A R K A D I A 1992

„ARKADIA" Studio Projektowe Anna Moroz, 20-022 Lublin, ul. Okopowa 16/20, NIP 712-116-04-56,
REGON 48006849, tel./fax (0 81) 534 01 29 tel. kom (0501) 25 95 62, e-mail arkadiasp@wp.pl

- architektura
- urbanistyka
- kształtowanie krajobrazu
- rewaloryzacja obiektów i zespołów zabytkowych
- wnętrza
- ogrody

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZY ZBIORNIKU WODNYM W NIELISZU W SKALI 1:2000

Zleceniodawca:
Gmina Nielisz

Uchwalony przez:
Radę Gminy Nielisz
Uchwałą Nr V/24/2007
z dnia 31 stycznia 2007
Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 84 poz. 1690
z dnia 11 maja 2007 roku

LUBLIN, STYCZEŃ 2007 R.

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska - główny projektant
mgr Jacek Babuchowski
mgr inż. Radosław Domagała
mgr inż. Remigiusz Krawczyk
dr Eugeniusz Nowocień
mgr inż. Edward Pomorski
mgr inż. Agnieszka Stefanek-Żydek
mgr inż. Marzena Stypińska
Agnieszka Jakubik
Anna Moroz

Spis treści:

Lp.	Tytuł	strona
1.	§1 Część formalno-prawna	4
2.	§2 Informacje ogólne - przedmiot ustaleń planu	4
3.	§3 Cele regulacji zawartych w ustaleniach planu	6
4.	§4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	6
5.	§5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	9
6	§6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	10
7	§7 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	12
8	§8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	15
9	§9 Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego	16
10	§10 Zasady rozwoju infrastruktury sanitarnej	18
11	§11 Zasady rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji, elektroenergetyka	19
12	§12 Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym sposobie użytkowania	21
13	Obszar „A”	20
14	Obszar „B”	24
15	Obszar „C”	26
16	Obszar „D”	30
17	Obszar „E”	46
18	Obszar „F”	51
19	Obszar „G”	54
20	Obszar „H”	58
21	Obszar „I”	65
22	Obszar „J”	66
23	Obszar „K”	68
24	Obszar „L”	78
25	Obszar „Ł”	81
26	Obszar „M”	87
27	Obszar „N”	90
27	Obszar „O”	90
28	§13, §14, §15, §16 – Część formalno - prawna	92

Uchwała Nr V/24/2007
Rady Gminy Nielisz
z dnia 31 stycznia 2007.

w sprawie ***uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVIII/173/2002 Rady Gminy Nielisz z dnia 22 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz i Nr V/21/2003 Rady Gminy Nielisz z dnia 14 lutego 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz – **Rada Gminy, uchwala co następuje**:

§ 1

1.Stwierdza się zgodność uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz, przyjętego przez Radę Gminy Nielisz uchwałą Nr XVI/76/2000 z dnia 29 stycznia 2000 r.

2.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu, zwany dalej planem.

3.Plan obejmuje obszar w granicach zgodnie z rysunkiem planu z wyłączeniem:
1)terenu w Obszarze „A” (Nielisz) oznaczonego literami A-B-C-D-E-F-G,
2)terenu w Obszarze „A” (Nielisz) oznaczonego literami H-I-J-K,
3)terenu w Obszarze „A” (Nielisz) oznaczonego literami L-Ł-M-N,
4)terenu w Obszarze „G” (Nawóz) oznaczonego literami A-B-C-D-E-F,
5)terenu w Obszarze „K” (Nawóz) oznaczonego literami A-B-C-D-E-F-G-H;

4.Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
1)ustalenia planu – będące treścią uchwały
2)rysunek planu w skali 1:2000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały.
3)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (wykaz uwag wnie9sionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
4)sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1.Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1)Ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:

§ 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
§ 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
§ 6 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§ 7 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
§ 8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

2)Ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:

§ 9 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego
§ 10 – Zasady rozwoju infrastruktury sanitarnej (woda, kanalizacja, gaz)
§ 11 – Zasady rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji

3)Ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §12.

2.Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:

1)Tereny zabudowy mieszkaniowej
MR – tereny zabudowy zagrodowej
MN – tereny zabudowy jednorodzinnej
ML – tereny zabudowy letniskowej
MP – tereny zabudowy pensjonatowej

2)Tereny zabudowy usługowej
Ua – usługi komercyjne
UI – straż pożarna
UK – usługi kultury
UT – usługi turystyki
Uc – usługi centralne ośrodka gminnego
RU – tereny obsługi rolnictwa
US – usługi sportu
UO – usługi oświaty
UŁ – usługi łączności

3)Tereny użytkowane rolniczo
R – tereny upraw polowych
RO – strefa ogrodów

4)Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej
WZ – urządzenia obsługi technicznej zalewu

5)Tereny zieleni i wód
ZL – tereny lasów
ZP – tereny zieleni urządzonej
ZCz – cmentarze

ZZ – obszary zagrożone powodzią, łąki
RZ – tereny zieleni łęgowej
WS – tereny wód powierzchniowych

6)Tereny komunikacji
KD-Z – droga publiczna zbiorcza;
KD-L – droga publiczna lokalna;
KD-D – droga publiczna, dojazdowa
KD-W – droga wewnętrzna
KS – parkingi;
KX – ciągi piesze
KR – ciągi rowerowe.

7)Tereny infrastruktury technicznej
EE – urządzenia związane z elektroenergetyką
WZ_U – ujęcie wody, dla celów komunalnych

3.Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1)granice opracowania planu
2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
3)obszary wskazane do szczególnej ochrony planistycznej
4)linie określające przebieg głównych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej
5)linie podziałów wewnętrznych terenów
6)linie zabudowy - nieprzekraczalne
7)linie zabudowy - obowiązujące

4.Na terenach o których mowa w planie zagospodarowania ustala się przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi, uzupełniającymi funkcję podstawą i nie naruszającymi rysunku planu oraz zasad ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1.Zagospodarowanie terenów otaczających zbiornik wodny „Nielisz" dla celów rekreacyjnych przy utrzymaniu funkcji usługowych Ośrodka Gminnego Nielisz oraz funkcji osadnictwa we wsiach Nielisz i Nawóz.
2.Poprawy warunków życia mieszkańców poprzez uzyskanie maksymalnych korzyści wynikających z umożliwienia rozwoju usług związanych z turystyką i rekreacją.
3.Wzmocnienie ochrony planistycznej i prawnej dla terenów otaczających zbiornik wodny „Nielisz", w tym przede wszystkim walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
4.Wprowadzenie ładu przestrzennego na terenach nowych inwestycji i poprawę ładu w obszarach zabudowanych chaotycznie oraz uporządkowanie warunków sanitarnych na starych terenach osadniczych.
5.Rozwój infrastruktury technicznej.
6.Ochrona interesów społecznych.

§ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1.Dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określa się zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią i ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1)zakaz lokalizacji zabudowy i wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie,

2)zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

3)zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,

4)zakaz sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem roślinności, która, jako uzupełnienie istniejącej, stanowiłaby element obudowy biologicznej korytarza rz. Wieprz,

5)nakaz likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko,

6)dopuszcza się:

-realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących ochronie środowiska, z obowiązkiem uwzględnienia zagrożenia podtopieniem,

-realizację infrastruktury rekreacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,

-rolnicze wykorzystanie terenów zalewowych w postaci użytkowania łąkowo-pastwiskowego.

2.Celem:

-umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,

-umożliwienia administratorowi zbiornika prac konserwatorskich i remontowych,

-zachowania potencjału przyrodniczego zbiornika,

-zapewnienia właściwych warunków posadowienia budynków

wprowadza się pasy ochronne wokół Zbiornika Nielisz, z których:

-pas o szerokości 60 m traktuje się jako otulinę biologiczną,

-pas o szerokości 100 m traktuje się jako potencjalną strefę zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych

i wyłącza się je spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika oraz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, a także innych obiektów wyznaczonych w rysunku planu.

3.Wprowadza się obustronny pas ochronny wzdłuż rzeki Wieprz o szerokości 50 m (licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej) dla:

-umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,

-umożliwienia administratorowi rzeki prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie,

-ochrony otuliny biologicznej rzeki

i wyłącza się go spod grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki.

4.Uwzględnia się projektowane obszary ochronne: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (lubelskiego) i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (chełmsko-zamojskiego). Do czasu ich ustanowienia wraz z przepisami szczegółowymi zgodnie z ustawą Prawo Wodne w granicach projektowanych obszarów obowiązują zakazy:

-wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych,

-wprowadzania do wód i gruntu nieoczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia pól uprawnych.

3.Obejmuje się ochroną korytarz ekologiczny doliny Wieprza z przypisaną mu w Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL) rangą krajową i oznaczonym w tej sieci symbolem 65k.

W wyznaczonych na rysunku planu granicach korytarza wprowadza się:

-zakaz lokalizacji inwestycji kubaturowych,

-zakaz wycinania olsów i łęgów nadrzecznych oraz zaorywania łąk

-zakaz regulacji rz. Wieprz,

-nakaz ochrony stref ekotonalnych: łąka-pole – przed zaorywaniem oraz ekotonów: łąka-las i woda-las – przed niekontrolowaną rekreacją,

-nakaz dbałości w trakcie użytkowania rolniczego i rekreacyjnego doliny oraz podczas konserwacji urządzeń melioracyjnych o zachowanie ciągłości przestrzennej siedlisk i rozwijających się pasmowo ekosystemów.

4.Do czasu ustanowienia wraz z zasadami użytkowania ostoi ptasiej „Zbiornik Nielisz" i włączenia jej do sieci NATURA 2000, na obszarze zbiornika wymagane jest:

-zachowanie szuwarów przylegających do „lasu pod Rudą",

-wyłączenie cofki (zbiornika wstępnego) z rekreacji,

-nie wykaszanie obecnie istniejących szuwarów i dopuszczenie do swobodnego rozwoju już kształtujących się zbiorowisk szuwarowych,

-nie podnoszenie i nie obniżanie gwałtownie poziomu wody w okresie lęgowym 1.05 – 31.07,

-Ponadto:

-wprowadza się zakaz używania łodzi motorowych w okresie całego roku z wyjątkiem okresu 1.07-31.08,

-ogranicza się wykorzystywanie rekreacyjne obszaru występowania rdestnicy na terenie przylegającym do zapory czołowej w okresie lęgowym 1.05-31.07.

5.Przewidziane do włączenia w granice projektowanego powiększenia Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (o proponowanej nazwie „Pawłowsko-Tarnogórski OCK") grunty wsi Nielisz obejmuje się ochroną planistyczną. Do czasu ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu w powiększonych granicach i wprowadzenia przepisów przewidzianych ustawą o ochronie przyrody obowiązuje kontynuacja dotychczasowego użytkowania terenu i zagospodarowania zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz. Na terenie tym nie mogą być podejmowane działania pogarszające stan środowiska lub obniżające jego walory krajobrazowe.

6.Przewidziane do włączenia w granice proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Łętowni" części gruntów wsi Nawóz obejmuje się ochroną planistyczną. Do czasu ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu i wprowadzenia przepisów przewidzianych ustawą o ochronie przyrody obowiązuje kontynuacja dotychczasowego użytkowania terenu i zagospodarowania zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz. Na terenie tym nie mogą być podejmowane działania pogarszające stan środowiska lub obniżające jego walory krajobrazowe.

7.Szczególną ochroną obejmuje się lasy i zarośla, w tym zwarte płaty rokitnika zwyczajnego, umacniające strefę zboczową Zbiornika Nielisz i tworzące jego malowniczą oprawę krajobrazową. Urządzenia rekreacyjne dopuszcza się jedynie w enklawach śródleśnych i na terenach przyleśnych. Gospodarowanie zasobami leśnymi opiera się o uproszczone plany urządzania lasów.

8.Dla ochrony równowagi geodynamicznej krawędzi i urwisk narażonych na osuwiska i obrywy wprowadza się strefę ochronną o szerokości 10 m, w obrębie której obowiązuje zakaz naruszania gruntu.

9.Miejsca szczególnie narażone na erozję brzegową i przewidziane do zabudowy biologicznej chroniące brzegi zbiornika przed nadmiernym niszczeniem wyłącza się spod lokalizacji ciągów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury rekreacyjnej.

