	Lasy i grunty leśne ogółem	Lasy i grunty leśne w gosp. indywidualnych	Pozostałe grunty i nieużytki	Pozostałe grunty i nieużytki w gosp.
2008	4 962 ha	725 ha	858 ha	308 ha
2011	5 600 ha	1 019 ha	1 039 ha	431 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)

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- drogi powiatowe o łącznej długości 63 km (w tym utwardzonych ok. 90% - 57 km) w złym stanie technicznym 59%).
- drogi gminne o łącznej długości ok. 67,36 km (w tym utwardzonych ok. 49% - 33,14 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.

W chwili obecnej przez teren gminy przebiega bocznicą linii kolejowej Berlin – Moskwa przy której zlokalizowane są terminale: Zaborze, Raniewo, 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 kilka firm przewozowych. 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 - Kobylany	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	Mokransy Stare - Neple	Kl.L
9.	1066L	Od dr. kraj. Nr 2 - Chotyłów - Zalućyń - 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
14.	1051L	Zalesie - Chotyłów - Piszczac - Tuczna - Sławatycze	Kl. G

Wykaz dróg gminnych				
Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Długość drogi	W tym utwardzone
1.	100265 L	Kijowiec	1250	612
2.	100747 L	Mokransy Nowe	4370	2000
3.	100748 L	Malowa Góra	3100	3100
4.	100752 L	Dobryń Duży - Dobryń Kol.	4830	4830
5.	100755 L	Dobryń Duży - Wólka Dobryńska	3285	3285
6.	100760 L	Lachówka Duża	1421	1421
7.	100775 L	Kłoda Mała	1750	-
8.	100774 L	Kłoda Duża	2115	-
9.	100773 L	Horbów Kol.	3038	3038
10.	100770 L	Zalesie - Horbów	840	370

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

11.	100758 L	Dobryń Mały	1529	-
12.	100738 L	Kijowiec Kol.	1548	725
13.	100740 L	Kijowiec Kol.	1179	947,5
14.	100741 L	Kijowiec Kol.	933	933
15.	100742 L	Dereczanka - Ogródki	750	691
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	Małowa Góra	1983	1100
22.	100754 L	Dobryń Duży - Kopelówka	403	-
23.	100751 L	Małowa Góra - Wólka Dobryńska	5700	-
24.	100750 L	Małowa Góra - Dobryń Kol.	2600	-
25.	100756 L	Wólka Dobryńska	2250	455
26.	100737 L	Kijowiec - Koczukówka	833	-
27.	100746 L	Berezówka	1570	-
28.	100778 L	Kłoda Duża	400	400
29.	100743 L	Nowosiółki- Dobryń Kol.	2570	2570
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 - wypisisko śmieci	1300	-
42.	100772 L	Horbów Kol. - las	400	-
43.	100769 L	Zalesie, ul. Szkolna	220	220
44.	100739 L	Kijowiec Kolonia	1235	1235
45.	100753 L	Dobryń Duży	750	750
46.	100776 L	Kłoda Mała	680	680

## 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 81%, w gminie Zalesie 79%. 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 47%, w gminie Zalesie 9%. W województwie średni odsetek ludności objętej gazyfikacją jest generalnie niski i wynosi 14% 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, Nowosiółki, Berezówka, Malowa Góra, Mokraney Stare, Mokraney 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 odżelaziacze ciśnieniowe, chlorator C-52 do doraźnego odkażania wody, zbiorniki wyrównawcze na wodę czystą  $2 \times 150m^3$ . Woda ze stacji podawana jest przy użyciu pompy głębinowej do odżelaziaczy i następnie gromadzona w zbiornikach wyrównawczych. Ze zbiorników woda jest przez 2 zestawy hydroforowe podawana do sieci.

Długość sieci wodociągu „Zalesie” wynosi 72,2km.

Eksploatację wodociągu prowadzi spółka EKO-BUG z siedzibą w Kobylanach, która ma pozwolenie wodnoprawne na pobór wód i eksploatację ujęcia ważne do 15.01.2019r.

W 2011 roku wykonano generalny remont stacji uzdatniania wody w Zalesiu. W ramach remontu wymieniono następujące urządzenia technologiczne - areator ciśnieniowy powietrza (1 szt.), filtry ciśnieniowe DN 1600 (3 szt.), zestaw pompowy ( $Q = 140m^3/h$ ,  $H_{min} = 5,5bar$ ), sprężarka, dmuchawa sprężonego powietrza, rurociągi technologiczne, chlorator, sterowanie automatyczne, instalacje elektryczną, rurociągów tłocznych pomp głębinowych oraz wyremontowano budynek i szachty studienne.

- **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.  $930m^3/d.$ , długość sieci wodociągowej wynosi 75,7 km, ilość przyłączy 1106 sztuk.

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

Ujęcie wody dla wodociągu "Zalesie" posiada wygradzone 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. Na koniec roku 2010 wskaźnik charakteryzujący zwodociągowanie gminy wynosił 79% licząc odsetek ludności korzystającej z wodociągu.

Brak jest sieci wodociągowej jedynie w miejscowości Koczukówka.

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.

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



## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

2007 r. oczyszczacza aktualnie ok 50m<sup>3</sup>/d. Na terenie PGR Kijowiec istnieje kwalifikująca się do remontu oczyszczalnia o przepustowości Q dśr = 50 m<sup>3</sup>/d, która oczyszczająca ścieki z tutejszego osiedla mieszkaniowego. Pozostałe obszary gminy są nieskanalizowane, a nieczystości płynne gromadzone są w zbiornikach należących do użytkowników nieruchomości i są wywożone na punkt zlewny w Białej Podlaskiej, Koroszczynie i Zalesiu.

Sieci kanalizacji deszczowej (odwodnieniowej) nie ma i nie przewiduje się jej realizacji.

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. W roku 2010 ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej wynosiła 403 osoby, co stanowi 9% ludności zamieszkałej w gminie Zalesie.

Koncepcja gospodarki ściekowej gminy Zalesie wyznaczyła dwa obszary; obszar, na którym planowana jest sieć kanalizacji ściekowej oraz drugi, na którym planowane są oczyszczalnie przydomowe. Z miejscowości Dobryń Duży i Wólka Dobryńska ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Koroszczynie zlokalizowanej na terenie gminy Terespol, natomiast z miejscowości Lachówka Duża, Zalesie, Lachówka Mała, Dobryń Mały, Kijowiec, PGR Kijowiec do oczyszczalni w Zalesiu.

Sieć kanalizacji sanitarnej w Zalesiu ma długość 7060 m oraz przyłączy 139 szt. (stan na 30.06.2011 rok). W Wólce Dobryńskiej i Dobryniu Dużym do 31.12.2012 r. wykonana będzie sieć kanalizacji sanitarnej o długości 24 590 m i przyłączy ok. 253 sztuk.

W 2010 roku zostało wybudowanych 191 szt. przydomowych oczyszczalni ścieków w następujących miejscowościach Kijowiec Kolonia, Koczukówka, Dereczanka, Nowosiółki, Berezówka, Malowa Góra, Mokranoy Nowe, Mokranoy Stare, Dobryń Kolonia, Kłoda Mała, Kłoda Duża, Horbów, Horbów Kolonia i Zalesie.

### 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.

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 rozproszania 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). 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

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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. 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 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 Dobryńska" 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 x 19,0 m praktycznie wolną od zabudowy mieszkaniowej.

*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 PGE S.A. Oddział **Lublin** 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.

Eksploatację podsystemu prowadzą **PGE S.A. Oddział Lublin**. 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 oraz lokalizację GPZ 110/15kV "Wólka Dobryńska" 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 łącza 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 Koroszczynie 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.*

*Do 2010 roku* miejscem gromadzenia odpadów stałych z gminy *było* nieuszczelnione składowisko gminne urządzone na gruntach miejscowości Horbów, o pow. brutto 1,95 ha. Właścicielem obiektu jest gmina Zalesie, a jego obsługą *zajmowała* się firma „Komunalnik”. Na terenie składowiska nie *była* prowadzona segregacja odpadów.

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

*W 2010 roku* składowisko w Harbowie zostało zamknięte, jest w trakcie rekultywacji.

Ustalenia *Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego z 2008 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, *które zostało oddane do rekultywacji.*

## UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU

### 1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym

#### 1.1. Koncepcja polityki przestrzennej zagospodarowania kraju

Koncepcja polityki przestrzennej zagospodarowania kraju, przyjęta w grudniu 2011 roku, definiuje wizję Polski w 2030 roku jako kraj o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowany, sprawnie zarządzany i bezpieczny. Stan ten ma być rezultatem procesów gospodarczych, społecznych, przestrzennych oraz cywilizacyjnych. Cechą kraju ma być spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna – silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągnięcia celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja Polski w 2030 r. opiera się na pięciu pożądanym cechach przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz na ładzie przestrzennym.

Rozwój kraju nastąpić ma między innymi poprzez wspomaganie restrukturyzacji obszarów wiejskich, która ma podstawowe znaczenie dla Polski. Gmina Zalesie jest gminą wiejską, w której niezbędne jest wzmacnianie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich i rozszerzenie oferty lokalnych rynków pracy, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych. Tereny wiejskie pełnią wiele funkcji o istotnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, ponadto są miejscem życia, pracy i wypoczynku części społeczeństwa. Szczególnie ważne jest wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystaniem ich potencjału wewnętrznego oraz pozostawienie funkcji rolniczej jako dominującą na terenie gminy. Istotne jest również zwiększenie dostępności komunikacyjnej terenów gminy Zalesie poprzez zmodernizowanie istniejącej infrastruktury transportowej oraz budowę nowych szlaków komunikacyjnych. Ponadto ważne jest również kształtowanie struktur przestrzennych na terenie gminy w taki sposób, aby zachować wysoką jakość środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe.

#### 1.2. Plan zagospodarowania przestrzennej województwa lubelskiego

Plan zagospodarowania przestrzennej województwa lubelskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XLV/597/02 w dniu 23 lipca 2002 r. Jest zgodny z Koncepcją polityki przestrzennej zagospodarowania kraju i Strategią rozwoju województwa lubelskiego na lata 2006-2020 uchwaloną przez Sejmik Województwa Lubelskiego dnia 4 listopada 2005 r. (uchwała Nr XXXVI/530/05).

Plan zagospodarowania przestrzennej województwa nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

- 1) jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennej gmin;
- 2) w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Kierunki zagospodarowania przestrzennej wyznaczone w planie:

- struktura funkcjonalno-przestrzenna – obszar gminy został wskazany jako podstawowe pasmo wzmożonej aktywności gospodarczej, w związku z przygranicznym położeniem gminy oraz planowanym przebiegiem autostrady transeuropejskiej A2 z Warszawy do

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Mińska i Moskwy oraz planowanej linii kolejowej TGV (szybka kolej);
- kierunki rozmieszczenia ludności – za konieczne przyjęto podjęcie restrukturyzacji obszarów Polski Wschodniej, w tym obszaru województwa lubelskiego, w którym jest położona gmina Zalesie, co w konsekwencji ma przyczynić się do transformacji struktur społeczno-gospodarczych. W wyniku zmian restrukturyzacyjnych odpływ ludności ze wsi i sektora rolniczego powinien być przejmowany przez sektor przetwórstwa rolno-spożywczego oraz sferę usług rynkowych;
  - sieć osadnicza – ponadregionalnym ośrodkiem zrównoważonego rozwoju dla gminy Zalesie jest Biała Podlaska;
  - środowisko kulturowe – prowadzenie ochrony konserwatorskiej obiektów dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego;
  - strefy ochrony środowiska przyrodniczego - ochrona parku krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu, rezerwatu przyrody Dobryń oraz obszarów Natura 2000 (Dobryń, Dolina Krzny);
  - strefy produkcji rolnej – gmina Zalesie została zakwalifikowana do białkopodlaskiego rejonu produkcyjnego rolnictwa. Plan zakłada, że rolnictwo nadal będzie jednym z głównych kierunków rozwoju województwa. Kierunkiem rozwoju dla gminy Zalesie jest rozwój i dalsza specjalizacja w rolnictwie oraz możliwość rozwoju nowych kierunków zgodnych z potrzebami rynku;
  - strefy pozarolniczej działalności gospodarczej – gmina Zalesie została zakwalifikowana do podstawowego pasma aktywności gospodarczej;
  - strefy koncentracji walorów turystyczno-wypoczynkowych – na terenie gminy koncentracja walorów przyrodniczych znajduje się w szczególności w jej pn części na terenie parku krajobrazowego;
  - komunikacja – budowa autostrady A-2, wchodzącej w skład korytarza II Sieci Głównej TINA, stanowiącej przyszłościowe rozszerzenie Transeuropejskiej Sieci Transportowej Unii Europejskiej (TEN) na kraje Europy środkowej i wschodniej, dostosowanie do standardów europejskich drogi krajowej nr 68 i nr 2, poprawa bezpieczeństwa ruchu oraz budowa linii kolejowej TGV;
  - infrastruktura techniczna – na terenie gminy znajduje się istniejąca stacja 110/SN, przez teren gminy przebiega projektowany gazociąg magistralny i projektowana sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz projektowana stacja redukcyjna gazu;

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

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 lotniskowego 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.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego nie zawiera ustaleń dotyczących farm wiatrowych, jednakże materiał pomocniczy pt. „Wojewódzki Program Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii w Województwie Lubelskim” zawiera wytyczne do elektrowni wiatrowych. Według w/w dokumentu Lubelszczyzna położona jest w III i IV strefie wietrzności, tj. strefie korzystnej i mało korzystnej, o średniej prędkości wiatru poniżej 3 oraz 3-4,5 m/s na wysokości 30 m (przy opłacalności prędkości wiatru powyżej 4 m/s). Ponadto dokument zawiera zalecenie - lokalizację elektrowni wiatrowych zaleca się lokalizować po bardzo wnikliwej analizie terenu pod względem środowiskowym, krajobrazowym oraz innych ograniczeń wynikających z charakteru tej energetyki oraz uciążliwości dla ludności.

Opracowanie pt. „Przestrzenne Aspekty Lokalizacji Energetyki Wiatrowej w Województwie Lubelskim” jest pomocniczym dokumentem przy ustaleniu zasad postępowania przy wyborze miejsc lokalizacji farm wiatrowych.

Według w/w opracowania:

- Lokalizacja farmy wiatrowej powinna zostać poddana skrupulatnej analizie na wstępnym etapie planistycznym, w kontekście kolizyjności z walorami krajobrazowymi oraz chronionymi i zagrożonymi taksonami (głównie zwierzętami);
- Lokalizacja parków wiatrowych powinna być poprzedzona wnikliwą analizą oddziaływania inwestycji na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi;
- Wszystkie obszary leśne powinny być wyłączone spod budowy farm wiatrowych;
- Generalnie zaleca się lokalizowanie farm wiatrowych na terenach rolniczych, obecność turbin wiatrowych na tych terenach umożliwia ich dalsze wykorzystanie pod uprawę lub pastwiska;
- Przy lokalizowaniu farmy wiatrowej należy wziąć pod uwagę prawną i planistyczną ochronę zabytków;
- Spod lokalizacji elektrowni wiatrowych wykluczone są tereny zalewowe oraz tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych;

## **1.2./A Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego**

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XI/162/2015 w dniu 30 października 2015 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441.*

*Zgodnie z ustaleniami PZPWL w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Zalesie położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze mozaikowym łąkowo - leśno - polnym. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.*

*Przez teren gminy Zalesie przebiegają główne powiązania transportowe oparte o planowaną autostradę, drogi krajowe i linię kolejową, dla których przyjmuje się zasadę wzmocnienia ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.*

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak ostoje przyrody stanowiące węzłowe obszary regionalnej sieci ekologicznej i kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.*

*Gmina Zalesie położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych i w przygranicznym obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna i Nadbużański Obszar funkcjonalny. Dla obszarów tych jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:*

- 1) wzmocnienie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;*
- 2) stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;*
- 3) zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);*
- 4) rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej;*
- 5) rozbudowę infrastruktury logistycznej;*
- 6) modernizację (remeliorację) KWK obejmującą:
  - uszczelnienie koryta kanału,*
  - udrożnienie sieci rowów nawadniających;**
- 7) rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;*
- 8) modernizację i odbudowę obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej;*
- 9) rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;*
- 10) rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych;*
- 11) zalesianie stref wododziałowych;*
- 12) rozwój drobnej przedsiębiorczości (w mikrostrukturach gospodarczych);*
- 13) wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki (w tym walorów krajoznawczych rzeki Bug w rozwoju turystyki wodnej);*
- 14) adaptację zabudowy zagrodowej dla potrzeb rekreacji;*
- 15) utrzymanie użytkowania łąkowo-pastwiskowego terenów odpowiadających za naturalną retencję wód powodziowych.*

*Na terenie gminy Zalesie planowaną inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym jest budowa autostrady A2 na odcinku: gr. województwa – Biała Podlaska – Kukuryki – granica państwa. Jest to zadanie inwestycyjne umieszczone w programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023, z perspektywą do 2025 roku.*

### **Audyt krajobrazowy**

*Zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia audytu krajobrazowego. W związku z powyższym nie formułuje się wniosków i rekomendacji o których mowa w art.10 ust. 1 pkt. 4a i ust. 2 pkt 1 lit. a w/w ustawy do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.*

## **2. Związki z obszarami zewnętrznymi.**

Gmina Zalesie jest położona o 7 km. od wschodniej granicy państwa przy drodze krajowej nr 2 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 Małaszewicach. 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.

Obecny charakter wiejski i zapleczy 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.

Powiązania rejonów turystycznych gminy i otaczającego regionu, istnieją na północno skrajnym obszarze gminy Zalesie, które to tereny objęte są parkiem krajobrazowym „Podlaski Przełom Bugu”.

Na terenie gminy zaprojektowany został gazociąg wysokiego ciśnienia C 700 relacji Jarosław - Rozwadów - Puławy o znaczeniu krajowym oraz korytarz autostrady i linii kolejowej TGV.

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.

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.

## **3. Uwarunkowania wewnętrzne.**

### **3.1. 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.

#### **3.1.1. 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.



### **3.1.2. 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.

### **3.1.3. 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.

### **3.1.4. 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 dalszej perspektywie można spodziewać się wzrostu liczby mieszkańców we wsiach wielofunkcyjnych oraz położonych przy ważniejszych szlakach drogowych oraz w rejonach atrakcyjnych turystycznie.

## **3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

Układ przestrzenny gminy ma charakter harmonijny, nie występują w nim obszary zdegradowane. Krajobraz posiada naturalne cechy. Natomiast wsie zachowały swój dawny historyczny układ przestrzenny. Wzdłuż drogi krajowej Nr 2 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 - rezerwatu przyrody, obszarów Natura 2000 i parku krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

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

## **3.3. Uwarunkowania rozwoju Gminy wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 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.

### 3.3.1. 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 jest do Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”, który w systemie sieci EECONET jest elementem międzynarodowego obszaru węzłowego „DOLINY DOLNEGO BUGU”. Park otoczony jest otuliną.

Ponadto na terenie gminy występuje obszar Natura 2000 Dolina Krzny, obszar Natura 2000 Dobryń oraz Rezerwat przyrody Dobryń.

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 nieobjętym ochroną prawną są drzewostany ponad stuletnie, drzewostany nasienne oraz pojedyncze drzewa doborowe.

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 najślabsze gleby wprowadzono wielkopowierzchniowe zalesienia. Mają one charakter glebochronny i należy je kontynuować, łącząc przede wszystkim nieduże zalesione enklawy w większe, zwarte całości.

### 3.3.2. Baza żywielska.

Gmina dysponuje trzema zwartymi obszarami dobrych, żyznych gleb, 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, Małowa Góra, Dobryń Mały i Duży oraz Dobryń Kolonia. Część najślabszych gleb została zalesiona niewielkimi izolowanymi laskami, z których większość jest własnością prywatną.

Trzeci obszar to gleby najślabsze, często zalesiane, o trudnych warunkach wodnych, wymagające intensywnego nawożenia. Są to grunty wsi Wólka Dobryńska, Małowa Góra, Mokranoy 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.

### 3.3.3. 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 gleb klasy I-III, rozbudowę wsi gminnej winno się ograniczyć do niezbędnego minimum.

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.

#### **3.3.4. 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 przeladunkowych 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 pobytowa (agroturystyka) miałaby szansę rozwoju we wsiach położonych w zasięgu Parku Krajobrazowego, na terenach o dość znacznych deniwelacjach (kilkadziesiąt metrów) pomiędzy rozległym, ujęciowym odcinkiem doliny Krzyny a lokalnymi wyniosłościami morenowymi, z bezpośrednim zapleczem doliny Bugu. Walorem jest tu dobry dojazd utwardzonymi drogami, obecność niewielkiego zalewu na Krznie, oddalenie od źródeł hałasu oraz bliskość przejścia granicznego.

#### **3.4. 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 i w Malowej Górze.
- cmentarze 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 uwzględnić ich sąsiedztwo.

W celu ustalenia kierunków ochrony konserwatorskiej na terenie gminy Zalesie, należy objąć obiekty wpisane do rejestru zabytków (pkt. 5.2.7 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.

Wyznaczono na rysunku Studium obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz ze strefą ochrony, 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 rozszanych 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.

Na terenie gminy Zalesie nie występują obszary pomników zagłady, miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

### **3.5. 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 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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.

#### **3.7./A Uwarunkowania wynikające z Analizy możliwości i potrzeb rozwoju gminy.**

*Niniejszy rozdział zawiera wnioski z opracowania „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie”, sporządzonego zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), który stanowi materiał planistyczny do sporządzenia projektu zmiany Studium.*

*Sporządzenie ww. opracowania wynika z konieczności uwzględniania w dokumencie zmiany studium, uwarunkowań wynikających w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, które powinny być określone z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych oraz wykonanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

*Celem wykonania „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie” było uzasadnienie zmian dokonanych w obowiązującym Studium przyjętym uchwałą Nr XIX/126/12 Rady Gminy Zalesie z dnia 30 października 2012 r., oraz w projekcie jego zmiany, w zakresie przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę, w tym w szczególności poprzez uwzględnienie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

*Na podstawie wykonanego bilansu stwierdzono, że istnieją aktualnie podstawy do wyznaczenia nowych terenów zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami przeznaczanymi pod zabudowę w planach miejscowych. Analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna pozwala stwierdzić, że gmina Zalesie charakteryzuje się:*

- 1) umiarkowanymi walorami środowiska przyrodniczego i krajobrazowego, które sprzyjają wykorzystaniu ich w rozwoju gospodarczym gminy, w zakresie lokalizacji usług turystyki, w tym w szczególności agroturystyki, rekreacji i wypoczynku,*
- 2) korzystną strukturą dochodów i wydatków budżetu gminy umożliwiającą zaspokajanie potrzeb inwestycyjnych w zakresie budowy, modernizacji i remontów dróg publicznych oraz rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,*
- 3) relatywnie wysokim poziomem wyposażenia istniejących struktur przestrzennych w infrastrukturę techniczną,*
- 4) negatywnymi tendencjami demograficznymi, które wymagają podjęcia działań mających na celu zmniejszenie wielkości spadku liczby ludności w gminie,*
- 5) niezadawalającym stanem rozwoju działalności pozarolniczej w strukturze gospodarczej gminy (potrzeba zmniejszenia bezrobocia, wykorzystania nadwyżki osób pracujących w rolnictwie oraz zwiększenia dochodów do budżetu gminy),*
- 6) wysoką wartością użytkową gleb dla rozwoju rolnictwa oraz strukturą zabudowy, która*

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

wskazuje na dominującą rolniczą funkcję gminy.