§ 5

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
1.Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego. Ochrona zabytków i zasobów dziedzictwa kulturowego wynika z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 z 2003 r., z późniejszymi zmianami).

2.Podporządkowuje się wskazane w planie zasady zagospodarowania przestrzennego priorytetowi ochrony i kształtowania środowiska kulturowego obszaru objętego niniejszym planem.

3.Przyjmuje się skutki wynikające z decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego:
- Kościół parafialny w Nieliszu, drewniany z 1859 r., rej. zab. A/185

Wszelkie zmiany zagospodarowania oraz pracę inwestycyjne i remontowe prowadzone przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania zezwolenia Konserwatora Zabytków.

4.Przyjmuje się skutki wynikające z faktu umieszczenia następujących obiektów w ewidencji zabytków, obejmując je jednocześnie ochroną planistyczną:
- dzwonnica drewniana z 1860 r. w kościele parafialnym w Nieliszu
- Altana, obecnie kaplica z 1906 r w zespole kościelnym w Nieliszu
- Stary Urząd Gminy z 1905 r. w Nieliszu
- Cmentarz wojenny z I wojny światowej w Nawozie
- Kapliczka drewniana z 1 ćw. XX w. w Nieliszu
- Figura MB z 1906 r w Nieliszu
- Dworek, ob. dom nr 57, drewniany z 1889 r w Nieliszu
- Dom nr 42, drewniany z 1924 r., w Nieliszu
- Dom nr 56, drewniany z 1920 r., w Nieliszu
- Dom nr 135, drewniany z 1923 r., w Nieliszu
- Dom nr 137, drewniany z 1900 r., w Nieliszu
- Dom nr 198, drewniany, ok. 1905 r., w Nieliszu
- Dom nr 227, drewniany, z 1914 r., w Nieliszu
- Dom nr 244, drewniany, ok. 1890 r., w Nieliszu

-Stodoła nr 60, drewniana, z 1928 r., w Nieliszu

Wszelkie prace prowadzone przy obiektach w ewidencji zabytków lub w najbliższym ich otoczeniu wymagają wskazania warunków i wytycznych konserwatorskich

5.Obejmuje się ochroną planistyczną, ze wskazaniem do objęcia gminną ewidencją zabytków – dwór w Nawozie razem z zachowanym szczątkowym drzewostanem.

6.Ewentualna rozbiórka obiektów objętych ochroną konserwatorską, znajdujących się w złym stanie technicznym, wymaga uzyskania zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – w oparciu o ekspertyzę techniczną i inwentaryzację architektoniczną.

7.W zakresie ochrony zasobów archeologicznych obowiązuje wpis do gminnej ewidencji zabytków 45 stanowisk archeologicznych w miejscowości Nawóz i 11 stanowisk archeologicznych w Nieliszu, zgodnie z wykazem obiektów przekazanym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do Urzędu Gminy w celu założenia ewidencji. Wszystkie stanowiska archeologiczne podlegają również ochronie planistycznej. Zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ziemne prace inwestycyjne planowane w obszarze występowania zabytków archeologicznych (tzw. Stanowisk archeologicznych) należy każdorazowo uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzić wykonaniem badań archeologicznych, które mogą być prowadzone przez uprawnionego archeologa, na podstawie odrębnego pozwolenia konserwatorskiego.

Roboty ziemne przy realizacji inwestycji sieciowych i liniowych (np. budowa gazociągu, sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej) w pobliżu występowania stanowisk archeologicznych powinny być wykonane pod stałym nadzorem archeologicznym, sprawowanym przez uprawnionego archeologa, na podstawie pozwolenia konserwatorskiego.

Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg wynikający z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.

7.Należy utrzymać tradycyjne ciągi zabudowy wykształcone wzdłuż historycznych traktów komunikacyjnych z możliwością uzupełnienia nową zabudową jedynie w miejscach wskazanych w planie, harmonijnie wpisaną w zastany kontekst krajobrazu kulturowego.

8.Ochronie podlegają kapliczki i krzyże przydrożne wraz z towarzyszącym im drzewostanem, jako elementy regionalnej kultury, a także historyczne znaki rozwoju osadnictwa.

§ 6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

Zasady ochrony o kształtowania ładu przestrzennego
1.Za nadrzędne przy formułowaniu zasad zagospodarowania obszaru uznaje się:
1)Uwarunkowania wynikające z położenia doliny rzeki Wieprz w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym (Krajowa sieć ekologiczna „ECONET PL)
2)Kształtowanie krajobrazu współczesnego z poszanowaniem zarówno ochrony przyrody, jak i ochrony form krajobrazu kulturowego.
2.W zagospodarowaniu przestrzeni należy zahamować realizacje przebiegające w sposób w znacznej mierze żywiołowy, polegający na doraźnie uzyskiwanej lokalizacji i budowie domów mieszkalnych lub zespołów małych domków letniskowych, bez koordynacji z otoczeniem i planowaną funkcją rekreacyjną.

3.W przypadku uzupełnienia dawnej zabudowy nową, ustalenie jej gabarytów nie może być w żadnym przypadku dowolne. Należy opierać się na historycznej i krajobrazowej analizie w szerszym kontekście. Formy budynków powinny być komponowane z elementów drobnowątkowych, umożliwiających uzyskanie plastycznie wyrazistych, urozmaiconych światłocieniowo płaszczyzn, współgrających z otaczającą zielenią i kontrastujących z monotonną płaszczyzną wód zalewu.

§ 7

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Ustala się następujące zasady programowe rozwoju terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1.W obszarach wskazanych do zainwestowania chłonność zagospodarowania umożliwiają:
1)zamieszkanie ok 3000 osób,
2)rozwój ośrodka usług ponadpodstawowych dla ludności z obszaru całej gminy,
3)wyposażenie w pełną infrastrukturę towarzyszącą: usługi, zieleń, urządzenia rekreacji na wysokim poziomie standardów i wskaźników,
4)możliwość rozwoju usług komercyjnych (m.in. handlu, gastronomii, rzemiosła).

2.W zakresie zasad rozwoju ośrodka turystyki i rekreacji plan zabezpiecza:
1)wypoczynek świąteczny, ogólnodostępny ogółem ok 10000. osób, w tym:
a)baza noclegowa stała (pensjonaty, pokoje gościnne) ok. 3000 miejsc noclegowych,
b)baza noclegowa sezonowa (pola campingowe, namiotowe, biwakowe itp.) ok 3000 miejsc noclegowych,
2)rekreację przywodną i urządzenia sportowe dla ok. 10000 osób,
3)urządzenia tras spacerowych i turystycznych (szlaki rowerowe, końskie, piesze).

3.W planie wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. W zależności od rozwoju funkcji określa się dla nich następujące, obowiązujące parametry i wskaźniki (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

1)MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

a)dopuszcza się podział na działki budowlane o pow. nie mniejszej niż 1000 m²,
b)minimalną szerokość dla nowych działek ustala się na 20 metrów,
c)w terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej,
d)powierzchnia zabudowy łącznie wszystkich budynków nie powinna przekroczyć 15% powierzchni działki, położonej na terenach budowlanych,
e)obowiązuje zapewnienie możliwości zlokalizowania co najmniej 1 miejsca w garażu i 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie oraz jednego miejsca parkingowego na 25 m² powierzchni usługowej,
f)ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:

- wysokość do dwóch kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
- poziom parteru do 0,5 m powyżej najniższego punktu terenu w obrębie budynku,
- wysokość kalenicy do 9,0 m,
- dachy o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem maksimum 45º, z dopuszczeniem naczółków, lukaru, facjat itp.,
- preferuje się stosowania materiałów rodzinnych – tynki, kamień, drewno, pokrycia dachowe z dachówki, gontu, blachy

g)lokalizowana na terenach MN zabudowa letniskowa powinna spełniać warunki zabudowy jednorodzinnej, wyklucza się stawianie budynków tymczasowych typu: altany ogródków działkowych, kontenery, barakowozy itp.,
h)na terenach MN dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych, pod warunkiem utrzymania max. 15%o pow. zabudowy, w stosunku do powierzchni działki położonej w terenach budowlanych, a także użytkowanie budynków gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację usług szkodliwych dla środowiska i uciążliwych dla sąsiadującej zabudowy,
i)obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich i powiatowych oraz utrzymanie w frontowej części działki charakterystycznych „przedogródków”

2)<u>MR – zabudowa zagrodowa</u>
a)dopuszcza się podział na nowe działki budowlane o pow. nie mniejszej niż 2000 m²,
b)w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i remonty kapitalne budynków, jeżeli ustalenia dla konkretnych terenów nie stanowią inaczej,
c)minimalną szerokość działki ustala się na 25 m,
d)na nowych działkach dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki,
e)ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej:

- wysokość do dwóch kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
- poziom parteru do 0,5 powyżej najniższego punktu terenu w obrębie budynku,
- wysokość kalenicy do 9,0 m,
- dachy o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem maksimum 45º, z dopuszczeniem naczółków, lukaru, facjat itp.,
- zaleca się kontynuowanie tradycyjnych wzorów zabudowy zagrodowej, charakterystycznych dla regionu z preferencją dla naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno; pokrycia dachów gontem, dachówką, blachą.,

f)zabudowa gospodarcza parterowa zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym,
g)na terenach MR dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych, a także użytkowanie budynków gospodarczych dla funkcji usługowych; pod warunkiem utrzymania max. 15%o pow. zabudowy, w stosunku do powierzchni działki położonej w terenach budowlanych; wyklucza się lokalizację usług szkodliwych dla środowiska i uciążliwych dla sąsiadującej zabudowy,
h)obornik należy składować na szczelnych paletach, gnojowicę w szczelnych zbiornikach,

i)obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich i powiatowych oraz utrzymanie w frontowej części działki charakterystycznych „przedogródków".

3)ML – rekreacja indywidualna, zabudowa letniskowa

a)utrzymuje się dotychczasowy podział na działki rekreacyjne z wykluczeniem nowej zabudowy kubaturowej w strefach osuwiskowych wyznaczonych w rysunku planu, za wyjątkiem zabudowy zlokalizowanej na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, miejsc wskazanych na rysunkach planu,

b)podział nowych terenów na działki letniskowe o pow. określonych rysunkiem planu,

c)obowiązuje zapewnienie 1 miejsca parkingowego na własnej działce, a w przypadku większej ilości samochodów parkowanie w miejscach do tego wyznaczonych,

d)dopuszcza się zabudowanie do 10% powierzchni działki położonej w terenach budowlanych,

e)zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych typu: kioski, kontenery, barakowozy,

f)ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej o charakterze rekreacyjnym:

- budynki parterowe z możliwością użytkowego poddasza, poziom podłogi do 0,5 m nad poziom terenu,
- dachy o symetrycznych połaciach, poddasza użytkowe o funkcji antresoli sypialnej,
- zaleca się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno,

g)ustala się obowiązek zagospodarowania działek zielenią.

4)MP – zabudowa pensjonatowa

a)zabudowa pensjonatowa powinna spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (D. U. z dnia 29 października 1997 r.) wg której pensjonatami są obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie, natomiast standard wyposażenia ustala się w pięciu kategoriach oznaczonych gwiazdkami,

b)minimalna wielkość działki powinna wynosić 2500 m² przy szerokości nie mniejszej od 40 m,

c)wprowadza się obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu działki:

- urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- terenów do „rekreacji cichej" np. leżakowanie,
- różnych form zieleni komponowanej niskiej i wysokiej,
- pozostawienie min. 60% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- zapewnienie min. 1 miejsca parkingowego na jeden pokój gościnny,

d)dopuszcza się budowę budynku gospodarczego pełniącego funkcje zaplecza dla budynku pensjonatowego, bez wprowadzenia funkcji mieszkalnej i usługowej,

e)ustala się następujące wymogi wobec zabudowy pensjonatowej:

- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, z których trzecia stanowi poddasze użytkowe,
- wysokość kalenicy do 11,5 m nad poziomem terenu,
- poziom parteru maksimum 0,5 m nad poziomem terenu w najniższym miejscu posadowienia budynku,
- nie stawia się wymogu kontynuowania tradycyjnych form architektonicznych, przy jednoczesnej preferencji dla architektury na dobrym poziomie, harmonijnie wpisanej w kontekst krajobrazowy, w otoczeniu zieleni,

5)UT – usługi turystyczne

Do usług turystycznych zalicza się usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym także okresowe imprezy turystyczne.