Otrzymane wyniki w ramach przeprowadzonych obliczeń podkreślają charakter rolniczy gminy. Wpasowują się również w obserwowane w ostatnich latach tendencje spadku liczby mieszkańców dla gmin typowo wiejskich. Gmina Zalesie pomimo dużej powierzchni całkowitej posiada niewiele obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co przekłada się na dość duży odsetek rozproszonej zabudowy zagrodowej, która występuje praktycznie w każdej części gminy (wyjątkami są duże zwarte kompleksy leśne). Powyższe potwierdza również analiza rozmieszczenia sieci infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze niepewność procesów rozwojowych, stałe dążenie władz gminy do rozwoju i stwarzania odpowiednich warunków dla mieszkańców oraz przedsiębiorców do inwestowania w gminie, a także coraz większą świadomość społeczeństwa w zakresie zakładania firm z sektora pozarolniczego, wskazuje się możliwość wyznaczenia nowych obszarów w podziale na konkretne funkcje zabudowy. Zakłada się że część wyznaczonych nowych obszarów w ramach bilansu terenów dla zabudowy przemysłowej nie spotka się z zainteresowaniem inwestorów, co za tym idzie kierunek zagospodarowania nie zostanie skonsumowany. Natomiast równie dobrze można przyjąć, iż właśnie wskazanie potencjalnych terenów dla zabudowy przemysłowej spotka się z zainteresowaniem firm co spowoduje, że teren zostanie zainwestowany a gmina w ramach wyznaczenia nowych obszarów będzie dążyć do pozyskania kolejnych inwestorów. Rozwój branży może mieć wpływ na potrzeby mieszkaniowe.

Tereny nowej zabudowy (w tym poszerzenie zabudowy mieszkaniowej na głębokość do 100 m, w ramach zainwestowanych działek budowlanych i możliwych do zainwestowania na terenach zwartej zabudowy i obszarach obowiązujących planów miejscowych) w projekcie zmiany studium będzie stanowiło kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy, która posiada rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną. W związku z tym koszty leżące po stronie gminy związane z uzbrojeniem tych terenów będą niezbyt wysokie i zostaną pokryte z budżetu gminy. Tereny zabudowy produkcyjnej ze względu na specyficzne wymagania dotyczące infrastruktury technicznej, będą realizowane we własnym zakresie, zgodnie z ich zapotrzebowaniem, tym samym nie obciążą budżetu gminy, a istniejąca infrastruktura komunikacyjna i społeczna zapewni im dostateczną obsługę. Kontynuacja istniejącego układu zabudowy została poprowadzona w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiskowe tj. tak aby zminimalizować potencjalne kolizje z systemem przyrodniczym.

W świetle analiz finansowych, biorąc pod uwagę Wieloletnią Prognozę Finansową oraz dane Banku Danych Lokalnych, a także prognozę demograficzną dla gminy Zalesie można skonstatować, iż planowane wydatki inwestycyjne gminy związane z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej są realistyczne z finansowego punktu widzenia. Biorąc pod uwagę możliwości finansowe w perspektywie 2050 r., gmina ma realne szanse na realizację założonych inwestycji, korzystając przede wszystkim z instrumentów kredytowych, środków UE, środków własnych oraz narzędzi mieszanych (partnerstwa publiczno-prywatnego, publiczno-publicznego, itp.).

Wykonanie bilansu zostało przeprowadzone zgodnie z art. 10 ust. 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wykonano go z następującymi założeniami:

- 1) danymi wyjściowymi dla przeprowadzonego bilansu stanowiły dane dotyczące liczby

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*nieruchomości wydzielonych ewidencyjnie lub możliwych do wydzielenia ewidencyjnego (na skutek scaleń i podziałów), których kształt geometryczny i inne uwarunkowania umożliwiają zabudowę i które mogłyby być zabudowane;*

- 2) *określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie dokonano dla perspektywy czasowej do roku 2050 r.;*
- 3) *z uwagi na rolniczy charakter gminy Zalesie i lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zarodowej zakłada się, że wyliczenie bilansu dla terenów mieszkaniowych będzie uwzględniało założenia typowe dla zabudowy zagrodowej;*
- 4) *zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowo-siedliskowej z usługami uwzględniono z założeniem utrzymania, w perspektywie do roku 2050 liczby mieszkańców na poziomie 4087 i osiągnięciu wskaźnika 45 m<sup>2</sup>/os.), co daje 1881 mieszkań – uzasadnia przyjęcie, że w kolejnych latach rokrocznie oddawanych w gminie do użytkowania będzie ok. 14 nowych budynków mieszkalnych, co odpowiada aktualnemu ruchowi budowlanemu;*
- 5) *zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej oraz o funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej oraz zabudowy usługowej, w perspektywie do roku 2050 liczby podmiotów gospodarczych z sekcji usług i sekcji przemysł i budownictwo na poziomie 600 – zakładany stan w 2050 r. uzasadnia przyjęcie, że w kolejnych latach rokrocznie oddawanych w gminie do użytkowania będzie ok. 20 podmiotów gospodarczych, co odpowiada aktualnemu ruchowi inwestycyjnemu:*
  - *wytyczne projektowe nie określają sposobu wyznaczenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, gdyż zapotrzebowanie na tą zabudowę uzależnione jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a sam rynek usług podstawowych jest niestabilny i dokonuje się często alokacji tego typu zabudowy. Niezbędne jest zatem odpowiednie zabezpieczenie powierzchni pod ten rodzaj zabudowy w Studium,*
  - *obliczenie zapotrzebowania na tereny zabudowy usługowej oraz na tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej z udziałem usług i tereny zabudowy przemysłowej, magazynowej z udziałem usług na terenie gminy zostało dokonane na podstawie ruchu inwestycyjnego, w oparciu o dane statyczne GUS BDL dot. liczby nowo rejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej PKD 2007 z sekcji usługowej i sekcji przemysł i budownictwo. W gminie Zalesie w latach 2010 – 2020 zarejestrowano 218 nowych podmiotów z ww. sekcji,*
  - *zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej, przy założeniu że średnia wielkość powierzchnia zabudowy usługowej do powierzchni zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich zapewniającej optymalną obsługę gminy wynosi ok. 10% (wartość przyjęta na podstawie analiz porównawczych struktury zabudowy);*
- 6) *chłonność terenów dla realizacji nowej zabudowy:*
  - *chłonność terenów dla realizacji nowej zabudowy w gminie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto w oparciu o określenie liczby nieruchomości (lub możliwych do wydzielenia nieruchomości na skutek scaleń i podziałów), predysponowanych do pełnienia określonych funkcji, na których możliwe byłoby ustalenie warunków zabudowy:*
    - *dla zabudowy mieszkaniowo-siedliskowej i zabudowy usługowej o powierzchni*

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

użytkowej 438 m<sup>2</sup> (przy założeniu realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków gospodarczych/garażowych lub zabudowy wyłącznie gospodarczej – 3 budynków gospodarczych);

- dla zabudowy usługowej o średniej powierzchni uż. 450 m<sup>2</sup> lokalizowane na działkach o powierzchni 2500 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy produkcyjno-przemysłowej z udziałem usług / zabudowy przemysłowej, magazynowej z udziałem usług o średniej powierzchni uż. 2000 m<sup>2</sup> lokalizowane na działkach o powierzchni 5000 m<sup>2</sup>.

- chłonność terenów dla realizacji nowej zabudowy w gminie na terenach objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto w oparciu o określenie liczby nieruchomości (lub możliwych do wydzielenia nieruchomości), które mogą być zabudowane z uwzględnieniem ustalonych w planie średnich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji.

**Szacunkowe maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, z uwzględnieniem zawartych w studium analiz, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w perspektywie 2048 r., przedstawia się następująco:**

### **1) dla zabudowy mieszkaniowej, uwzględniając w szczególności:**

- aktualną prognozę demograficzną, w tym wynikającą z realizacji polityki gminy mającej na celu zatrzymanie negatywnych tendencji demograficznych poprzez osiągnięcie liczby 4087 mieszkańców gminy w perspektywie 2050 r.,
- tereny zabudowy mieszkaniowej przyjęte do analizy obejmują: zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- lokalizacje nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie głównych ciągów komunikacyjno-infrastrukturalnych, w szczególności we wsi gminnej Zalesie oraz w Lachówce Dużej i Małej, Horbów Kolonii, Małowej Górze, Kolonia-Kijowiec oraz Wólce Dobryńskiej,
- koncentracji zabudowy w miejscowościach ze wskazaniem zwiększenia zwartości ich układu przestrzennego oraz ograniczania tendencji rozpraszania zabudowy mieszkaniowej,
- zmiany strukturalne w rolnictwie, odchodzenie od produkcji w małych gospodarstwach rolnych i zmiany środków dochodów,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażania terenów w infrastrukturę techniczną,

powyższe powoduje, że prawdopodobne jest powstanie 424 nowych budynków mieszkalnych, w perspektywie do 2050 r. (wraz z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą, w tym garażową) - **zapotrzebowanie w ilości 185 712 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

**Zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w perspektywie do roku 2050 stanowi sumę zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową kształtuje się na poziomie 185 712 m<sup>2</sup>.**

### **2) dla zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjno-przemysłowej z udziałem usług i zabudowy przemysłowej, magazynowej z udziałem usług, uwzględniając w szczególności:**

- prognozowaną liczbę podmiotów gospodarczych z sekcji usług oraz sekcji przemysł



## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*i budownictwo, w tym wynikającą z realizacji polityki gminy mającej na celu utrzymanie korzystnych trendów gospodarczych poprzez osiągnięcie 818 podmiotów gospodarczych,*

*w perspektywie 2050 r.,*

- *10% potrzeb zabudowy usługowej oraz zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej zaspokajanych będzie w ramach realizacji zabudowy usługowej;*
- *lokalizację funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz granicznego, obsługą socjalną zaplecza technicznego, terminali przygranicznych powinny wzdłuż korytarza drogi krajowej w miejscowościach Zalesie, Lachówka Duża i Mała, Kolonia Horbów, Wólka Dobryńska, a wyłącznie z obsługą ruchu turystycznego w miejscowościach Mokransy Nowe i Stare, Malowa Góra i Berezówka,*
- *lokalizację zabudowy przemysłowo-produkcyjnej z udziałem usług we wsiach Horbów Kolonia i Dobryń Duży oraz Wólka Dobryńska,*
- *zaspokojenie potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zakresie usług publicznych i komercyjnych oraz w zakresie terenów przemysłowych, składowych, magazynowych;*
- *politykę gminy dążącą do utrzymania właściwego poziomu dostępności do usług publicznych dla obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej oraz do podniesienia poziomu rozwoju gospodarczego gminy, w tym rozwoju działalności pozarolniczych,*
- *rosnący potencjał gospodarczy gminy przejawiający się systematycznym wzrostem ilości podmiotów gospodarki narodowej;*
- *rosnące potrzeby i oczekiwania mieszkańców gminy w zakresie liczby usług, ich różnorodności, poziomu specjalizacji i ich zaawansowania;*
- *istnienie niezagospodarowanych i nieprzeznaczonych inwestycyjnie terenów predysponowanych do pełnienia funkcji usług publicznych,*