Do usług turystycznych zalicza się:
a)*hotele* – obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów,
b)*motele* – hotele położone przy drogach, zapewniające możliwość korzystania z usług motoryzacyjnych i dysponujące parkingiem,
c)*campingi* – obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach i przyczepach samochodowych, domkach turystycznych lub innych obiektach stałych, oraz przyrządzanie posiłków i parkowanie samochodów,
d)*schroniska młodzieżowe* – obiekty przeznaczone do indywidualnej i grupowej turystyki młodzieżowej, dostosowane do samoobsługi klientów,
e)*schroniska* – obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów,
f)*pola biwakowe* – obiekty nie strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach,

6)Uc – usługi publiczne w ośrodku gminnym
a)Do usług tych zaliczono:
- obiekty administracji publicznej, kultury, zdrowia i opieki społecznej, banki oraz inne funkcje o charakterze usług publicznych,

b)obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnej działce przyjmując
1 miejsce na 25 m ² powierzchni usługowej,

7)Uz – usługi komercyjne na wydzielonych terenach
a)Do usług zaliczono:
- obiekty handlu detalicznego,
- obiekty gastronomii,
- obiekty rzemiosła

b)dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz zmianę dotychczasowych funkcji,
c)dla obiektów nowych i adaptowanych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie stawiając wymogu określonej geometrii dachu ani powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej w planie jako budowlana pod warunkiem utrzymania minimum 50% terenów biologicznie czynnych,
d)dopuszcza się lokalizowanie na drugiej kondygnacji funkcji mieszkalnej związanej z ochroną i użytkowaniem obiektu,
e)obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, przyjmując 1 miejsce na 25 m ² powierzchni usługowej

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1.Za niezbędne uznaje się kształtowanie bezpiecznych przestrzeni publicznych poprzez:
1)zwiększenie różnorodności funkcjonalnej prowadzącej do intensyfikacji użytkowania przestrzeni, zwłaszcza w porach wieczornej i nocnej,
2)kreowanie możliwości otwierania usług do przestrzeni publicznych (ogródki kawiarniane) oraz miejsc do okazjonalnych imprez oraz spontanicznej aktywności mieszkańców i osób przyjeżdżających na odpoczynek.
3)Elastyczne traktowanie wyznaczonego w planie strefowania, w sposób dążący
do integracji funkcji lecz z zachowaniem czytelnych granic pomiędzy przestrzeniami
w domenie publicznej, społecznej oraz prywatnej.

4)Promowanie inwestycji na pustych terenach, stanowiących potencjalne zagrożenie przestępczością
5)Dążenie do zwartości terenów zielonych,
2.Kształtowanie przestrzeni ruchu ze względu na bezpieczeństwo wymaga rozwiązania konfliktów komunikacyjnych poprzez:
1)przebudowę i modernizację niebezpiecznych skrzyżowań,
2)poprawę widoczności i oświetlenia dróg w nocy,
3)segregację ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego, zwiększenie przestrzeni ruchu pieszego
4)dostosowanie czytelności znaków pionowych do klasy drogi i prędkości pojazdów, stosowanie znaków z materiałów zapewniających ich czytelność, trwałość, samooczyszczanie i widzialność w nocy ze względu na wzmożony ruch związany
z rekreacyjną funkcją obszaru.
5)Stosowanie elementów małej architektury wspomagających bezpieczeństwo ruchu:

- bariery zapobiegające nieprawidłowemu parkowaniu na poboczach, zieleńcach i chodnikach,
- bariery ochronne zabezpieczające przed wyjechaniem pojazdu poza krawędź jezdni,
- azyle dla pieszych, przejścia dla pieszych wyróżnione barwą nawierzchni lub wypiętrzeniem ich powierzchni ponad poziom jezdni

3.Obowiązuje przystosowanie przestrzeni publicznych do ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 9

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:

1.Wyznacza się „obszary tras komunikacyjnych” – (obszar KD) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne.

2.W obszarze planu ustala się następujące kategorie i klasy dróg i ulic:
1)droga wojewódzka oznaczona symbolem KD (Z) zapewni powiązanie gminy z obszarem zewnętrznym;
2)drogi powiatowe oznaczone symbolem KD (Z) obsługują obszar gminy z równoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem zewnętrznym otaczającym gminę;
3)drogi gminne oznaczone symbolem KD (D), obsługują poszczególne wsie i zespoły zabudowy siedliskowej.
4)Drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolem KDW – zapewniające dojazd do poszczególnych posesji oraz obsługę pól.

3.Dla przyjętych w ust. 2 kategorii dróg, zakłada się następujące parametry techniczne:
1)droga wojewódzka – kl. Z:
a)szerokość jezdni 6,00 m – poza terenem zabudowanym;
b)szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym;
c)szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
2)droga powiatowa – kl. Z :
a)szerokość jezdni 6,00 m – poza terenem zabudowanym;
b)szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym;
c)szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
3)droga gminna – kl. D:
a)szerokość jezdni 5,50 m – poza terenem zabudowanym;
b)szerokość jezdni 5,00 m – na terenie zabudowanym;

c)szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
4)droga dojazdowa wewnętrzna:
a)szerokość jezdni 3,50 (z mijankami) – poza terenem zabudowanym;
b)szerokość jezdni 5,50 – na terenie zabudowanym;
c)szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

4.Podane w ust. 3 wartości linii rozgraniczających dróg nie mają zastosowania:
1)w obrębie skrzyżowań;
2)w przypadku występowania lokalnych utrudnień takich jak trwałe przeszkody lub przypadki ekonomicznie nieuzasadnione;
3)w przypadku przebiegu przez tereny o dużych spadkach i w wąwozach;
4)w obszarze istniejącego układu urbanistycznego.

5.Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
1)dla dróg wojewódzkich:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 30 m;
b)dla budynków wielokondygnacyjnych – 40 m;
2)dla dróg powiatowych:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 30 m;
b)dla budynków wielokondygnacyjnych – 40 m;
3)dla dróg gminnych:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 15 m;
b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m;
4)dla dróg dojazdowych wewnętrznych – 15m.

6.Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
1)dla dróg wojewódzkich:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 8 m;
b)dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m;
2) dla dróg powiatowych:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 8 m;
b)dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m;
3)dla dróg gminnych i dróg dojazdowych wewnętrznych:
a)dla budynków jednokondygnacyjnych – 6 m;
b)dla budynków wielokondygnacyjnych – 15 m.

7.Podane w ust. 5 i 6 odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji i budownictwa komunikacyjnego oraz budownictwa w historycznie wykształconych pasmach zabudowy.

8.Dopuszcza się odstąpienie od odległości podanych w ust. 5 pod warunkiem wykonania operatu zasięgu negatywnych oddziaływań na środowisko w oparciu o średniodobowy ruch w roku, z zastosowaniem środków ochrony czynnej przed uciążliwością komunikacyjną (np. ekranowanie dróg, klimatyzacja pomieszczeń, itp.).

9.System transportu zbiorowego zakłada się w oparciu o komunikację:
1)autobusową;
2)niskopojemną typu „bus”.

10.Dla układu rowerowego zakłada się:

1)wyznaczenie ścieżek rowerowych;
2)wykorzystanie dróg gminnych i wewnętrznych (rolniczych);
3)wydzielenie wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych pasa pod ścieżkę rowerową.

11.Przy modernizacji istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych i budowie nowych, wprowadza się obowiązek:
1)uszczelniania rowów odwadniających oraz podczyszczania wód opadowych z korony dróg,
2)wykonywania przepustów ekologicznych dla zwierząt,
3)kształtowania obudowy biologicznej dróg w postaci zieleni izolacyjnej.

12.Przy realizacji parkingów ogólnodostępnych oraz miejsc parkingowych na innych terenach funkcjonalnych wprowadza się obowiązek:
a)kształtowania zieleni izolacyjnej,
b)podczyszczanie wód opadowych z parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych.

§ 10

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę
1)Plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci systemu grupowych wodociągów wiejskich, zasilanych z ujęcia podstawowego w Nieliszu oraz wspomagających w miejscowościach Gruszka i Krzak.
2)Plan ustala zasadę lokalizacji sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach istniejących i planowanych dróg.
3)W przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w p.2 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.
4)W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu grupowego na terenach położonych poza zasięgiem sieci tych wodociągów plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych
1)Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, letniskowej i rekreacyjnej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza północną granicą obszaru objętego planem.
2)Dla terenów wymienionych w p. 1) usytuowanych w obszarach G, D, H, K i L w planie ustala się wyprzedzającą realizację zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej w stosunku do obiektów zabudowy oddawanych do użytkowania.
3)Plan ustala rezerwę terenów pod lokalizację przepompowni ścieków dla zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z rysunkiem planu.
4)Plan ustala zasadę lokalizacji sieci kanalizacyjnej dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach istniejących i planowanych dróg.
5)W przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w p.4) plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.
6)Przyjęte w planie zasady realizacji i trasy przebiegu sieci systemu kanalizacji sanitarnej przedstawione zostały na podstawie opracowanej „Koncepcji kanalizacji dla gminy Nielisz i Słów”.
7)W planie dopuszcza się możliwość zmian w planowanym układzie systemu kanalizacji sanitarnej w przypadku przyjęcia innej koncepcji rozwoju systemu.
8)Na pozostałych obszarach planu nie wymienionych w p. 2), w okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do

lokalnych systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe.

3. Odprowadzenie wód opadowych
1)Na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło
1)Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
2)Plan zakłada poprawę standardu obsługi cieplnej na obszarze gminy poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej z uwzględnieniem możliwości rozwoju gazyfikacji.

5. Zagospodarowanie odpadów
1)Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne wiejskie punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem.
2)W planie preferuje się selektywną zbiórkę odpadów, z uwzględnieniem segregacji odpadów w miejscach powstawania.

6.Zaopatrzenie w gaz
Docelowo, po opracowaniu programu gazyfikacji dla gminy, plan przewiduje zastosowanie gazu ziemnego dla celów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i przygotowania posiłków.

Ustalenia szczegółowe

K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej z przeznaczeniem pod lokalizację:
K1 – stacji próżniowej z przepompownią ścieków
K2 - przepompowni ścieków

§ 11

ZASADY ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI.

Elektroenergetyka

1.Źródłami zasilania obszaru w energię elektryczną są i pozostaną GPZ-ty 110/15 kV istniejące w Zamościu (zasilanie podstawowe), Szczebrzeszynie (rezerwowe) oraz elektrownia wodna zainstalowana na jazie zapory wodnej w Nieliszu (wspomaganie potrzeb podstawowych).

2.Magistralna sieć zasilająca SN-15 kV, wyprowadzona z GPZ-tów w Zamościu i Szczebrzeszynie, jest w wykonaniu napowietrznym. Została ona w znacznym stopniu przebudowana w związku budową zbiornika wodnego i posiada wystarczającą przepustowość do zasilenia nowych odbiorców przewidzianych w planie zagospodarowania.

3.Utrzymuje się przebieg napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średnich napięć (15kV) z możliwością ich rozbudowy, remontu i modernizacji. Odcinki istniejących linii elektroenergetycznych kolidujące z planowanym zagospodarowaniem (boisko szkolne, parking, pole golfowe) do przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4.Adaptuje się wszystkie istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV z możliwością ich modernizacji, remontu i przebudowy.

5.Nowe stacje transformatorowe oznaczone symbolem E, lokalizowane w obszarze opracowania, preferuje się w wykonaniu wnętrzowym zasilane kablowo, z wyjątkiem stacji małych zasilających oddalone obszary zabudowy, gdzie budowa stacji wnętrzowych nie jest uzasadniona technicznie i ekonomicznie. Dopuszcza się stacje transformatorowe napowietrzne zasilane kablowo również w innych miejscach o ile potrzeba budowy stacji wyniknie z planu realizacyjnego, zaś budowa stacji transformatorowej napowietrznej nie będzie kolidowała z tymi planami (dotyczy terenów o niezdefiniowanym do końca wykorzystaniu, na obecnym etapie planowania, oznaczonych symbolami Ua, UT, MP, Us).

6.Sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia (z wyjątkiem przyłączy) mogą być realizowane zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym. Dla nowych terenów budowlanych o uporządkowanej, zwartej zabudowie preferuje się wykonanie kablowe z wolnostojącymi szafkami mieszczącymi złącza kablowe i liczniki, zlokalizowanymi na ciągach komunikacyjnych przy linii ogrodzenia działek.

7.Otwarcie poszczególnych nowych terenów budowlanych o zwartej zabudowie (nie dotyczy budownictwa uzupełniającego lub wymiany obiektów istniejących), wymaga wyprzedzającego uzbrojenia terenu w sieć niskiego napięcia oraz złącza przyłączeniowe.

8.Lokalizacja obiektów budowlanych w pobliżu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wymaga zachowania następujących minimalnych odległości od ich osi:
- od linii o napięciu 15 kV 7,5 m
- od linii niskiego napięcia 400/230 V 5,0 m

9.Budowa ciągów komunikacyjnych pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi wymaga zastosowania obostrzeń na liniach wg warunków właściwego zakładu energetycznego.

10.Zalesianie terenów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN-15 kV oraz niskiego napięcia wymaga zachowania pasów bez zalesienia o minimalnej szerokości 9,3 m (2x4,65 m mierzone od osi linii). Wysokość nasadzeń pod liniami nie może przekraczać 2,0 m przy zachowaniu wokół słupów powierzchni bez nasadzeń o promieniu minimum 4,0 m.

11.Budowa nowych sieci elektroenergetycznych oraz przebudowa i modernizacja sieci istniejących wymaga każdorazowo uzyskania warunków technicznych właściwego zakładu energetycznego.

Telekomunikacja

1.Potrzeby w zakresie telekomunikacji zapewnią: w zakresie telefonii przewodowej - automatyczna centrala telefoniczna istniejąca w Nieliszu (po ewentualnej rozbudowie) oraz operatorzy sieci komórkowych – w zakresie telekomunikacji mobilnej.

2.Potrzeby w zakresie łączności przewodowej nowych terenów budowlanych należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej kablowej sieci teletechnicznej.

3.Kablowe sieci teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych. Wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno być wyjątkowe i za zgodą właściciela.

4.Przyłącza do poszczególnych obiektów winny być realizowane w formie kabli doziemnych od najbliższego teletechnicznego słupka kablowego.

5.Istniejące fragmenty teletechnicznych linii napowietrznych winny być sukcesywnie demontowane (fragmenty zbędne) lub zastępowane kablami doziemnymi.

6.Obszar opracowania znajduje się w zasięgu czynnych operatorów telefonii mobilnej i w tym zakresie - w obszarze planu - nie przewiduje się żadnych inwestycji.

§ 12

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

Obręb Nielisz

Obszar A

Funkcja wiodąca: ośrodek gminny
Funkcja towarzysząca: - zabudowa mieszkaniowa
- rekreacja indywidualna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
1)Rozwijanie funkcji nowego ośrodka gminnego wykształconego na przełomie XX i XXI wieku;
2)Utrzymanie funkcji administracyjnych gminy, szkolnictwa podstawowego
i ponadpodstawowego, rzemiosła, handlu, ochrony zdrowia oraz rozwijania innych usług w tym również komercyjnych i publicznych (banki, targowisko itd. na nowych terenach wyznaczonych przy drodze wojewódzkiej nr KD (Z) 837;
3)Rozwój zaplecza sportowego przy szkole;
4)Utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i jednorodzinną z możliwością niewielkich uzupełnień na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
5)Utrzymuje się dokonany, na mocy zastanych decyzji administracyjnych, podział części lasu na małe działki rekreacyjne z możliwością ich zabudowy;
6)Przebudowa, w oparciu o projekt uzgodniony z ZDW i ZDP, terenu skrzyżowania dróg w centrum ośrodka. W rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkiej KD (Z) 837 i powiatowych KD (Z) 3203 i KD (Z) 3205 dopuszcza się lokalizację „minidworca" autobusowego lub przystanku. Przedstawione w rysunku planu rozwiązanie dotyczące skrzyżowania nie jest obowiązujące, przedstawia jeden z możliwych wariantów układu komunikacyjnego.

2W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego za niezbędne uznaje się:
1)Ochronę struktury ekologicznej dna doliny starorzecza Wieprza, w tym stałych mokradeł i zakrzewień;
2)Użytkowanie lasu zgodnie z jego uproszczonym planem urządzenia;
3)Dopuszczenie ruchu pieszego w obrębie zadrzewionego stromego zbocza doliny wyłącznie

wyznaczoną w planie ścieżką turystyczną celem zapobieżenia niekontrolowanej penetracji rekreacyjnej grożącej naruszeniem stabilności krawędzi;
4)Ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ZZ, WS – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: teren zalewowy, łąka, starorzecze.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie pastwiskowego sposobu użytkowania,
b)zakaz grodzenia i zabudowy kubaturowej.

2 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią.
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

3 MN, MR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnienia na nowych działkach zgodnie z rysunkiem planu,
b)zasady kształtowania zabudowy określone w § 7.

4 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony pod funkcję usługową – handel, rzemiosło, gastronomia,
b)zasady zagospodarowania określone w § 7.

5 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
należy zachować istniejącą drogę nadając jej funkcję przejścia pieszego, bez możliwości włączenia się do ruchu na drodze wojewódzkiej.

6 UO – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: szkoła, usługi oświaty.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący budynek szkoły z możliwością rozbudowy zgodnie z potrzebami programu nauczania,
b)na zapleczu szkoły należy urządzić zespół sportowy: boisko do piłki nożnej z bieżnią, skoczniami itp., boiska do gier małych, trybuny ziemne, łąkę ćwiczebną.

7 Ua – o następujących ustaleniach

1)Przeznaczenie terenu: zespół usług komercyjnych.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się obecną funkcje handlu, rzemiosła, pokoi gościnnych.

8 Uc, ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: plac centralny w ośrodku gminnym.
2)Zasady zagospodarowania:
budowa placu z ciągami pieszo-jezdnymi, parkingiem, zapleczem sanitarnym, oświetleniem, odwodnieniem, elementami małej architektury i ogrodzeniem.

9 Ua, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)dopuszcza się możliwość utrzymania obecnego użytkowania terenu, do czasu przekształcenia w zespół usług komercyjnych (handel, rzemiosło, gastronomia) z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
b)całość wymaga uporządkowania pod względem technicznym, sanitarnym i estetycznym,
c)zasady kształtowania zabudowy określone w § 7.

10 KS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: parking.
2)Zasady zagospodarowania:
a)urządzenie parkingu na ok. 30 stanowisk dla samochodów osobowych i 5 miejsc dla autokarów,
b)teren wyznacza się m.in. jako zaplecze parkingowe dla szkoły.

11 WZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zaplecze administracyjno – gospodarcze obsługi technicznej zalewu, elektrownia „Nielisz".
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie obecnej funkcji.

12 ZP, WZ – o następujących ustaleniach:
a)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, teren obsługi technicznej zalewu.
b)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się obecny sposób zagospodarowania.

13 ZL – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie funkcji lasu,
b)zakaz grodzenia i lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
c)obowiązuje zakaz naruszania równowagi geodynamicznej zboczy,
d)do ochrony wskazuje się stanowisko rokitnika na południowej skarpie zakrzaczonej,
e)ścieżki spacerowe należy wzmocnić naturalnymi materiałami – drewniane bale, kamień, faszyna na zboczach.

14 Uc – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: administracja samorządowa, usługi zdrowia.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się stan istniejący.

15 KS – o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: parking.
2)Zasady zagospodarowania:
należy zagospodarować teren wyznaczając miejsca parkingowe oraz zaplecze sanitarne.

16 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
urządzenie terenu zielonego, ogólnodostępnego.

17 Ua, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren wymaga uporządkowania substandardowej zabudowy z dopuszczeniem wymiany na nową przeznaczoną na drobne funkcje usługowe: handel, rzemiosło, gastronomia,
b)dopuszcza się utrzymanie zabudowy jednorodzinnej – jeden dom w miejscu istniejącego dekapitalizowanego,
c)zasady kształtowania zabudowy określone w § 7.

18 Uc, Ua – teren wyłączony z uchwalenia planu.

19 KX, ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze w zieleni, punkt widokowy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren należy zagospodarować kompleksowo wprowadzając ścieżkę spacerową z miejscami do odpoczynku (ławy, stoły, kosze na śmiecie) prowadzącą ku punktowi widokowemu na szeroką panoramę zalewu i dalej zejście do przystani wodnej i ścieżki spacerowej nadbrzeżem zalewu.

20 ML
21 ML – teren wyłączony z uchwalenia planu.

22 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
utwardzenie ścieżki i schodów z materiałów naturalnych: bale drewniane, kamień,faszyna.

23 ZL o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las,
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie funkcji lasu.

24 ZP, KX, KR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, ciąg pieszy, ścieżka rowerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
Wzdłuż drogi Zamość – Nielisz - wyznacza się pas terenu o szerokości 20 m pełniący funkcję:
- zieleni osłonowej,
- ciągu pieszego m.in. szlaku turystycznego z Zamościa do Nielisza i dalej – o szer. 4,0 m,
- ścieżki rowerowej z Zamościa nad zalew – o szerokości min. 1,5 m.

Obszar B

Funkcja wiodąca: - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna,

- kompleks leśny

Funkcja towarzysząca: - usługi dla rolnictwa, usługi komercyjne.

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:

1)Utrzymanie wykształconego ciągu osadniczego przy drodze wojewódzkiej do Zamościa;
2)Istniejące tereny usług dla rolnictwa i przekształceń d. bazy na inny rodzaj usług nie mogą naruszać terenów leśnych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:

1)Wykluczenie działań pogarszających stan środowiska lub obniżających jego walory na wyznaczonym w planie terenie przewidzianym do włączenia w obszar chronionego krajobrazu;
2)Wyłącznie takie użytkowanie i zagospodarowanie doliny Wieprza, które nie pogorszy drożności przestrzennej tego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym;
3)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ZL o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania terenu:
a)utrzymanie funkcji lasu,
b)zakaz grodzenia i lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

2 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół usług komercyjnych.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie istniejących funkcji z możliwością rozbudowy i modernizacji z przeznaczeniem na handel, rzemiosło, gastronomię,
b)teren wymaga kompleksowego zagospodarowania uwzględniającego konieczność uporządkowania zabudowy, wydzielenia miejsc parkingowych, ciągów pieszych, strefy izolacyjnej od lasu, osłony zielenią od strony drogi.

3 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
2)Zagospodarowanie terenu:
utrzymuje się obecną funkcję.

4 WZ_U – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: teren urządzeń zaopatrzenia w wodę z przeznaczeniem pod istniejące ujęcie wody i stację wodociągową grupowego wodociągu wiejskiego Nielisz.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)zachowuje się strefę ochrony bezpośredniej w istniejących granicach wygrodzonej działki,
b)ze względu na położenie ujęcia wody w obszarze istniejącego zainwestowania zaleca się ustanowienie strefy ochrony pośredniej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

4_A RU, UŁ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół usług dla rolnictwa, maszt telefonii komórkowej.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)utrzymanie istniejącej funkcji z możliwością rozbudowy, modernizacji i uzupełnienia nowymi funkcjami związanymi z obsługą rolnictwa,
b)teren wymaga kompleksowego zagospodarowania, uporządkowania, wydzielenia niezbędnej

ilości miejsc parkingowych z zachowaniem strefy izolacyjnej od lasu, ograniczenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz istniejącej stacji wodociągowej,
c)obowiązuje zakaz składowania herbicydów i pestycydów oraz innych substancji toksycznych.
5 MR, MN
6 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
1)utrzymuje się obecną funkcję użytkowania terenu,
b)dopuszcza się przebudowy, modernizację i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na drobne usługi,
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

Obszar C

Funkcja wiodąca: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
Funkcja towarzysząca: - nieuciążliwe usługi,
- historyczny ośrodek gminny,
- uprawy polowe.