*powyższe powoduje, że prawdopodobne jest powstanie 600 nowych podmiotów gospodarczych tj. nowych budynków usługowych oraz budynków produkcyjno-przemysłowych z udziałem usług i przemysłowych, magazynowych z udziałem usług w perspektywie do 2050 r. z czego 60 nowych budynków w zabudowie usługowej – **zapotrzebowanie w ilości 27 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej** oraz 540 nowych budynków w zabudowie produkcyjno-przemysłowej z udziałem usług i zabudowie przemysłowej, magazynowej z udziałem usług - **zapotrzebowanie w ilości 1 080 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.***

***Zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjno-przemysłowej z udziałem usług i zabudowy przemysłowej, magazynowej z udziałem usług w perspektywie do roku 2050 kształtuje się na poziomie 1 107 000 m<sup>2</sup>.***

*Przedstawione powyżej wyniki zapotrzebowania na nową zabudowę są obarczone błędem wynikającym przede wszystkim z uwagi na trudne do przewidzenia efekty procesów rozwojowych, w szczególności koncentrujących się na działaniach służących rozwojowi funkcji gospodarczych gminy. Zgodnie z wcześniejszym założeniem uzasadnione jest zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyniku analizy o dopuszczalne 30%.*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*Prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na tereny zabudowy do 2050 r.*

<b>RODZAJ PARAMETRU</b>	<b>WIELKOŚĆ PARAMETRU PROGNOZOWANA NA 2050 R.</b>	<b>WIELKOŚĆ PARAMETRU PROGNOZOWANA NA ROK 2050+30%</b>
<b>PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI</b>	4 087 osób	5 313 osób
<b>PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY :</b>		
<b>ZABUDOWA MIESZKANIOWA</b>	1852 m <sup>2</sup>	2416 m <sup>2</sup>
<b>ZABUDOWA USŁUGOWA</b>	27 000 m <sup>2</sup>	35 100 m <sup>2</sup>
<b>ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO- SKŁADOWO-MAGAZYNOWA ORAZ ZABUDOWA USŁUGOWA</b>	1 080 000 m <sup>2</sup>	1 404 000 m <sup>2</sup>
<b>PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA ZABUDOWY OGÓŁEM</b>	<b>1 292 712 m<sup>2</sup></b>	<b>1 680 526 m<sup>2</sup></b>

*Źródło: Opracowanie własne*

***Otrzymane wyniki analizy dotyczące chłonności terenów inwestycyjnych, wynikające z charakterystyki istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych i przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach, a także zapotrzebowania na nową zabudowę pozwalają na przyjęcie następujących wniosków:***

- tereny zabudowy położone na obszarach zwartej zabudowy i obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych gminy w perspektywie do roku 2050, zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z wynikami bilansu wskazuje się na możliwość wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza ww. obszarami w ilości pozwalającej na realizację 163 462 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;*
- w ramach istniejących siedlisk należy dopuścić poszerzenie terenów zabudowy na głębokość wynikającą z planowanego zapotrzebowania;*
- potrzeba wyznaczenia nowych terenów pozwalających na realizację zabudowy usługowej w ilości 35100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;*
- uzasadnione i zgodne z wynikami przeprowadzonego bilansu należy przyjąć ustalenie w projekcie zmiany studium nowych terenów zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz zabudowy usługowej, związanych z potrzebą kształtowania terenów inwestycyjnych. Potrzeba wyznaczenia nowych terenów zabudowy poza obszarami zwartej zabudowy i przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, w ilości 1 236 800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*Chłonność obszarów dla realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.*

FUNKCJA TERENU ZABUDOWY	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	ŁĄCZNA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW DLA REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
zabudowa mieszkaniowa	55 188	22 776	77 964
zabudowa usługowa	-	-	-
zabudowa przemysłowo-składowo-magazynowa oraz zabudowa usługowa	167 200	-	167 200

*Źródło: Opracowanie własne.*

*Wynik bilansu – zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

FUNKCJA TERENU ZABUDOWY	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	ZWIĘKSZONE O 30 % ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW DLA REALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	ZAPOTRZEBOWANIE NA WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
zabudowa mieszkaniowa	185 712	241 426	77 964	występuje w ilości: 163 462 m <sup>2</sup>
zabudowa usługowa	27 000	35 100	-	występuje w ilości: 35 100 m <sup>2</sup>
zabudowa przemysłowo-składowo-magazynowa i zabudowa usługowa	1 080 000	1 404 000	167 200	występuje w ilości: 1 236 800 m <sup>2</sup>

*Źródło: Opracowanie własne.*

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

**Wyniki prac projektowych uwzględniające potrzeby i możliwości rozwoju gminy Zalesie w zakresie przeznaczenia terenów pod nową zabudowę:**

*Czynności projektowe dokonane w dokumencie obowiązującego Studium i jego zmiany.*

FUNKCJA TERENU ZABUDOWY	ZAPOTRZEBOWANIE NA WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ	CZYNNOŚCI PROJEKTOWE DOKONANE W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM	CZYNNOŚCI PROJEKTOWE DOKONANE W ZMIANIE STUDIUM
zabudowa mieszkaniowa	występuje w ilości 163 462 m <sup>2</sup>	wyznaczono nowe tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej, w ilości 89 790 (jako rozszerzenie istniejących terenów zwartej zabudowy) oraz w ilości przekraczającej zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w odniesieniu to terenów mieszkaniowo-usługowych (MU)	nie wskazano nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej
zabudowa usługowa	występuje w ilości 35 100 m <sup>2</sup>	wyznaczono nowe tereny pod realizację zabudowy usługowej, w ilości ok. 49 950 m <sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. przekraczającej zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę	nie wskazano nowych terenów pod rozwój zabudowy usługowej
zabudowa produkcyjno-składowo-magazynowa	występuje w ilości 1 236 800 m <sup>2</sup>	wyznaczono nowe lokalizacje zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej i zabudowy usługowej w ilości 334 000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	wyznaczono nowe lokalizacje zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej i zabudowy usługowej w ilości 680 000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

Źródło: Opracowanie własne.

W wyniku prac projektowych w dokumencie zmiany Studium, zgodnie z wnioskami z niniejszego dokumentu, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wprowadzono zmiany polegające na wyznaczeniu nowych terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej i zabudowy usługowej w ilości pozwalającej na realizację 680 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy. W stosunku do obowiązującego studium nie dokonano zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową oraz usługową poza obszarami o zwartej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

*Czynności projektowe dokonane w dokumencie studium i zmiany studium.*

<i>FUNKCJA TERENU ZABUDOWY</i>	<i>ZAPOTRZEBOWANIE NA WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ</i>	<i>CZYNNOŚCI PROJEKTOWE DOKONANE W STUDIUM I ZMIANIE STUDIUM</i>	<i>POZOSTAŁE ZAPOTRZEBOWANIE NA WYZNACZENIE NOWYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ MOŻLIWE DO WYZNACZENIA</i>
<i>zabudowa mieszkaniowa</i>	<i>występuje w ilości 163 462 m<sup>2</sup></i>	<i>wskazano nowe tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej</i>	<i>nie występuje</i>
<i>zabudowa usługowa</i>	<i>występuje w ilości 35 100 m<sup>2</sup></i>	<i>wyznaczono nowe tereny pod realizację zabudowy usługowej, w ilości ok. 49 950 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. przekraczającej zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę</i>	<i>nie występuje</i>
<i>zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa</i>	<i>występuje w ilości 1 236 800 m<sup>2</sup></i>	<i>wyznaczono nowe terenów pod realizację zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w ilości 1014 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy</i>	<i>występuje w ilości 222 800 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy</i>

*Źródło: Opracowanie własne.*

***Projekt zmiany studium wypełnia w całości założenia i wyniki przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniającego potrzeby i możliwości rozwoju gminy, które zostały określone w oparciu o dokonane w niniejszym dokumencie analizy.***

### **3.8. 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.

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

#### **3.9.1. 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 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/pod 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.

### 3.9.2. 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 rozbiorowi 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.
- Na terenie 14 miejscowości gminy wybudowano 191 przydomowych oczyszczalni ścieków. W latach 2012-2013 planuje się wykonać 173 sztuk przydomowych oczyszczalni ścieków. W efekcie stan gospodarki ściekowej radykalnie się poprawi.
- *Oczyszczalnia ścieków znajduje się w miejscowości Zalesie.*
- 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) - *składowisko zostało zamknięte, obecnie oddane do rekultywacji.*

### 3.9.3. 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.

W 2010 roku gminne składowisko odpadów we wsi Harbów zostało zamknięte, jest w trakcie rekultywacji.

Równie dobra jest sytuacja w podsystemach inżynieryjnych, w których gmina nie jest inwestorem. Nie ma ograniczeń w dostawie energii elektrycznej.

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 wodociągownia gminy, budowę systemów kanalizacji sanitarnej, gazyfikację gminy, uporządkowanie gospodarki odpadami.

#### **3.9.4. 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:**

##### **3.9.4.1. 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 – wykonano w 2008 roku
- Urządzenie Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP) przy głównej trasie tranzytowej związanej z obsługą ruchu międzynarodowego - drogi nr 2/E30, stanowiące zadania rządowe
- Dostosowanie drogi powiatowej Zalesie - Chotyłów - Piszczac - Tuczna - Sławatycze do parametrów drogi wojewódzkiej, stanowiące zadanie samorządowe

##### **3.9.4.2. 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  $V = 300 \text{ km/h}$ , stanowiąca zadanie rządowe.

##### **3.9.4.3. 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.

##### **3.9.4.4. 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.

Realizacja wymienionych zadań ponadlokalnych spowoduje całkowitą zmianę warunków

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

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

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

**1) Zadania wynikające 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 – wykonano w 2011 roku; remont nawierzchni drogi gminnej nr 100752L Dobryń Duży- Dobryń Kolonia dł 4,824km; budowa drogi gminnej nr 100743L Dobryń Kolonia- Nowosiółki dł 2,570km - wykonano w 2010 roku; 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 Mokrazy 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 – wykonano 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 - wykonano w 2008 roku
  - Zalesie II etap i Lachówka Duża- wykonanie zadania planowane w 2008 roku - wykonano w 2008 roku; w miejscowości Lachówka Duża wykonano w 2011 roku
  - Zalesie III etap- wykonanie zadania planowane w 2008 roku - wykonano w 2010 roku
  - Zalesie IV etap, Lachówka Mała i Dobryń Mały- wykonanie zadania planowane w latach 2011-2013
- Budowa 220 szt. Oczyszczalni przydomowych we wsiach: Kłoda Mała, Kłoda Duża, Koczukówka, Dobryń Kolonia, Dereczanka, Nowosiółki, Berezówka, Kijowiec Kolonia, Horbów kolonia, Horbów, Malowa Góra, Mokrazy Nowe, Mokrazy Stare, Zalesie ul. Koscielna- wykonanie zadania planowane w 2009 roku – wykonano 191 szt. Oczyszczalni przydomowych w 2010 roku
- Budowa sieci kanalizacyjnej w Wólce Dobryńskiej i Dobryniu Dużym - budowa sieci kanalizacyjnej rozpoczęta w 2010 roku, zakończenie 31.10.2012 r.
- 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 – wykonano w 2010 roku



## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- *Modernizacja świetlicy w Dereczance- wykonanie zadania planowane w 2008 roku – wykonano w 2010 roku*
  - *Budowa świetlicy w Kijowiec PGR- wykonanie zadania planowane w 2009 roku – wykonano w 2010 roku*
  - *Modernizacja świetlicy w Malowej Górze- wykonanie zadania planowane w 2010 roku – wykonano w 2011 roku*
  - *Remont świetlicy- remizy w Kijowcu- wykonanie zadania planowane w 2010 roku – wykonano w 2009 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 - w 2010 roku wybudowano kompleks sportowo - rekreacyjny w miejscowości Dobryń Duży*
- 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.*

### **3.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

Obszary objęte zagrożeniem powodziowym obejmują dolinę rzeki Krzny. W Studium obszary doliny rzeki Krzny zostały zaliczone do korytarza ekologicznego rzeki opartego na dolinie rzeki Krzny.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229 wraz ze zmianami) dla obszaru każdej jednostki administracyjnej powinny być wyznaczone obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Gmina Zalesie posiada wyznaczony obszar szczególnego zagrożenia powodzią - tereny zalewowe rzeki Krzny.