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
1)Maksymalna ochrona przed przekształceniami historycznie wykształconego pasma osadnictwa o charakterze wiejskiej ulicówki z ogrodami przed domami, z typowym placem na rozdrożu tzw. „nawsiem" i skupioną wokół niego zabudową;
2)Dopuszcza się wśród istniejącej zabudowy nieliczne uzupełnienia na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
3)Wyznacza się nowe tereny budowlane tworzące drugą linię zabudowy, z obowiązkiem wytyczenia i urządzenie do nich systemu dróg dojazdowych;
4)Na terenie d. ośrodka gminnego należy częściowo zlikwidować substandardową zabudowę w celu uzyskania czytelnego układu komunikacyjnego.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Ochronę ekologicznej drożności przestrzennej doliny okresowo zalewanej;
2)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
3)Ochronę terenów zieleni, w tym szczególnie zieleni przykościelnej i pozostałości parku wiejskiego;
4)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w §5.

3. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ZP, KX, KR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, ciąg pieszy, ścieżka rowerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
Wzdłuż drogi Zamość – Nielisz - wyznacza się pas terenu o szerokości 20 m pełniący funkcję:
- zieleni osłonowej,
- ciągu pieszego m.in. szlaku turystycznego z Zamościa do Nielisza i dalej – o szer. 4,0 m,
- ścieżki rowerowej z Zamościa nad zalew – o szerokości min. 1,5 m.

2 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną, na dużych działkach

z ogrodami,
b)utrzymuje się istniejące siedliska rolnicze z możliwością adaptacji pomieszczeń gospodarczych na funkcje komercyjne,
c)zasady kształtowania zabudowy określone w § 7.

3 MR, MN
4 MR, MN
8 MR, MN
10 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu,
b)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejącej zabudowy gospodarczej, w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

c)nie dopuszcza się wydzielania małych działek budowlanych dla celów rekreacji indywidualnej, przyjmując zasady podziału wskazane w rysunku planu,
d)zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7,
e)na nowo wydzielonych działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że maksymalna łączna powierzchnia zainwestowania nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni działki położonej w terenach budowlanych, a potrzeby parkingowe zostaną zbilansowane w granicach własnej posesji.

5 MR, MN
9 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością adaptacji pomieszczeń gospodarczych na funkcje komercyjne,
b)możliwa zmiana funkcji na zabudowę jednorodzinną,
c)przebudowa budynków mieszkalnych i gospodarczych na zasadach określonych w § 7.

6 R
7 R
15 R – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie rolniczego użytkowania.

11 ZP
14 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatką z

geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

12 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się istniejącą zabudowę letniskową położoną w strefie osuwiskowej, ze względu na prawomocne decyzje administracyjne.

13 WS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: „cofka" zalewowa.
2)Zasady zagospodarowania:
na terenie cofki wymagane jest zachowanie szuwarów i dopuszczenie do swobodnego ich rozwoju.

16 MR, MN
18 MR, MN
21 MR, MN
21A MR, MN
23 MR, MN
24 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu,
b)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejącej zabudowy gospodarczej, w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

c)nie dopuszcza się wydzielenia małych działek budowlanych dla celów rekreacji indywidualnej, przyjmując zasady podziału wskazane w rysunku planu,
d)zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7,
e)na nowo wydzielonych działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że maksymalna łączna powierzchnia zainwestowania nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni działki położonej w terenach budowlanych, a potrzeby parkingowe zostaną zbilansowane w granicach własnej posesji.

17 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zagospodarowanie terenu:
utrzymanie skarpy zboczowej.

19 MR, MN
20 MR, MN
22 MR, MN – o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną,
b)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

25 R – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie obecnego stanu użytkowania rolniczego.

26 US – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi sportowe,
2)zasady zagospodarowania:
utrzymanie obecnej funkcji trawiastego boiska sportowego.

27 ZL – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie obecnej funkcji.

28 UK – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół sakralny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą funkcję zespołu sakralnego,
b)ochronie konserwatorskiej na mocy wpisu do rejestru zabytków pod nr A/185 podlega drewniany kościół parafialny z 1859 r.,
c)ochronie planistycznej podlega dzwonnica drewniana z ok. 1860 r, i altana przy kościele z 1906 r. (wpis do ewidencji zabytków) oraz starodrzew w obrębie zespołu sakralnego.

29 MN, UK– o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowania mieszkalne, usługowe i gospodarcze stanowiące zaplecze kościoła.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie stanu istniejącego

30 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
po likwidacji zdekapitalizowanej zabudowy (związanej z przebudową węzła komunikacyjnego) teren należy przeznaczyć na zieleń z wydzieleniem chodnika po śladzie obecnej drogi gospodarczej.

31 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, skwer z pomnikiem,
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie obecnej funkcji.

Obszar D

Funkcja wiodąca: - rekreacja i turystyka

- zabudowa jednorodzinna

Funkcja towarzysząca: nieuciążliwe usługi

1.W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:

1)Maksymalna ochrona przed przekształceniami historycznie wykształconego pasma osadnictwa o charakterze wiejskiej ulicówki z ogrodami przed domami z typowym placem na rozdrożu tzw. „nawsiem" i skupioną wokół niego zabudową – d. urzędem gminy, szkołą, remizą strażacką;

2)Dopuszcza się nieliczne uzupełnienia nową zabudową mieszkaniową na wolnych działkach wyznaczonych w rysunku planu;

3)Na terenie d. ośrodka gminnego należy uporządkować lub częściowo zlikwidować substandardową zabudowę w celu wykształcenia czytelnej przestrzeni publicznej będącej ośrodkiem usług komercyjnych związanych z rekreacją (zajazd, karczma, schronisko turystyczne itd.);

4)Należy usprawnić układ dróg w celu czytelnej obsługi komunikacyjnej zalewu;

5)Wzdłuż wybrzeża zalewu lokalizacja szeregu zespołów rekreacyjnych, w tym związanych ze sportami wodnymi – przystań żeglarska i wioślarska z torem regatowym;

6)Zagospodarowanie terenów powinno odbywać się w oparciu o projekty kompleksowe, przewidujące możliwość etapowania inwestycji lecz jednocześnie zapobiegające przed dowolną interpretacją ustaleń przyjętych w planie;

7)Opanowanie żywiołowego rozwoju zabudowy letniskowej i pararekreacyjnej powinno stać się priorytetowym zadaniem samorządu realizującego plan zagospodarowania przestrzennego;

8)Przestrzeganie standardów obowiązujących dla terenów rekreacyjnych, obsługi komunikacyjnej (w tym odpowiedniej ilości parkingów), terenów zieleni, ogólnodostępnych terenów sportowych itd.;

9)Wyłączenie z nowej zabudowy kubaturowej terenów położonych w stumetrowej strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych i w strefach zalewowych, wyznaczonych w rysunku planu;

10)Urządzenie ciągu ścieżek spacerowych wzdłuż skarpy i wybrzeża, umożliwiających m.in. obserwację zawodów wodniackich i innych imprez na wodzie (np. Noc Świętojańska).

11)W potencjalnej strefie osuwiskowej wyznaczonej w rysunku planu, wprowadza się zakaz naruszania gruntu (wykopów, wkopów, wierceń itp.). Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się jej wymianę w obrysie istniejących fundamentów, bez naruszania gruntu, a w zagospodarowaniu terenu należy stosować techniczne i biologiczne zabezpieczenia przeciwerozyjne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:

1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz", w tym:

- wyłączenie strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otulinie biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu, jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika, celem umożliwienia powszechnego dostępu do wody;

3)Użytkowanie terenów leśnych zgodnie z ich uproszczonymi planami urządzania;

4)Zalesienia słabych gruntów rolnych głównie pod kątem powiększenia zwartości przestrzennej istniejących terenów leśnych;

5)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;

6)Ochronę terenów zieleni publicznej;

7)Ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w §5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 MR, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)utrzymuje się obecną funkcję użytkowania terenu w obszarze nie przekraczającym wyznaczonej w planie strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
b)warunki kształtowania zabudowy określono w § 7.

2 RO - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ogrody.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
b)roboty ziemne nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych.

3 ZP
11 ZP - o następujących ustaleniach:
1)przeznaczenie terenu: zieleń publiczna urządzona.
2)zagospodarowanie terenu:
a)wzdłuż terenu przyskarpowego należy urządzić pas zieleni udostępniony dla ogólnego korzystania w celach rekreacyjnych,
b)urządzenie utwardzonych przejść pieszych prowadzonych wśród zieleni powinno być wykonane z materiałów naturalnych,
c)w miejscach wskazanych na rysunku planu należy zagospodarować punkty widokowe,
d)dla całości należy opracować profesjonalny projekt uwzględniający uwarunkowania krajobrazowe, przyrodnicze i umiejętność łączenia małej architektury z zielenią.

4 UT
4A UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: sezonowe usługi turystyczne – wypożyczalnia sprzętu wodnego, zaplecze żeglugi turystycznej.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)utrzymuje się funkcję i zasady zagospodarowania zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi,
b)obowiązuje zakaz naruszania równowagi geodynamicznej zboczy,
c)należy zachować ogólnodostępny ciąg pieszy nad zalewem.

5 ZP
6 ZP
6A ZP
18 ZP - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

7 MP, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa lub jednorodzinna.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)budynek o cechach niewielkiego szlacheckiego dworku (objęty ewidencją zabytków) należy zachować w niezmienionej formie,
b)postuluje się przekształcenie na funkcje małego pensjonatu z dużym ogrodem o funkcji rekreacyjnej,
c)w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót naruszających równowagę geodynamiczną zbocza..

8 MN, MR - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna i zagrodowa,
2)Zagospodarowanie terenu:
a)utrzymuje się zagrodowe zagospodarowanie działki z możliwością budowy nowego domu jednorodzinnego od strony drogi,
b)w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót naruszających równowagę geodynamiczną zbocza,
c)zasady kształtowania nowej zabudowy określono w § 7.

9 KX- o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zagospodarowanie terenu:
utrzymuje się istniejącą drogę gospodarczą o funkcji przejścia pieszego w rejon zalewu.

10 MR, MN
17 MR, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)utrzymuje się obecną funkcję użytkowania terenu w obszarze nie przekraczającym wyznaczonej w planie strefy osuwiskowej,
b)warunki kształtowania zabudowy określono w § 7.

11A ZP
15 ZP- o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna urządzona.
2) Zagospodarowanie terenu:
a)wzdłuż terenu przyskarpowego należy urządzić pas zieleni udostępniony do ogólnego korzystania w celach rekreacyjnych,
b)urządzenie utwardzonych przejść pieszych prowadzonych wśród zieleni powinno być wykonane z materiałów naturalnych,
c)w miejscach wskazanych na rysunku planu należy zagospodarować punkty widokowe,
d)dla całości należy opracować profesjonalny projekt uwzględniający uwarunkowania krajobrazowe, przyrodnicze i umiejętność łączenia małej architektury z zielenią.

12 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przystań wraz z małą gastronomią
- sezonowe usługi turystyczne: wypożyczalnia sprzętu wodnego, zaplecze żeglugi turystycznej;
- przystanek żeglugi turystycznej.

2)Zagospodarowanie terenu:
utrzymuje się sposób zagospodarowania zgodny z wydanymi decyzjami administracyjnymi.

13 US, ZZ- o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: - przystań żeglugi turystycznej,
- teren mety regat wioślarskich.

2)Zagospodarowanie terenu:
a)miejsce przystani statków żeglugi turystycznej należy urządzić w sposób umożliwiający regaty wioślarskie tzn. pomosty na pontonach z możliwością demontażu w celu uzyskania 50 – metrowego toru hamowania,
b)dla całego terenu należy opracować kompleksowy projekt specjalistyczny uwzględniający:
- podniesienie terenu do poziomu wody stuletniej, co wiąże się ze zmianą linii brzegowej zalewu na tym odcinku,
- możliwość ustawiania trybun (stanowisk) dla sędziów i dziennikarzy,
- utworzenie ogólnodostępnego kąpieliska.

c)pozostałe uwarunkowania znajdują się w ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami: 90 US, 90A US, 84 US.

14 KX, ZZ
21 KX, ZZ - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze wzdłuż wybrzeża zalewu.
2)Zagospodarowanie terenu:
pas terenu o szerokości 5,0 ÷ 10,0 m urządzony wzdłuż wybrzeża służyć ma jako teren spacerowy oraz droga dostępna wyłącznie dla służb uprzywilejowanych (obsługa techniczna, pogotowie ratunkowe, policja itp.).

14A Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: mała gastronomia.
2)Zagospodarowanie terenu:
utrzymuje się stan istniejący.

16 UT
24 UT – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: Ośrodek turystyczny wypoczynkowy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny dla zespołu obiektów, stanowiących samodzielne jednostki organizacyjno-eksploatacyjne o funkcji campingu pobytowego wyższej kategorii, służącego rekreacji cotygodniowej, a szczególnie sezonowej letniej, a także obsługę ruchu pasanckiego,
b)program ośrodka powinien obejmować pełny zestaw funkcjonalny:

- zakwaterowanie w obiekcie kubaturowym, zlokalizowanym poza strefą zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
- miejsca noclegowe w domkach campingowych,
- wyznaczone miejsca dla caravaningu z zapleczem sanitarnym,
- żywienie w pełnym zakresie oraz możliwość przygotowania posiłków we własnym zakresie,
- pomieszczenia klubowe i socjalne,
- pomieszczenia administracyjno-gospodarcze,
- urządzenia terenowe przeznaczone dla sportu i rekreacji,
- zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej z czytelną segregacją ruchu pieszego i kołowego wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych na własnym terenie.

c)należy przewidzieć możliwość użytkowania niektórych obiektów i urządzeń przez cały rok (ośrodek konferencyjny lub sportowy, zimowe wędkarstwo itp.),
d)dopuszcza się etapowanie inwestycji pod warunkiem realizacji zgodnie z zatwierdzonym kompleksowym projektem zagospodarowania terenu uwzględniającym docelowy program, oraz wzajemne powiązania funkcjonalne, kompozycyjne i wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
e)za minimalny wskaźnik użytkowania terenu dopuszcza się przyjęcie 100 m² na jednego użytkownika,
f)zabudowa kubaturowa dla budynku hotelowo-administracyjnego nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; pawilony mieszkalne parterowe,
g)zabudowa powinna być podporządkowana swoją skalą i układem przestrzennym wartościom środowiska dla uzyskania kompozycji przestrzennej zespolonej z otoczeniem i charakterystycznymi cechami miejscowego budownictwa,
h)wiele uwagi należy poświęcić terenom zielonym zachowując w możliwie największym zakresie istniejące ukształtowanie terenu wraz z zadrzewieniem,
i)prace budowlane nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej zboczy.

19 WS - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: „cofka" zalewowa
2)Zasady zagospodarowania:
na terenie cofki wymagane jest zachowanie szuwarów i dopuszczenie do swobodnego ich rozwoju.

20 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: kładka dla ruchu pieszego, ciąg spacerowy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)ośrodki turystyczne oznaczone symbolami 16 UT i 24 UT należy połączyć przejściem pieszym z przerzuconym mostem nad cofką zalewu,
b)zejścia po skarpach oraz konstrukcję mostu należy zaprojektować w sposób harmonijnie wkomponowany w kontekst krajobrazowy, w celu uzyskania ciekawego efektu przestrzennego,
c)prace należy wykonać w sposób nie naruszający równowagi geodynamicznej zboczy.

22 ZP
26 ZP
32 ZP – o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

23 MN – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przekształceń na funkcje obsługi turystów bez zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
b)warunki kształtowania zabudowy określono w § 7.

25 ZP
33 ZP
50 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna urządzona.
2)Zagospodarowanie terenu:
a)wzdłuż terenu przyskarpowego należy urządzić pas zieleni udostępniony do ogólnego korzystania w celach rekreacyjnych,
b)urządzenie utwardzonych przejść pieszych prowadzonych wśród zieleni powinno być wykonane z materiałów naturalnych,
c)w miejscach wskazanych na rysunku planu zagospodarować punkty widokowe,
d)dla całości należy opracować profesjonalny projekt uwzględniający uwarunkowania krajobrazowe, przyrodnicze i umiejętność łączenia małej architektury z zielenią.

27 ZP
30 ZP
31 ZP
35 ZP
37 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna,
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren należy urządzić jako ogólnodostępny punkt widokowy, miejsce do leżakowania itp.,
b)obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

28 KX
34 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy,
2)Zasady zagospodarowania:
a)wzdłuż skarpy należy urządzić ciąg pieszy o szerokości 5,0 m, łączący kolejne ośrodki turystyczne.
b)należy opracować kompleksowy projekt uwzględniający walory krajobrazowe, rozwiązania małej architektury, zieleni towarzyszącej i uwarunkowania geotechniczne.

29 MN, MR
36 MN, MR
44 MN, MR
45 MN, MR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i jednorodzinną z możliwością przekształceń na funkcje obsługi turystów bez zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
b)warunki kształtowania zabudowy określono w § 7.

38 KX
42 KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ścieżki spacerowe.
2)Zasady zagospodarowania:
a)układ ścieżek spacerowych należy włączyć do kompleksowego projektu zagospodarowania terenów na obrzeżu zalewu,
b)projekt ścieżek należy połączyć z komponowaniem terenów zielonych, umocnień, wzajemnych relacji funkcjonalnych i krajobrazowych,
c)roboty ziemne należy prowadzić w sposób zapewniający równowagę geodynamiczną zboczy, przy użyciu naturalnych materiałów takich jak kamień, drewno, faszyna, geowłóknina itp.

39 ZP
40 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

41 KX, ZZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń,
2)Zasady zagospodarowania:
teren pokryty murawą, przeznaczony na rekreację przywodną (wędkowanie).

43 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: dojście piesze,
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się istniejącą drogę gospodarczą nadając jej funkcję dojścia pieszego do terenów

zielonych wzdłuż zalewu.

46 UK – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi kultury.
2)Zasady zagospodarowania:
a)budynek dawnego Urzędu Gminy z 1905 r. umieszczony w ewidencji zabytków podlega ochronie planistycznej,
b)utrzymuje się obecną funkcję siedziby różnych stowarzyszeń z możliwością poszerzenia o usługi kultury,
c)należy utrzymać obiekt w formie niezmienionej.

47 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne,
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren przeznacza się na zlokalizowanie małego obiektu usługowego typu: sklep, mała gastronomia.
b)funkcja nie może kolidować z sąsiadującą zabudową mieszkaniową.
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

48 ZP
49 ZP
52 ZP
53 ZP – o następujących ustaleniach:
1) Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna,
2) Zasady zagospodarowania:
a) teren należy urządzić jako ogólnodostępny punkt widokowy, miejsce do leżakowania itp.,
b) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

49A ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ścieżki spacerowe.
2)Zasady zagospodarowania:
a)układ ścieżek spacerowych należy włączyć do kompleksowego projektu zagospodarowania terenów na obrzeżu zalewu,
b)projekt ścieżek należy połączyć z komponowaniem terenów zielonych, umocnień, wzajemnych relacji funkcjonalnych i krajobrazowych,
c)roboty ziemne należy prowadzić w sposób zapewniający równowagę geodynamiczną zboczy, przy użyciu naturalnych materiałów takich jak kamień, drewno, faszyna, geowłóknina itp.

51 ZP o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

54 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:

a)z terenu zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wydziela się cztery działki z przeznaczeniem na zabudowę letniskową,
b)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

55 MN, MR
62 MN, MR - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością przekształceń na funkcje obsługi turystów bez zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania.
b)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7 .

56 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
1.wyznacza się teren przeznaczony na zlokalizowanie obiektu gastronomicznego, zgodnie z wydaną decyzją administracyjną,
2.oprócz obiektu kubaturowego należy urządzić restaurację – kawiarnię na świeżym powietrzu, w otoczeniu zieleni,
3.nie dopuszcza się przekształcenia działek na zabudowę mieszkalną lub letniskową.

57 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren przeznacza się na zlokalizowanie małego obiektu usługowego typu: sklep, mała gastronomia,
b)funkcja nie może kolidować z sąsiadującą zabudową mieszkaniową,
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

58 Ua, UI - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, straż pożarna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się funkcję dawnego placu publicznego w ośrodku gminnym,
b)zasady kształtowania zabudowy w § 7,
c)teren należy uporządkować i zagospodarować w estetyczny sposób (nawierzchnia, mała architektura, zieleń).

59 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, schronisko.
2)Zasady zagospodarowania:
a)budynek d. szkoły należy adaptować na schronisko młodzieżowe,
b)do zachowania zieleń towarzysząca,
c)postuluje się objęcie gminną ewidencją zabytków drewnianego budynku d. szkoły w Nieliszu wraz z towarzyszącym drzewostanem jako przykład historycznego budownictwa użyteczności publicznej.

60 Ua, UK - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
teren i budynek d. przedszkola do utrzymania z funkcją usług komercyjnych lub funkcji kultury (siedziba stowarzyszeń itp.).

61 ZP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna,
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się stan istniejący.

63 ZP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna.
2)Zasady zagospodarowania:
pas zieleni o szerokości min. 10,0 m zagospodarowany jako zielony ekran izolacyjny odgradzający zabudowę mieszkaniową od zespołu parkingów.

63A ZL - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
obowiązuje utrzymanie istniejącego lasu z dolesieniem jak na rysunku planu.

64 KS - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: parking.
2)Zasady zagospodarowania:
należy urządzić parking dla samochodów osobowych i autobusów (m.in. dla obsługi schroniska w d. szkole).

65 ML
67 ML
69 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą funkcję terenu wraz z zabudową oraz możliwość uzupełnienia na wolnych działkach,
b)zasady kształtowania zabudowy określone w § 7.

66 ZL
68 ZL - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie lasu.

70 WS, ZZ - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: kanał odwadniający.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie stanu istniejącego

71 ZP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren pomiędzy drogą powiatową, a przejściem pieszym należy zagospodarować jako ogólnodostępny plac zielony przeznaczony dla odpoczynku turystów,
b)całość należy wyposażyć w ławy, deszczochron i inne elementy małej architektury w otoczeniu niskiej zieleni.

72 KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ścieżka piesza.
2)Zasady zagospodarowania:
a)ciąg pieszy prowadzący do zalewu i do lasu, a dalej, skrajem lasu do pola golfowego, należy funkcjonalnie połączyć z terenem 71 ZP i plażami nad zalewem (73 ZZ, ZP, US),
b)nad rowem melioracyjnym należy przerzucić mostek.

73 ZZ, ZP, US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: plaże piaszczyste i trawiaste wzdłuż wybrzeża zalewu.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren plaż powinien posiadać gospodarza odpowiedzialnego za utrzymanie porządku, czystości i bezpieczeństwa na kąpielisku,
b)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
c)wypożyczalnie leżaków, magazyny sprzętu, sanitariaty i szatanie należy lokalizować na przyległych terenach oznaczonych symbolami 74 US, 75 US, 78 UT, US,
d)przy plażach należy wyznaczyć kąpieliska z wygrodzeniem przestrzeni dla pływających i nie pływających, przyjmując szacunkowo, że kąpielisko stanowi piątą część powierzchni plaży.

74 US
75 US – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zaplecze dla terenów plażowych.
2)Zasady zagospodarowania:
ze względu na położenie w strefie osuwiskowej i narażonej na zalewanie w okresach wysokiej wody, wszystkie obiekty kubaturowe powinny być ustawiane bez stałych fundamentów (pontony, beczki, cysterny).

76 MN
77 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
funkcja towarzysząca: usługi dla turystów
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę stopniowo eliminując funkcję siedlisk rolniczych na rzecz mieszkalnictwa jednorodzinnego z obsługą turystów,
b)istniejące budynki gospodarcze należy adaptować dla celów turystycznych,
c)od strony plaży tworzy się pasmo terenów przeznaczonych dla rekreacji, drobnego handlu i sezonowej gastronomii. Obowiązuje zakaz urządzania parkingów, poza miejscami postojowymi dla mieszkańców na terenie własnej działki,
d)usługi w zieleni, jako kontynuacja ogrodów przydomowych.
78 UT, US - o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: zaplecze rekreacyjne terenów plażowych i kąpieliska.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren należy zagospodarować kompleksowo z przeznaczeniem na tereny rekreacyjne i sportowe – boiska do gier małych (siatkówka, kometka itp.),
b)obiekt gospodarczo-administracyjny powinien być zlokalizowany poza linią strefy osuwiskowej; obiekt parterowy,
c)zagospodarowanie zielenią i małą architekturą z użyciem materiałów naturalnych,
d)wyklucza się stawianie obiektów tymczasowych typu: kiosk, kontenery, barakowozy itp.,
e)zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać maksymalną ochronę przed dewastacją przylegających terenów leśnych.