### **3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo usuwania się mas ziemnych.**

Na terenie gminy Zalesie, wzdłuż rzeki Krzny, występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, wyznaczone na podstawie „Przeładowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubelskim” (opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny).

## 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 oraz usługowe realizowane w formie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej, uzupełnianej zabudową mieszkaniową oraz usługową 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.**

Funkcje mieszkaniowe oraz usługowe realizowane w formie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej i uzupełnienie jej zabudową mieszkaniową o charakterze ekstensywnym oraz usługową w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolem **MU** zlokalizowanych w obszarach położonych na terenie parku krajobrazowego mogą być realizowane pod warunkiem ograniczenia sposobu użytkowania opisanego w punkcie 3.7. niniejszego rozdziału Studium.

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

- 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, w Malowej Górze, Kolonia-Kijowiec oraz w Wólce Dobryńskiej, w strefach wskazanych na rysunku Studium jako **tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, oznaczonych na rysunku Studium symbolem MU 1.**

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

- 1.3. **Funkcje usługowe** o charakterze niewymagającym stałego pobytu ludzi mogą być 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.
- 1.4. **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 MU1.**
- 1.5. **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 podróżnych, motele. Natomiast w rejonach rzek i zalewów po przez lokalizację stanic wodnych.
- 1.6. 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 wzmocnienie funkcji usługowych na terenie gminy

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

(w szczególności we wsiach Berezówka i Dereczanka położonych na północ od projektowanego korytarza transportowego), co powinno znaleźć wyraz w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 1.7. **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**, **MU1** wzdłuż korytarza drogi krajowej w miejscowościach Zalesie, Lachówka Duża i Mała, Kolonia Horbów, Wólka Dobryńska, a wyłącznie z obsługą ruchu turystycznego w miejscowościach Mokransy Nowe i Stare, Malowa Góra i Berezówka.
- 1.8. **Funkcje terenu o charakterze przemysłowo-składowym, bądź infrastrukturalnym** oznaczone na rysunku Studium symbolem **TP**, należy zachować w istniejących lokalizacjach. *Tereny o charakterze przemysłowo- produkcyjnym z udziałem usług powinny być zlokalizowane we wsiach Horbów Kolonia i Dobryń Duży na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem **TP/U**.*
- 1.8./A *W ramach zmiany Studium powiększa się zasięg terenów o funkcji **przemysłowo-składowej TP** w miejscowości Wólka Dobryńska. Nowo wyznaczony teren położony jest w południowo-wschodniej części gminy, pomiędzy szerokotorową boczną koleją a terenami kolejowymi linii kolejowej E20. Wielkość nowo wyznaczonej powierzchni terenów przemysłowo-składowych wynosi ok. 94 ha. Jednocześnie dokonuje się korekty przebiegu granicy administracyjnej gminy Zalesie.*
- 1.9. Należy dążyć do ograniczenia rozproszonej zabudowy lokalizowanej na terenach rolnych oznaczonych na rysunku Studium symbolem R położonych w obszarze parku krajobrazowego oraz obszarach Natura 2000. Obszary oznaczone na rysunku Studium symbolem LS i R znajdujące się w zasięgu obszaru do powiększenia terenów prawnie chronionych ze względu na walory przyrodnicze należy wyłączyć spod zabudowy. Tereny leśne oznaczone na rysunku Studium symbolem **LS** oraz przeznaczone do zalesienia - **LS1**, powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej. Na terenach tych wyznacza się na rysunku Studium dodatkowo obszar wyłączony spod nowej zabudowy. *Należy powiększyć zasięg terenów prawnie chronionych ze względu na walory przyrodnicze o obszar oznaczony symbolem graficznym na rysunku Studium.*
- 1.10. Należy dążyć do ograniczenia wpływu rozcinającego układ przestrzenny Gminy projektowanego korytarza komunikacyjnego autostrady A2 oraz linii kolejowej TGV, oznaczonego na rysunku Studium symbolem graficznym, poprzez rozwiązania przestrzenne i inżynierskie pozwalające na utrzymanie ciągów przyrodniczych oraz powiązań komunikacyjnych północ-południe.
- 1.11. Należy docelowo przekształcić i skomasować terminale przeładunkowe kolei szerokotorowej zlokalizowane w gminie Zalesie, oznaczone na rysunku Studium symbolem graficznym - strefa terminalu przeładunkowego w Małaszewiczach, tak żeby zajmowały one jak najmniejszą powierzchnię.
- 1.12. Dopuszcza się wykorzystanie terenów złóż kruszywa w strefach oznaczonych na rysunku Studium symbolem **PG**. *Na tych obszarach dopuszcza się budowę zapleczy socjalnych, urządzeń i obiektów niezbędnej infrastruktury.*
- 1.13. Dla byłego lotniska wojskowego w Białej Podlaskiej, dla którego ustanowiono wymóg zachowania charakteru lotniczego na rysunku studium została wyznaczona strefa ochronna od wojskowego lotniska i obiektów technicznych w Białej Podlaskiej. Obiekty budowlane i obiekty naturalne w w/w strefie ochronnej nie mogą stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych.
- 1.14. Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa, oznaczone na rysunku Studium symbolem graficznym wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącymi zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB i 45 dB w porze nocnej, do których należy stosować zapisy zawarte w punkcie 9 niniejszego rozdziału Studium.

**1.15.** Wyznacza się tereny wody otwartej oznaczone na rysunku Studium symbolem W, do których należy stosować zapisy zawarte w punkcie 3.2.5 niniejszego rozdziału Studium.

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

### Polityka przestrzenna w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Zagospodarowanie terenów obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo-usługowe, powinno uwzględniać dotychczasowy kształt przestrzenny i architektoniczny Gminy;
- Powinien być utrzymany ulicowy charakter zabudowy wsi;
- Harmonizowanie układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną;
- Segregacja funkcji, która wyklucza lub minimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia lub sąsiedztwa kolizyjnych funkcji terenu;
- Stymulowanie zmian w strukturze przestrzennej działalności gospodarczej ukierunkowanych na ograniczenie nadmiernej koncentracji tej działalności, a także jej lepsze dostosowanie do lokalnych i regionalnych warunków przyrodniczych i związanych ze stanem środowiska;

Dla terenów wyznaczonych w Studium określa się główne funkcje, kierunki i standardy zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

### Główne wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

#### Tereny zurbanizowane oraz przewidziane w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowo - usługowe - MU

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, dla usług dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, dla usług publicznych do 15 m, a dla obiektów kultu religijnego maksymalna wysokość powinna wynikać z analizy terenowej;
- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, kryte materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki, dla usług publicznych dopuszcza się również inne formy dachów;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem nie przekraczania parametrów określonych dla funkcji podstawowej;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych;
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów wsi;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej, 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dla zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 50% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- dla zabudowy usługowej - co najmniej 15% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

#### Tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych - MU 1

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, dla usług dopuszcza się maksymalną wysokość

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

zabudowy do 12 m, dla usług publicznych do 15 m, a dla obiektów kultu religijnego maksymalna wysokość powinna wynikać z analizy terenowej;

- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, kryte materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki, dla usług publicznych dopuszcza się również inne formy dachów;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem nieprzekraczania parametrów określonych dla funkcji podstawowej;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych;
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów wsi;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej, 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dla zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 50% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- dla zabudowy usługowej - co najmniej 15% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

### Tereny potencjalnego rozwoju funkcji usługowych - U

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, dla usług publicznych dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, a dla obiektów kultu religijnego maksymalna wysokość powinna wynikać z analizy terenowej;
- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, kryte materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki, dla usług publicznych dopuszcza się również inne formy dachów;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem nieprzekraczania parametrów określonych dla funkcji podstawowej;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- co najmniej 15% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

### Tereny o charakterze przemysłowym, magazynowym lub infrastrukturalnym - TP

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
- dowolne formy dachów;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem nieprzekraczania parametrów określonych dla funkcji podstawowej;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- zieleń izolacyjna przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- co najmniej 15% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

### Tereny przemysłowo-składowe TP objęte zmianą Studium 2022

*Na terenach przemysłowo składowych dopuszcza się realizację wielokierunkowych przedsiębiorstw produkcyjnych i terminali przeładunkowych, w tym także mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko pod warunkiem minimalizowania uciążliwości do zasięgu terenu objętego zainwestowaniem. Wyklucza się łączenie funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się realizację usług oraz inwestycji związanych z produkcją energii elektrycznej lub ciepłej ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 500 kW – z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. W przypadku realizacji zakładów mogących stwarzać ryzyko poważnych awarii ich odległość od zabudowy mieszkaniowej musi spełniać obowiązujące przepisy zależnie od rodzaju i wielkości przechowywanych materiałów stwarzających zagrożenie. Należy zapewnić zieleń izolacyjną przy granicy z terenami mieszkaniowymi. Dopuszcza się realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego powiązanego z siecią dróg publicznych zewnętrznych. Obiektom i terenom należy zapewnić drogi pożarowe oraz zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

*Wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu:*

- *powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),*
- *intensywność zabudowy: 0,05 – 1,5.*

### Tereny produkcyjno-przemysłowe z udziałem usług - TP/U

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
- dowolne formy dachów;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem nieprzekraczania parametrów określonych dla funkcji podstawowej;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- zieleń izolacyjna przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjno-przemysłowej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- co najmniej 15% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

### Tereny o charakterze wydobywczym - PG

- dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż kopalin;
- dopuszcza się budowę obiektów budowlanych, urządzeń przeróbczych, zaplecza, administracyjno - socjalnego związanego z eksploatacją kopaliny złoża, tereny składowania i zwalowania mas ziemnych i skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin;
- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
- dowolne formy dachów;
- zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej z możliwością utrzymania istniejącej;
- obowiązek rekultywacji poeksploatacyjnej złoża w kierunku wodno rekreacyjnym lub rekreacyjno-leśnym,

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- dopuszcza się pozyskiwanie piasku i żwiru ze złóż zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

### Tereny rolne - R

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem nie przekraczania parametrów określonych dla terenów MU;
- dopuszcza się lokalizację jedynie zabudowy zagrodowej, związanej z produkcją rolną oraz zabudowy uzupełniającej istniejące siedliska pod warunkiem nie przekraczania parametrów określonych dla terenów MU;
- dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, linii napowietrznych i podziemnych, dróg obsługi rolnictwa, a także dróg publicznych;
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych, naturalnej obudowy cieków wodnych w ramach korytarzy ekologicznych;
- dopuszcza się możliwość zalesień i zadrzewień, za wyjątkiem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa oraz stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### Tereny leśne - LS

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem nie przekraczania parametrów określonych dla terenów MU;
- utrzymanie istniejących lasów wraz z ich zagospodarowaniem w miarę możliwości dla celów turystyczno-rekreacyjnych;
- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo - leśne sporządzane przez właściwe służby;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- utrzymanie istniejących terenów rolniczych - naturalnej obudowy cieków wodnych w ramach korytarzy ekologicznych;
- zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

### Tereny dolesień - LS1

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem nie przekraczania parametrów określonych dla terenów MU;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo - leśne sporządzane przez właściwe służby;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- utrzymanie istniejących terenów rolniczych - naturalnej obudowy cieków wodnych w ramach korytarzy ekologicznych; zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych.