79 ZL
81 ZL - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
a)las należy chronić przed dewastacją, co jest możliwe przede wszystkim przez prawidłowe zagospodarowanie przyległych terenów otwartych – wyposażenie w łatwo dostępne sanitariaty z odpowiednim oznakowaniem,
b)zaleca się na obrzeżach lasu tworzenie zapór w postaci gęstego zakrzewienia roślinami kłującymi,
c)należy wyznaczyć ścieżki spacerowe o charakterze duktu leśnego utwardzone balami drewna, kamieniem itp.

80 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne – handel, gastronomia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren dostępny dla ruchu samochodowego z drogi powiatowej,
b)możliwość połączenia leśną ścieżką z terenami kąpieliska,
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

82 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się zabudowę zgodnie z wydanymi wcześniej decyzjami administracyjnymi.

83 KS
86 KS
89 KS
101 KS - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespoły parkingów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się cztery zespoły parkingów obsługujących głównie wypoczynek świąteczny i okolicznościowe imprezy związane ze sportami wodnymi,
b)łącznie chłonność terenu wyznacza się na ok. 300 miejsc dla samochodów osobowych.
c)przy urządzaniu parkingów należy przewidzieć miejsca dla autobusów,
d)zatoki parkingowe w układzie grzebieniowym oddzielone od siebie pasami zieleni niskiej i wysokiej,
e)wjazd na stanowiska z wewnętrznej drogi dojazdowej KDW

84 US
90 US

90A WS, US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: wioślarski tor regatowy z przystanią,
2)Zasady zagospodarowania:
a)**tor regatowy:**

- zakłada się oś toru w kierunku północ-południe przy kierunku jazdy na północ,
- długość toru regatowego 2000 m, z rezerwą min. 100 m, poza metą, wolnej przestrzeni wodnej na hamowanie i manewrowanie,
- projektuje się 5 torów o szerokości min. 15 m, oraz dodatkowy tzw. ślepy o szerokości min. 15 m, dla manewrowania i powrotu łodzi na start,
- dno na całej długości i szerokości torów powinno być możliwie płaskie, bez zatopionych pni drzew i innych przeszkód, głębokość wody 2-3 m,
- ze względu na różnoraki sposób użytkowania wód zalewu oraz zmienny poziom lustra wody, pomosty startowe mogą być pływające.

b)**urządzenia wzdłuż trasy:**

- na brzegu, wzdłuż trasy na pięćsetnym, tysięcznym, tysiąc pięćsetnym metrze od startu powinny być przewidziane miejsca na wieżyczki kontrolno-sprawozdawcze, na początku toru – wieżyczka głównego startera,
- wzdłuż torów tablice z oznaczeniem odległości od startu 500, 1000, 1500 m,
- na linii mety należy przewidzieć wieżyczkę sędziowską dwupoziomową, na dolnym poziomie w linii mety miejsca dla sędziów na górnym poziomie pomieszczenia dla kierownika zawodów i sprawozdawców,
- W rejonie mety należy zlokalizować pawilon administracyjny z sanitariatami.

c)**widownia:**

- wzdłuż torów, na wybrzeżu zalewu należy przewidzieć możliwość dojazdu kołowego oraz ścieżki piesze dla umożliwienia widzom podczas regat przesuwania się równolegle do pływających łodzi,
- miejsca stałe dla widzów przy mecie częściowo w postaci widowni ziemnej lub mobilnych konstrukcji, częściowo w postaci trawiastego nabrzeża,
- zarówno rejon startu, wioski zawodniczej, jak i mety powinny być odgrodzone od widowni.

d)**wioska zawodnicza:**

- nie stawia się wymogu rezerwowania terenu wyłącznie dla wioski zawodniczej, przyjmując że funkcję tę mogą okazjonalnie przejąć inne ośrodki rekreacyjne.

e)**przystań:**

- pawilon sportowy z hangarem oraz inne budynki przystaniowe należy lokalizować w odległości min. 30-35 m od wody, na terenie niezalewowym,
- wielkość zaplecza (hangary, warsztat naprawczy), uzależnia się od planowanego taboru (łodzie wyścigowe, turystyczne, kajaki itp.); zaleca się przyjęcie najniższej wysokości hangaru (w świetle) 3m do okapu dachu, ze względu na harmonijne wpisanie bryły w krajobraz,
- pojemność pomieszczeń usługowych uzależnia się od przyjętej wielkości przystani, lecz przystań powinna być wyposażona w warsztat naprawczo-szkutniczy o długości min. 25 m,
- maszt flagowy o wys. ok. 15 m stanowi konieczny element przystani,
- należy zapewnić dobry dojazd do wszystkich obiektów na przystani oraz niezbędne miejsca parkingowe dla obsługi i zawodników,
- miejsca parkingowe dla widzów powinny być zabezpieczone na parkingach ogólnodostępnych poza terenami przystani.

f)dla całego przedsięwzięcia należy opracować profesjonalny projekt i uzyskać konieczne uzgodnienia (w tym pozwolenie wodno-prawne) i pozwolenie na budowę,
g)dopuszcza się ogrodzenie terenu z pozostawieniem ogólnodostępnego nabrzeża o szerokości min. 15,0 m.

85 ZL, ZP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: park leśny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren istniejącego lasu należy włączyć do programu zagospodarowania przystani wioślarskiej, urządzając go jak park leśny wzbogacający tereny sportowe,
b)obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, wytyczenie przejść łączących poszczególne zespoły obiektów sportowych, a także zagospodarowanie placyków przeznaczonych dla odpoczynku użytkowników terenu.

87 MN, UT
94 MN, Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna, usługi dla turystów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością adaptacji zaplecza zagrodowego na funkcje związane z obsługą turystów – drobny handel, gastronomia, naprawa sprzętu pływającego itp.,
b)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

88 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne związane z rekreacją nad zalewem.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren przeznaczony na obsługę gastronomiczną, sklep, zaplecze parkingu,
b)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

91 ZL
93 ZL
105 ZL
112 ZL - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
a)las należy chronić przed dewastacją, co jest możliwe przede wszystkim przez prawidłowe zagospodarowanie przyległych terenów otwartych – wyposażenie w łatwo dostępne sanitariaty z odpowiednim oznakowaniem,
b)zaleca się na obrzeżach lasu tworzenie zapór w postaci gęstego zakrzewienia roślinami kłującymi,
c)należy wyznaczyć ścieżki spacerowe o charakterze duktu leśnego utwardzone balami drewna, kamieniem itp.

92 US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: plaże piaszczyste i trawiaste wzdłuż wybrzeża zalewu
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren plaż powinien posiadać gospodarza odpowiedzialnego za utrzymanie porządku, czystości i bezpieczeństwa,
b)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
c)wypożyczalnie leżaków, magazyny sprzętu i sanitariaty należy lokalizować na sąsiadujących terenach usług sportowych,
d)niewielkie kąpielisko z wygrodzeniem przestrzeni dla pływających i nie pływających,
e)należy chronić przylegający do plaży las przed dewastacją (p. 91 ZL).

95 US
96 ZP
98 WS, US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ośrodek sportów wodnych – przystań żeglarska.
2)Zasady zagospodarowania:
a)ośrodek sportów wodnych obejmuje miejsca do cumowania na wodzie oraz miejsca postojowe na lądzie dla małych jednostek pływających po zalewie,
b)ruch na wodzie nie może przekraczać pojemności akwenu: na 1 ha zwierciadła wody powinno przypadać nie więcej niż 5 żaglówek lub 6 łodzi motorowych (jeśli zostaną dopuszczone do kursowania po zalewie),
c)dla bezpieczeństwa jachtów należy dno zalewu uporządkować z pozostawionych w nim pni drzew,
d)dla całego terenu należy sporządzić profesjonalny projekt uwzględniający:
- zabezpieczenie miejsca cumowania i miejsca na lądzie dla każdej jednostki pływającej, odpowiednio do sposobu wykorzystania (trening, spędzanie weekendów, urlopów, itp.),
- na jedno miejsce cumowania powinno przypadać jedno miejsce parkowania samochodu – miejsca te należy zabezpieczyć na terenach przyległych do przystani,
- falochrony należy budować z kamieni polnych i naturalnego kamienia łamanego, unikając umocnień betonowych ponad najniższym lustrem wody,
- budowa obiektów kubaturowych powinna uwzględniać konieczność zabezpieczenia przed naruszeniem równowagi geodynamicznej terenu.

e)lasek w obszarze 96 ZP należy włączyć w teren przystani chroniąc istniejący drzewostan,
f)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

97 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi turystyki.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyspę na zalewie należy zagospodarować jako miejsce przeznaczone do sezonowej rekreacji – ogniska, drobne imprezy artystyczne, muzykowanie, „szanty", widowiska na wodzie, itp.,
b)konieczne umocnienia wraz z ewentualnym umocnieniem terenu należy wykonywać z naturalnych materiałów takich jak kamień polny, naturalny kamień łamany, faszyny, unikając umocnień betonowych ponad najniższym lustrem wody,
c)dopuszcza się wzniesienie budowli typu „altana na wyspie" – uwzględniając zagrożenie powodziowe.

99 ZL
100 ZL - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
a)należy utrzymać istniejący las oraz dolesić tereny wskazane w rysunku planu,
b)teren należy traktować jako las glebochronny bez prawa jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

102 Ua - o następujących ustaleniach:
a)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne – handel, gastronomia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren dostępny dla ruchu samochodowego z drogi powiatowej,
b)możliwość połączenia leśną ścieżką z terenami kąpieliska,
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

103 UT, US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: obozowisko, ośrodek campingowy.

2)Zasady zagospodarowania:
a)zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać dopuszczalną pojemność ośrodka przyjmując 100-150 m^2 powierzchni na jednego użytkownika,
b)pawilony higieniczno-sanitarne, kuchnie turystyczne i budynek administracyjno-gospodarczy należy lokalizować poza wyznaczoną w planie strefą zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
c)w zagospodarowaniu należy uwzględnić tereny rekreacyjne (dorosłych, młodzieży i dzieci), sportowe oraz zabezpieczyć parkingi licząc jedno miejsce parkingowe na jeden pokój lub stanowisko namiotowe,
d)zabudowa parterowa, wpisana w kontekst leśnego krajobrazu.

104 UT
108 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: polany rekreacyjne, punkty widokowe.
2)Zasady zagospodarowania:
a)polany leśne należy zagospodarować jako punkty widokowe oraz miejsca kameralnych imprez dla turystów – ławy, stoły, kosze na śmieci,
b)na skraju lasu konieczne urządzenia sanitarne,
c)teren powinien stanowić uzupełnienie urządzeń rekreacyjnych dla terenu 103UT, US.

106 KX
107 KX
111 KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: dojścia piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
szerokość min. 5,0 m; dojścia przeznaczone również na dojazd do terenów 108 UT i 104 UT, lecz wyłącznie w celach gospodarczych.

109 ZZ, KX
110 ZZ, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: teren zalewowy, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się pas terenu wzdłuż linii brzegowej zalewu w celu umożliwienia administratorowi akwenu dostępu do zbiornika,
b)urządzenie ciągów spacerowych z wykluczeniem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

Obszar E

Funkcja wiodąca: sport, rekreacja
Funkcja towarzysząca: zabudowa jednorodzinna, pensjonatowa i letniskowa, nieuciążliwe usługi.