### Określa się tereny wyłączone spod nowej zabudowy:

- 1) obszary Natura 2000 - Dolina Krzny, Dobryń;
- 2) obszar korytarza ekologicznego opartego na dolinie rzeki Krzny;

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- 3) tereny zalewowe rzeki Krzny;
- 4) tereny leśne oraz przewidziane do zalesienia;
- 5) obszary do powiększenia terenów prawnie chronionych ze względu na walory przyrodnicze;
- 6) tereny leśne, przewidziane do dolesienia oraz rolne znajdujące się w granicach parku krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu,
- 7) obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa,
- 8) strefa ograniczonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu stanowiąca zasięg izofony nocnej 50 dB (z ekranami) wynikającej z przebiegu planowanej autostrady.

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy oznaczono na rysunku Studium symbolem graficznym.

Dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa, należy stosować zapisy zawarte w punkcie 9 niniejszego rozdziału Studium.

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

#### **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
- Obszary Natura 2000
- Pomniki przyrody
- Użytki ekologiczne
- Park wiejski oraz grupy cennych zadrzewień

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. Ochrona lasów polega na trwałym ich utrzymywaniu i zapewnieniu ciągłości ich użytkowania.

#### 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.
- Dbłość 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 najłagodniejszych glebach zwłaszcza w sąsiedztwie lasów istniejących.
- Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.

#### Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi,
- przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania ziemi.

### 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 – III. Grunty klas IV, V, VI oraz RN nie są zaliczane do chronionych.

Decyzję o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III podejmuje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

#### 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 obniżeniach terenowych, zwłaszcza w dolinie Krzny.
- Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako ważnego elementu lokalnego układu powiązań ekologicznych.
- Dopuszcza się wprowadzanie dolesień na obszarach gleb słabych, bardzo słabych oraz rolniczo nieprzydatnych.

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 istnieje pięć udokumentowanych złóż kruszywa:

- A. „Kijowiec” – złożo o powierzchni 1,59 ha; złożo eksploatowane
  - B. „Kłoda Duża” – złożo o powierzchni 6,35 ha; złożo nieeksploatowane
  - C. „Mokrany Stare” – złożo o powierzchni 2,35 ha; złożo eksploatowane
  - D. „Koczukówka” – złożo o powierzchni 1,99 ha; złożo eksploatowane
  - E. „Mokrany Stare II” – złożo o powierzchni 1,86 ha; złożo eksploatowane
- Obszary złóż wyeksploatowanych wymagają rekultywacji.

Dopuszcza się pozyskiwanie piasku i żwiru ze złóż zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

Na terenie gminy Zalesie nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

*Udokumentowane złoża kopalin znajdujące się na terenie gminy Zalesie wymieniono w pkt 4.1.3/A rozdziału „Analiza i diagnoza stanu istniejącego”.*

*Eksploatacja kopalin powinna odbywać się wyłącznie w sposób zorganizowany po spełnieniu następujących warunków:*

- udokumentowania złoża;
- uzyskania koncesji od właściwego organu;
- zakazu zabudowy w obszarze górnicznym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopaliny;
- wyznaczenia pasów ochronnych dla terenów sąsiednich, nie objętych eksploatacją;
- obowiązku rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kopaliny w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji.

*Wyrobiska po eksploatacji kopalin powinny zostać zrehabilitowane i zagospodarowane. Preferowane kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych:*

- położonych w systemie przyrodniczym gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie: leśne, wodne lub rolne;
- na pozostałych obszarach – rolne, leśne lub umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej (np. produkcja energii z ogniw fotowoltaicznych).

*Pozyskiwanie piasku i żwiru ze złóż zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego podlega ograniczeniom, bowiem nadrzędne muszą być wymogi ochrony w szczególności wartości krajobrazowych. Maksymalna powierzchnia eksploatowanego złoża nie powinna przekraczać 2 ha. Należy rygorystycznie przestrzegać obowiązku rekultywacji wyrobisk kopalnianych. Należy rozważyć objęcie ochroną miejsc szczególnie cennych widokowo poprzez zakaz eksploatacji kruszywa, co powinno mieć odniesienie w przepisach odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego.*

*Na terenie udokumentowanego złoża kopalin w m. Mokrany Stare zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Berezówka 5 (obszar AZP 59 – 89). Dla tego terenu obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w pkt 4.6.*

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

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych istnieje obowiązek ustanawiania stref ochronnych ujęć wód. Składają się one z terenów ochrony

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

bezpośredniej (przy studniach wierconych 8 - 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) oraz terenów ochrony pośredniej.

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

### Polityka przestrzenna w zakresie ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych:

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej oraz zwiększanie lesistości,
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- budowa systemów zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego wszystkie zwarte jednostki osadnicze,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków w zabudowie rozproszonej,
- wdrożenie systemu nadzoru nad funkcjonowaniem indywidualnych obiektów gromadzenia i oczyszczania ścieków,
- budowa płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących hodowlę zwierząt,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych,
- wykluczenie przyzmożenia kiszonek bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- likwidacja studni kopanych w zwodociągowanych miejscowościach z pozostawieniem niektórych jako awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę pod warunkiem zabezpieczenia w sposób uniemożliwiający skażenie warstwy wodonośnej,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych.
- planowane inwestycje na terenie gminy Zalesie nie powinny powodować kolizji z rzekami, ani ograniczać przepływu ich wód,
- możliwość przebudowy i zmiany przebiegu istniejących rowów melioracyjnych w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniający swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Planowane jest powiększenie zbiornika retencyjno-krajobrazowego we wsi Mokrane Stare do powierzchni ok. 25 ha. Zbiornik przeznaczony jest do celów retencyjno-turystycznych oraz hodowli ryb.

### **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 wieloprzestrzennej 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.
- Preferowany rozwój rolnictwa ekologicznego (produkujących zdrową żywność) na obszarach prawnie chronionych.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

### 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 wyznaczenie 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 najłabszych, mało przydatnych do upraw rolnych, w sposób łączący niewielkie, zalesione już enklawy w zwarte kompleksy leśne.
- 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.
- Wpływu toksycznych zanieczyszczeń i uciążliwości.

### Główne kierunki działań na obszarach gleb słabych i najłabszych:

- 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 najłabszych 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.
- Preferowany rozwój rolnictwa ekologicznego (produkujących zdrową żywność) na obszarach prawnie chronionych.

### Główne kierunki działań w obrębie doliny Krzyny:

- 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 Krzyny, wraz z towarzyszącą roślinnością drzewiastą, krzewiastą i zielną.
- Zachowanie rolniczego sposobu gospodarowania w dolinie Krzyny - jako użytki zielone.
- Docelowe podniesienie klasy czystości wód Krzyny z III do II.
- Utrzymanie naturalnych ciągów, grup i kęp zadrzewień w obrębie dna i zboczy doliny Krzyny.

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

Terminale te są źródłem uciążliwości hałasowych oraz zapylenia 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 najłabszych 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 najłabszych 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 I - III 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. Na terenie gminy występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. W zasięgu obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych znajduje się teren wyznaczony w studium jako teren potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo- usługowych w miejscowości Malowa Góra oraz tereny zurbanizowane w miejscowościach Dereczanka i Koczukówka.

Zabudowa omija, podlegające okresowym zalewom, rozległe dno doliny Krzny. Tworzy geologiczne wyścielające 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 komunikacyjnej 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.

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 Małej oraz Lachówki Dużej możliwy jest w kierunku południowym, Horbów - w kierunku wschodnim, Horbów Kolonia - rozwój możliwy ku północy.

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

Mokransy Stare i Nowe, część Małowej 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 Małowej 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.

Na terenie gminy Zalesie nie występują miejscowości uzdrowiskowe.

### **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

naturalnym.

- 4) Chronić istniejącą szatę roślinną, wody powierzchniowe oraz naturalną rzeźbę terenu przed zniszczeniem i zanieczyszczeniem.

Wskazane jest :

- Wprowadzanie, na glebach najłagodniejszych, 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.
- 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 z 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.
- 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.

### **3.7.4. Krajowy korytarz ekologiczny oparty na dolinie rzeki Krzny**

*Krajowy korytarz ekologiczny oparty na dolinie rzeki Krzny został zaproponowany na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Tereny te powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej.*

### **3.7.5. Obszary Natura 2000**

W skład sieci Natura 2000 wchodzi specjalne obszary ochrony siedlisk oraz specjalne obszary ochrony ptaków, a dla zachowania ich spójności ważne jest także utrzymywanie korytarzy ekologicznych łączących te obszary. Stanowią one nową formę ochrony przyrody w polskim prawodawstwie i dopełniają dotychczasowy system obszarów chronionych.

Głównym celem ochrony przyrody dla obszaru Natura 2000 Dolina Krzny jest ochrona siedlisk motyli: *Maculinea teleius*, *Lycaena dispar*, *Lycaena helle*. Dużym zagrożeniem dla siedlisk motyli występujących na tym obszarze może być intensywne użytkowanie łąk poprzez częste koszenie, nawożenie (eliminacja krwiściagu lekarskiego i rdestu wężownika), sukcesja drzew i krzewów, zalesianie, a także zmiana stosunków wodnych (obniżanie poziomu wód) oraz kopanie stawów rybnych.

Największym zagrożeniem dla obszaru Natura 2000 Dobryń jest z kolei zmiana stosunków hydrologicznych i degeneracja zbiorowisk siedlisk wilgotnych. Wg aktu powołującego rezerwat Dobryń, przedmiotem ochrony jest zachowanie lasu o charakterze naturalnym z licznymi drzewami dębu szypułkowego o charakterze pomnikowym.

Zakazy i nakazy obowiązujące w rezerwach szczegółowo precyzuje art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Z kolei zakazy, które mogą być wprowadzone na terenach parków krajobrazowych precyzuje art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

## **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 Malowej Górze, w Horbowie, a także zabytkowe zagrody, domy wiejskie i zabudowania gospodarze.
- 4.3.** Obiekty wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków lub znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, według spisu w pkt. 5.2.5, 5.2.6 i pkt. 5.2.7 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 gminnej 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.

- 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.
- 4.9. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów objętych gminną ewidencją zabytków jest zestawieniem otwartym, zmiana studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów będących bądź wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zalesie.

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.

Na terenie gminy Zalesie nie występują obszary pomników zagłady, miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

## **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.

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

Usytuowanie stacji paliw jest nierównomierne. Stacje rozlokowane są głównie w rejonie drogi krajowej nr 2. 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.

### **5.1.3. 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.**

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien utrzymywać harmonię z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym. System komunikacji powinien dążyć do równoprawności użytkowników ruchu: samochodów, komunikacji zbiorowej, rowerowej oraz pieszej. Główne cele polityki komunikacyjnej koncentrują się na:

- zapewnieniu mieszkańcom gminy dogodnej dostępności do celów ich podróży i do ich miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
- eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,
- wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej w gminie Zalesie:

- a) zapewnienie dogodnych powiązań drogowych z terenami zewnętrznymi oraz zapewnienie powiązań wewnętrznych, lokalnych;
- b) podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- c) podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych;
- d) wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- e) zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej.

**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/pod 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

Szerokość terenu pod planowany przebieg autostrady A2 w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie przepisami odrębnymi. Dostępność komunikacyjna autostrady A2 będzie możliwa wyłącznie na projektowanych węzłach drogowych. Realizacja inwestycji będzie się wiązać z koniecznością budowy dróg serwisowych (w liniach rozgraniczających autostrady oraz kilku bezkolizyjnych przejść drogowych nad/pod autostradą w ciągu ważniejszych dróg powiatowych i gminnych). Na terenach przyległych do autostrady należy zapewnić obsługę komunikacyjną w oparciu o sieć dróg niższych kategorii oraz planowane drogi dojazdowe, przejazdy i węzły drogowe.

- 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.

**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. Gminna oczyszczalnia ścieków, oznaczona na rysunku Studium symbolem NO
- 6.2. Lokalna przepompownia ścieków, oznaczona na rysunku Studium symbolem NU
- 6.3. Stacja redukcyjno pomiarowa I stopnia, oznaczona na rysunku Studium symbolem NG
- 6.4. Nieistniejące wysypisko komunalne przeznaczone do rekultywacji, oznaczone na rysunku Studium symbolem NUr
- 6.5. Drogi publiczne gminne wraz z towarzyszącą infrastrukturą
- 6.6. Na wszystkich terenach przewidzianych do urbanizacji lub zurbanizowanych, oznaczonych na rysunku Studium symbolami MU i MUI, Studium dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego takich jak obiekty oświaty, ochrony zdrowia i opieki zdrowotnej, administracji publicznej szczebla gminnego, bez wyznaczania ich szczegółowej lokalizacji.
- 6.7. Na terenie gminy dopuszcza się modernizację 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 A2
- 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.**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- obszary przestrzeni publicznej.

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i obszarów przestrzeni publicznej.

## **9. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW .**

Wyznacza się obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa, oznaczony na rysunku Kierunki Studium symbolem graficznym. Wyznaczony obszar obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Kijowiec, Dereczanka, Berezówka i Nowosiółki. Ponadto na rysunku studium wyznacza się strefy ochronne wyżej wymienionego obszaru związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczące zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB i 45 dB w porze nocnej.

Faktyczna dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni wiatrowej zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie lokalizacji turbin wiatrowych może się odbywać w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa. Ostateczne określenie lokalizacji turbin wiatrowych nie może powodować dowolnego poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wyznaczonych w studium. Ewentualne przesunięcia zasięgu stref ochronnych mogą wynikać wyłącznie z uszczegółowienia związanego z przeniesieniem treści studium na ustalenie planu miejscowego, w skali dla niego odpowiedniej.

Lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)

W granicach wyżej wymienionych obszarów dopuszczać się powinno również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowniom, w tym: dróg dojazdowych i placów montażowo-manewrowych, stacji i sieci elektroenergetycznych oraz instalacji sterowania i komunikacji.

Przy lokalizacji farm wiatrowych w powyższym obszarze należy spełnić niżej wymienione ustalenia:

- zastosowanie takich parametrów pracy elektrowni wiatrowej, aby nie spowodować uciążliwości w zakresie hałasu, w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji dla terenów wyznaczonych w planie i terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę i na pobyt stały ludzi;
- zachowanie odległości:
  - co najmniej 200 m od dróg publicznych, dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 50 m pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa,
  - o co najmniej 200 m od ściany lasu,
  - o zachowanie następujących parametrów i wskaźników zabudowy:
    - maksymalna wysokość wieży – 120 m nad poziom terenu,
    - maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 180 m nad poziom terenu,
    - maksymalna moc nominalna turbiny wiatrowej – 3 MW;
    - maksymalna moc nominalna farmy wiatrowej – 60 MW;

W obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa oraz w zasięgu stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, należy ponadto uwzględnić poniższe ustalenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 45 dB w porze nocnej,

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej,
- zakaz zalesień i zadrzewień obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa oraz stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- zakaz lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego takich jak obiekty ochrony zdrowia, opieki zdrowotnej, opieki społecznej w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB oraz 45 dB w porze nocnej, na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)
- dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń towarzyszącym elektrowni w tym stacji i sieci elektroenergetycznych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, a także placów montażowo-manewrowych, mogących służyć do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej.

Celem zmniejszenia negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na krajobraz należy:

- zapewnić jednorodność wizualną farmy wiatrowej (jednolita kolorystyka wszystkich elektrowni wiatrowych) nie wpływającą negatywnie na krajobraz przyrodniczy,
- unikać ogrodzeń wewnątrz farmy, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń elektroenergetycznych takich jak stacje transformatorowe,
- minimalizować ilość dróg między elektrowniami,
- stosować podziemne kable energetyczne,
- ograniczać liczbę budowli pomocniczych.

W związku z bliskim położeniem lotniska wojskowego w Białej Podlaskiej, dla którego ustanowiono wymóg zachowania charakteru lotniczego, na rysunku studium została wyznaczona strefa ochronna od wojskowego lotniska i obiektów technicznych w Białej Podlaskiej, która częściowo pokrywa się z obszarem, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa. Farma wiatrowa nie może stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych. W związku z powyższym, odnośnie turbin wiatrowych należy stosować przepisy szczególne dotyczące oznakowania przeszkód lotniczych.

### **10. 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:

- Tereny obecnie zurbanizowane oraz oznaczone na rysunku Studium symbolem MU.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- Tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, oznaczone na rysunku Studium symbolem MU1.
- Tereny o charakterze przemysłowo-składowym, bądź infrastrukturalnym oznaczone na rysunku Studium symbolem TP.
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonymi na rysunku Studium.

Dla wyżej wymienionych typów terenu niezbędne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze *odpowiednich organów*. W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownia wiatrowa, zmianie przeznaczenia będą ulegać jedynie grunty przeznaczone pod teren elektrowni wiatrowej (fundament wiatraka wraz z zapleczem technicznym) oraz place manewrowo-monatażowe i drogi dojazdowe, a także ewentualne miejsce posadowienia stacji elektroenergetycznej, służącej wprowadzeniu mocy generowanej w elektrowniach wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego.

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy Zalesie.

Granice i zasięgi powyższych terenów mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, uwarunkowania ekofizjograficzne i powiązania przyrodnicze, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne.

### **11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

#### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Na Obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi został zaproponowany Korytarz ekologiczny oparty na Dolinie rzeki Krzny. W Studium obszar korytarza ekologicznego opartego na dolinie rzeki Krzny zaliczony został do terenów wyłączonych spod nowej zabudowy, z utrzymaniem istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i remontu.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Krzny 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,*
- *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.*

Na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, po ich uwzględnieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, a w szczególności z ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2001 nr 115 poz. 1229 ze zmianami).

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią w oparciu o zaktualizowane opracowania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Dla cieków wodnych, dla których Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej nie wykonał odpowiednich opracowań, utrzymuje się pozostałe obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia  $p=1\%$ , wyznaczone przez inne dokumenty (tj. określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), do czasu realizacji przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej odpowiedniego opracowania, które określi właściwy zasięg zalewów. Do tego czasu obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu wyznaczonych na rysunku Studium obszarów. W przypadku wyznaczenia w w/w opracowaniu innych obszarów, zakaz zabudowy obowiązywać będzie wyłącznie w ich zasięgu.

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**

Na terenie gminy Zalesie, wzdłuż rzeki Krzyny, występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, wyznaczone na podstawie „Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubelskim” (opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny).

Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych są to jedynie ogólne i wstępne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów (wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii) do rozwoju ruchów masowych, nie potwierdzone zwiadem terenowym, dlatego nie można ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagane jest uściślenie przebiegu granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w oparciu o zaktualizowane opracowania Państwowego Instytutu Geologicznego.

W zasięgu obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych znajduje się teren wyznaczony w studium jako teren potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych (MU1) w miejscowości Małowa Góra, oraz tereny zurbanizowane oraz przewidziane na cele mieszkaniowo-usługowe (MU) w miejscowościach Dereczanka i Koczukówka.

Do czasu potwierdzenia występowania obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, wskazanych na rysunku Studium, dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem przeprowadzenia badań wykazujących możliwość posadowienia budynków i brak negatywnego oddziaływania zabudowy na stabilność terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych. Postuluje się przeprowadzenie kompleksowych badań obejmujących cały obszar predysponowany do występowania ruchów masowych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru lub przed jego sporządzeniem.

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

Na terenie Gminy Zalesie nie występują.

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

Na terenie Gminy Zalesie nie występują.

### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Na terenie Gminy Zalesie występują następujące tereny wymagające rekultywacji:

- 14.1. Obszar wysypiska odpadów komunalnych: wysypisko, po zakończeniu działalności powinno być poddane rekultywacji – składowisko zamknięte w roku 2010, obecnie oddane do rekultywacji.



**14.2.** Obszar terminali przeładunkowych Małaszewicze: po modernizacji obiektu i zmniejszeniu jego zasięgu niezbędna będzie rekultywacja terenu leśnego, na którym obecnie znajdują się urządzenia kolejowe.

### **15. 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.

### **16. 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:

- Teren wewnątrz międzynarodowego korytarza transportowego utworzonego poprzez autostradę A2 oraz linie kolejową TGV, w którym należy rozwiązać szczegółowo następujące problemy:
  - Powiązania drogowe wsi Dobryń Kolonia z drogami lokalnymi poza korytarzem autostrady i linii TGV.
  - Powiązania drogowe wewnątrz Gminy Zalesie na kierunku północ-południe na przecięciu z korytarzem komunikacyjnym.
  - Utrzymanie ciągu przyrodniczego rzeki Krzny na przecięciu z korytarzem
  - Zagospodarowanie wewnętrzne korytarza: zalesienia, uprawy specjalne, inne zagospodarowanie.
- Teren w strefie ochrony od istniejącego lotniska i budynków technicznych w Białej Podlaskiej dla którego należy rozwiązać następujące problemy:
  - Dopuszczalna wysokość zabudowy w tym obiektów technicznych (wieże telefonii komórkowej, kominy, turbiny elektrowni wiatrowej etc.) nie może stanowić kolizji wysokościowej w przypadku funkcjonowania lotniska w Białej Podlaskiej. Wszelkie planowane obiekty, w zasięgu strefy ochrony od istniejącego lotniska i budynków technicznych w Białej Podlaskiej o wysokości równej i większej 50 m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszania do Szefostwa Ruchu Lotniczego SZ RP.
  - Dopuszczalna intensywność zabudowy ze względu na uciążliwość hałasu.
  - Rodzaje obowiązujących zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- Teren leśny, na którym znajdują się terminale przeładunkowe Małaszewicze, wymagający przekształceń i rekultywacji.
- 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.
- Teren parku krajobrazowego „Podlaski Przełom Bugu”.

### **17. Kierunki rozwoju Gminy w zakresie elektroenergetyki, gazyfikacji i zaopatrzenia w ciepło, gospodarki wodno - ściekowej i gospodarki odpadami, telekomunikacji.**

#### **17.1. Gazyfikacja przewodowa i zaopatrzenie w ciepło.**

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 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.

## 17.2. Elektroenergetyka.

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 oraz lokalizację GPZ 110/15kV "Wólka Dobryńska" 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.

Dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych linii energetycznych 110 kV na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefy ochronne pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrzными średnich i wysokich napięć - ograniczeń w sposobie użytkowania terenu - powinny wynosić:

- pod liniami napowietrzными średnich napięć - 7,5 m licząc od osi linii w obie strony,
- pod linii WN - 20 m licząc od osi linii w obie strony.

Niezależnie od powyższych inwestycji sukcesywnie podejmowane będą działania zmierzające do poprawy istniejącego stanu zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na terenie gminy. Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zapewnienie niezawodności dostawy energii elektrycznej,
- zapewnienie właściwych parametrów jakościowych dostarczanej energii,
- rozbudowa i modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- wskazane zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi.

Na terenie gminy Zalesie przewiduje się lokalizacje elektrowni wiatrowych.

## 17.3. 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 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 za priorytet 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).

### **17.3.1. 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.

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 obejmuje:

- Połączenie sieci wodociągów "Zalesie" i "Koroszczyń" na odcinku Dobryń Kolonia - Wólka Dobryńska, co pozwoli odciążać 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 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.

### **17.3.2. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków.**

*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. Biorąc pod uwagę rozproszoną zabudowę, oddalenie od siebie miejscowości 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, Mokranoy Nowe, Nowosiółki, Mokranoy Stare) za pomocą oczyszczalni przydomowych.*
- 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. Z miejscowości Dobryń Duży i Wólka Dobryńska ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Koroszczyńie zlokalizowanej na terenie gminy Terespol, z pozostałych miejscowości do oczyszczalni w miejscowości Zalesie.*

*Zakłada się, że na obszarach nieobjętych kanalizacją zbiorczą każda nieruchomość*

*zabudowana zostanie wyposażona w indywidualną oczyszczalnię ścieków. Woda pościekowa z oczyszczalni przydomowych będzie odprowadzana do wód powierzchniowych lub rozsykana do ziemi. Sposób utylizacji wód pościekowych będzie określany indywidualnie przy każdej lokalizacji.*

*Koszty eksploatacji z przydomowych oczyszczalni oraz sieci obciążać będą użytkownicy, natomiast inwestorem będzie gmina. Przyjmuje się, że gmina dołoży wszelkich starań w celu pozyskania środków unijnych oraz środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.*

#### **17.4. Telekomunikacja.**

W rozwoju systemu komunikacji niezbędna jest poprawa niezawodności, jakości i prędkości transmisji. Rozwój komunikacji stacjonarnej jest niewystarczający. Podstawowym kierunkiem powinno być dalsze stwarzanie warunków technicznych umożliwiających niwelowanie różnic w dostępie do sieci telekomunikacyjnej między miastem, a wsią. Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna, poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z nowoczesnych usług telekomunikacyjnych.

Konieczna jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy dostępu do szerokopasmowego Internetu. Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb. Istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rozwój systemu telekomunikacyjnego powinien odbywać się stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.

Zakłada się następujące kierunki rozwoju w zakresie telekomunikacji:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury społeczeństwa informacyjnego,
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. biblioteki, domy kultury,
- lokalizacja masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Zalesie, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:

- 1) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono Studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczenia i budowy tych dróg;
- 3) układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;
- 4) wskazane w Studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 6) w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
- 7) określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;
- 8) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Zalesie gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Zalesie;
- 9) podane powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej są traktowane jako optymalne, z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;
- 10) podane parametry są wskazaniem i w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie;
- 11) wybrane ustalenia w zakresie zagospodarowania w obszarach objętych prawną formą ochrony przyrody określone zostały ogólnie i mogą one ulec zmianie w przypadku zmiany przepisów je ustanawiających.

## WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) określenie proporcji funkcji terenów, dla których Studium wskazuje dwie lub więcej funkcji;
- 2) określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 3) zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
- 4) dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczania szyldów i reklam;
- 7) obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu;
- 8) dla zachowania swobodnych przejść w korytarzach ekologicznych o randze krajowej, wprowadzenie zakazu grodzenia terenów innych niż budowlane;
- 9) określenie zasad budowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg ze szczególnym uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy sieci infrastrukturalnych;
- 10) określenie linii rozgraniczających i zasad zagospodarowania terenów dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) zasady budowy i przebudowy dróg z uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
- 12) uszczegółowienie zapisów odnoszących się do centrum gminnego i centrów lokalnych w celu wyodrębnienia charakteru miejsca za pomocą wprowadzanego przeznaczenia terenu, rozmieszczenia funkcji, parametrów zabudowy, rozmieszczenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej, kształtowania elewacji zabudowy;
- 13) użyte w niniejszej zmianie Studium pojęcie „zabudowa” odnosi się jedynie do budynków;
- 14) należy zwrócić szczególną uwagę na ustalenia planu pod kątem obowiązujących przepisów w zakresie linii kolejowych.

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY 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 A2 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 telefonizowana 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 rozdzielanie 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 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.

Rada Gminy Zalesie zgodnie z podjętą uchwałą Nr IV/23/11 z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalesie uznała potrzebę aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalesie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 roku. Zmianą objęty został obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

### Zasadność zaktualizowania Studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);

- potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji Studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jej fragmentów w zgodności z aktualną wersją Studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w Studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno – gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
  - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
  - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
  - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
  - gospodarki przestrzennej,
  - o zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- tworzeniem ośrodków rekreacji i sportu,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach przemysłu i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym, a szczególnie terenami dla jego realizacji,

Przedstawione w treści Studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez:

- 1) określenie miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jej związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- 2) systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- 3) dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- 4) kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych i rodzajów działalności rekreacyjno – wypoczynkowej, handlowej,
- 5) zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w Studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego.

Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej gminy jest cel uniwersalny: „podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju” także i poprzez realizację polityki przestrzennej w zakresie:

- 1) uzyskiwania coraz to wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez przekształcanie a co najmniej korektę układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;
- 2) wykorzystania położenia i funkcji gminy w strukturze osadniczej kraju, różnorodnych jej



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jej rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji przemysłowych, usługowych oraz rekreacyjnych;

- 3) wzmacnianie zjawisk kulturalnych na wysokim poziomie, poprzez utrzymanie i rozwijanie zróżnicowanych wydarzeń artystycznych,
- 4) przeciwdziałanie degradacji walorów gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.

W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

*Zmiana Studium przyjęta uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 roku dotyczyła przede wszystkim korekty dotychczasowej polityki przestrzennej gminy poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych i instytucji. 60% z nich odnosiło się do zalesień; zostały uwzględnione wnioski mieszkańców, których działki nie były położone na gruntach klasy III, IV (w przypadku, gdy łączna powierzchnia gruntu przeznaczonego do zalesienia przekraczała 10%) lub na terenach zalewowych. W miejscowościach Horbów, Kłoda Mała tereny usługowe zmieniły przeznaczenie na tereny produkcyjno- przemysłowe z udziałem usług.*

*Zgodnie z wnioskiem Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego wprowadzono powiększenie rezerwu Dobryń o uroczyska: Glinawica, Zapleszczyńskie i Bodziszki. Za wnioskiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zmodyfikowano zasięg obszarów zagrożenia powodzią dla rzeki Krzny, które zagroziły terenom pod zabudowę w Malowej Górze ustalonym w Studium przyjętym uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XI/50/04 z dnia 6 lutego 2004 roku. Na podstawie Koncepcji Gospodarki Ściekowej gminy Zalesie wskazano obszary, na którym planowana jest sieć kanalizacji sanitarnej oraz obszar z planowanymi oczyszczalniami przydomowymi.*

*Zmiana Studium przyjęta uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 roku związana jest z otrzymanym wnioskiem o zmianę Studium w zakresie umożliwienia realizacji farm wiatrowych oraz korekty dotychczasowej polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem wniosków osób prywatnych i instytucji.*

*Zmianą Studium objęto tereny głównie o charakterze rolniczym z przeznaczeniem dla realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Kijowiec, Dereczanka, Berezówka i Nowosiółki oraz z przeznaczeniem dla terenów mieszkaniowo-usługowych w obrębie sołectw Dobryń Duży, Malowa Góra, Lachówka Duża, Horbów i Zalesie.*

*Rysunek „Studium...” został zmieniony w granicach całego obszaru gminy Zalesie zgodnie z uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr IV/23/11 z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie.*

## **SYNTEZA ORAZ UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM**

Podstawą dokonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie jest Uchwała Nr XXXIII/173/21 Rady Gminy Zalesie z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie.

W ramach zmiany Studium dokonano następujących nowych regulacji:

1. Powiększono tereny zabudowy przemysłowo – składowej TP w obrębie miejscowości Wólka Dobryńska, dla których określono kierunki zagospodarowania przestrzennego.
2. Zaktualizowano informacje dotyczące występowania udokumentowanych złóż kopalni, terenów i obszarów górniczych;
3. Uzupełniono o uwarunkowania wynikające z „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie” wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.
4. Uzupełniono o wytyczne z obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego 2015;
5. Dokonano korekty obowiązujących granic administracyjnych gminy Zalesie.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

1. Powiększenie terenów przemysłowo – składowych w sąsiedztwie międzynarodowego portu przeładunkowego w Małaszewiczach jest podyktowane nowymi potrzebami inwestycyjnymi. Teren przewidziany pod inwestycje położony jest pomiędzy bocznicą kolejową linii szerokotorowej a trasą kolejową E20, w obrębie miejscowości Wólka Dobryńska. To wyjątkowe położenie na szlaku międzynarodowych powiązań transportowych stwarza dogodne warunki do prowadzenia różnorodnej działalności gospodarczej, w szczególności związanej z logistyką i transportem. Na terenie objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację usług oraz urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW - z wyłączeniem energii wiatrowej. Zmiana Studium daje możliwość rozwoju gminy poprzez lokowanie kapitału inwestycyjnego zainteresowanych podmiotów gospodarczych.
2. W ramach zmiany Studium zaktualizowano informacje dotyczące występowania udokumentowanych złóż kopalni na terenie gminy Zalesie, co jest wymogiem przepisów art. 95 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.).
3. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zalesie” została sporządzona zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Opracowanie to wynikało z konieczności uwzględniania w dokumencie zmiany studium, uwarunkowań wynikających w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, które powinny być określone z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych oraz wykonanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyniku prac projektowych w dokumencie zmiany Studium, zgodnie z wnioskami z niniejszego dokumentu, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wprowadzono zmiany polegające na wyznaczeniu nowych

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESIE

- terenów rozwoju zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej i zabudowy usługowej w ilości pozwalającej na realizację 680 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy. W stosunku do obowiązującego studium nie dokonano zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową oraz usługową poza obszarami o zwartej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę;*
- 4. Zaktualizowano tekst Studium o nowe wytyczne z obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. Zakres zmiany Studium jest zgodny z wytycznymi w/w dokumentu planistycznego wyższej rangi.*
  - 5. Dokonano korekty granicy administracyjnej gminy Zalesie, która w poprzedniej wersji Studium została błędnie wrysowana. Teren objęty zmianą Studium przeznaczony na cele inwestycyjne i objęty korektą granicy administracyjnej położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych znajdujących się w gminie Piszczac, w terenie objętym zmianą Studium.*