1.<u>W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:</u>
1)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością dogęszczenia zabudowy w istniejącym ciągu osadniczym i na nowych terenach – zgodnie z rysunkiem planu;

2)Utworzenie drugiej linii zabudowy wymaga wprowadzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego poza drogą powiatową;

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
2)Ochronę podmokłej doliny w południowej części obszaru, z zakazem przeznaczenia terenu na cele budowlane;
3)Zachowanie 30-metrowego pasa bez zabudowy wzdłuż granicy kompleksu leśnego;
4)Zalesienie obrzeży dolinki przebiegającej południową granicą obszaru, celem lepszego odizolowania kształtującej się tu ostoi zwierząt od terenów zabudowy letniskowej;
5)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 US, ZP – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: Samodzielny Ośrodek Golfowy na ½ rundy (9 dołków),
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się obszar o pow. ok. 32 ha z przekształceniem gruntów ornych na urządzenie pola golfowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
b)dla całego terenu ustala się:
- dla całego ośrodka należy opracować projekt zagospodarowania uwzględniający uznane standardy gry w golfa,
- w projekcie należy uwzględnić uwarunkowania krajobrazowe, ekologiczne, agrotechniczne, ekonomiczne itp.,
- w programie ośrodka, oprócz torów gry, powinny znaleźć się tereny do ćwiczeń oraz budynek klubowy wraz z urządzeniami technicznymi w zakresie niezbędnym dla potrzeb użytkowników,
- na terenie ośrodka należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkowania samochodów, wynikającą z przewidywanej liczby przybywających,
- obowiązuje zachowanie w maksymalnym zakresie istniejącego ukształtowania terenu wraz z zadrzewieniami, a przy projektowaniu ewentualnych sztucznych przeszkód należy zachować walory otwartego krajobrazu, uwzględniając w założeniach kompozycyjnych otwarcia widokowe na taflę wody zalewu,
- zabudowa kubaturowa parterowa z możliwością podpiwniczenia i wykorzystania poddasza na cele użytkowe; nie stawia się wymogów co do kształtowania i stylu architektonicznego budynku, wykluczając jedynie stawianie obiektów prowizorycznych (tymczasowych) typu kontenery, kioski itp.

c)teren przeznaczony na pole golfowe wymaga scalenia.

2 MP, MN, Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa, zabudowa jednorodzinna, usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania
a)wyznacza się zespół zabudowy z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę pensjonatową o mieszanej strukturze łączonej z zabudową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym na dużych działkach z możliwością prowadzenia usług komercyjnych dla turystów,
b)dla całego terenu ustala się:
- obowiązującą linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
- możliwość realizacji inwestycji na działkach nie mniejszych niż 2500m^2 , w jednej bryle, o powierzchni zabudowy do 350 $m^{2,}$ z tolerancją 10%,
- w zabudowie pensjonatowej i jednorodzinnej garaże i inne pomieszczenia gospodarcze

powinny stanowić integralną część budynku mieszkalnego,

- maksymalna wysokość budynków dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- okap dachu do 4,0 m nad poziomem terenu licząc od rzędnej wejścia do budynku,
- dachy o nachyleniu 45º, symetryczne, z kalenicami równoległym do dłuższego boku budynku,
- wskazane nawiązywanie do dobrych wzorów architektury regionalnej,
- w zagospodarowaniu terenu obowiązuje zachowanie min. 60% zieleni biologicznie czynnej,

c)w zabudowie pensjonatowej obowiązuje zachowanie wymagań zgodnych z ustawą o usługach turystycznych wg której za pensjonaty uznaje się obiekty hotelarskie posiadające co najmniej 7 pokoi i świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie.
d)obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D,
e)teren należy wyposażyć w pełną infrastrukturę techniczną.

3 MN, ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna i letniskowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o mieszanej strukturze zabudowy letniskowej i jednorodzinnej,
b)dla całego terenu ustala się:

- szerokość działki nie mniejsza niż 18,0 m od strony drogi dojazdowej KD-D,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy obiektem kubaturowym do 100 m^2 z tolerancją 10%,
- budynki parterowe z możliwością wykorzystania poddasza dla celów użytkowych,
- wysokość okapu max. 3,50 m nad poziomem terenu, dachy symetryczne o spadku 45º,
- Obowiązuje zachowanie odległości min. 20 m od granicy projektowanego dolesienia,
- wyklucza się stawianie obiektów tymczasowych, prowizorycznych typu kontenery, kioski, altany działkowe,
- obowiązuje wyposażenie wszystkich budynków w urządzenia infrastruktury technicznej.

4 ZL – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: kompleks leśny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się obszar o pow. ok. 2,8 ha przeznaczony na powiększenie istniejącego kompleksu leśnego,
b)obowiązuje zakaz wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

5 ML
5A ML - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a) wyznacza się teren przeznaczony na zespół małych domków rekreacyjnych o charakterze sezonowym,
b) utrzymuje się dotychczasowy podział terenu na małe działki rekreacyjne z możliwością łączenia funkcji w granicach wskazanych na rysunku planu.
c) nie dopuszcza się przekształcania działek na zabudowę jednorodzinną,
d) obowiązuje zabudowa parterowa o pow. zabudowy nie przekraczającej 35 m^2
e) obowiązuje wyposażenie w niezbędną infrastrukturę sanitarną,
f) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi z dopuszczeniem ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min 4,5 m,
g) wyklucza się stawianie obiektów tymczasowych typu barakowozy, kontenery, kioski itp.

6 RZ, WS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: użytki zielone, urządzenia melioracyjne.
2)Zasady zagospodarowania:

a)wyznacza się pas terenu o szerokości 15÷20 m stanowiący strefę przejściową – ochronną pomiędzy terenami rekreacyjnymi i leśnymi,
b)w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać możliwość dostępu do rowów melioracyjnych ekipom remontowym.

7 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)urządzenie terenu zielenią niską, z wydzieleniem ścieżek spacerowych o szerokości 2÷4 m, powiązanych z siecią ciągów pieszych prowadzonych obrzeżem lasu wzdłuż wschodniej i południowej granicy planu ku terenom rekreacyjnym nad zalewem,
b)wskazane urządzenie tarasu widokowego z miejscami do odpoczynku,
c)obowiązuje zakaz grodzenia terenu i wznoszenie jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

8 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: skarpa, zakrzaczenia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

9 WS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: fragment zalewu o funkcji przyrodniczej jako wiodącej.
2)Zasady zagospodarowania:
obowiązują zasady określone w § 4 ust. 5.

10 ZL
12 ZL – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: las.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie istniejącego lasu z dolesieniem enklaw zgodnie z rysunkiem planu,
b)utrzymanie wysokiej skarpy od strony zalewu oraz zagospodarowanie jej w sposób zabezpieczający przed penetracją ludzi,
c)zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

11 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą drogę gospodarczą jako dukt leśny przeznaczony wyłącznie dla ruchu pieszego,
b)przejście należy utrzymać w stanie naturalnym, ewentualne utwardzenie z materiałów naturalnych: drewno, żwir, kamień.

13 MN
16 MN
17 MN
18 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na dużych działkach z ogrodami,
b)dopuszcza się utrzymanie obecnej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi powiatowej nr KP (Z) 3205 L pod warunkiem zapewnienia dojazdu od strony drogi dojazdowej oznaczonej w rysunku planu symbolem KD-D i dróg wewnętrznych KDW,
c)nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w linii zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu,
d)obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 7,
e)do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu utrzymuje się obecny sposób zagospodarowania.

14 KX
26 KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze,
2)Zasady zagospodarowania:
po śladzie istniejącej drogi gospodarczej wyznacza się przejście piesze o szerokości 5,0 m.

15 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne – handel, gastronomia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

19 MN
20 MN
– o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na dużych działkach z ogrodami,
b)nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana w linii zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu,
c)obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 7,
d)do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu utrzymuje się obecny sposób zagospodarowania.

21 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z towarzyszącą zabudową gospodarczą,
b)istnieje możliwość zlokalizowania funkcji usługowej jako towarzyszącej mieszkalnictwu.

22 MP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)na działce o pow. ok. 0,6 ha lokalizuje się zabudowę pensjonatową,
b)dopuszczalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni terenu,
c)zasady kształtowania zabudowy wg § 7,
d)obowiązuje zachowanie min. 60% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

23 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
2)Zasady zagospodarowania:
należy wyznaczyć i urządzić pas terenu pomiędzy łąką, a terenami budowlanymi i polem golfowym z przeznaczeniem na ścieżkę spacerową łączącą tereny zabudowy mieszkaniowej.

24 UK – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: miejsce lokalizacji kapliczki przydrożnej.
2)Zasady zagospodarowania:
ochroną planistyczną obejmuje się kapliczkę drewnianą wraz z otaczającym drzewostanem.

25 ZP, KX, KR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, ciąg pieszy, ścieżka rowerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)Wyznacza się pas terenu o szer. 10,0÷20,0 m stanowiący strefę przejściową – ochronną pomiędzy terenami budowlanymi i leśnymi,
b)Teren należy zagospodarować jako ogólnodostępną zieleń niską z wytyczoną ścieżką spacerową szerokości 4,0 m i oznakowaną ścieżką rowerową oraz zamknięciem dla ruchu samochodowego wjazdu z drogi powiatowej nr KD (Z) 3205 L,
c)Do czasu urządzenia terenu zieleni publicznej utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania.

Obręb Nawóz

Obszar F

Funkcja wiodąca: zabudowa zagrodowa, mieszkalnictwo jednorodzinne
Funkcja towarzysząca: - obsługa ruchu turystycznego
-uprawy polowe i ogrodnictwo
-rekreacja indywidualna

1.W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
1)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością uzupełnienia zabudową zagrodową i jednorodzinną na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Utrzymanie jednej linii zabudowy na terenach mieszkaniowych;
3)Lokalizacja usług komercyjnych (w miejscu wyznaczonym planem) przeznaczonych głównie dla obsługi stałych mieszkańców;
4)Zakaz dalszego podziału na małe działki rekreacyjne.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Utrzymanie bez prawa zabudowy kubaturowej terenów rolnych;
2)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
3)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ZCz – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: cmentarz wojenny z I wojny światowej.

2)Zasady zagospodarowania:
cmentarz podlega ochronie na mocy wpisu na listę obiektów objętych ewidencją zabytków.

2 R, RO
3 R, RO – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: tereny upraw polowych i ogrodniczych.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
b)zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

4 MN, MR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą funkcję terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną,
b)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców i nie obniżania estetyki krajobrazu:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejących budynków gospodarczych, w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

c)nie dopuszcza się dalszego wydzielania nowych działek budowlanych,
d)wszystkie działania prowadzone na wyznaczonym terenie nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

5 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, z ogrodami,
b)dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych z zastrzeżeniem, że maksymalna łączna powierzchnia zainwestowania nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni działki oraz potrzeby parkingowe zostaną zbilansowane
w granicach własnej posesji,
c)minimalną szerokość parcel budowlanych od strony drogi powiatowej NR KD (Z) 3204 L ustala się na 30 m, głębokość działek zgodnie z rysunkiem planu,
d)zasada kształtowania zabudowy zgodnie z § 7,
e)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianych
w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla obsługi obszaru.

6 ML, MN o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna, zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący podział terenu na niewielkie działki przeznaczone pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi lub jednorodzinnymi.
b)działka nr 411/13 wyłączona z zabudowy o funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się funkcję usługową z nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi powiatowej jak dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

7 MR, MN o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.

2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu,
b)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejącej zabudowy gospodarczej, w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

c)nie dopuszcza się wydzielenia małych działek budowlanych dla celów rekreacji indywidualnej, przyjmując zasady podziału wskazane w rysunku planu.
d)zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7,
e)na nowych działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, nie zakłócające funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że maksymalna łączna powierzchnia zainwestowania nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni działki oraz potrzeby parkingowe zostaną zbilansowane w granicach własnej posesji.

8 R, RO - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się teren upraw polowych i ogrodniczych,
b)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.
9 Ua, UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren usług komercyjnych z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła usługowego,
b)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu usługowego lub dozorowi mienia,
c)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne m.in. w zakresie:
- zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej oraz zbilansowania miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
- pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Obszar G

Funkcja wiodąca: rekreacja indywidualna na wyznaczonych działkach przeznaczonych na zabudowę letniskową
Funkcja towarzysząca: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- usługi turystyczne

1.<u>W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:</u>
1)Utrzymanie stanu istniejącego zabudowy z możliwością uzupełniania na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Wyłączenie z nowej zabudowy kubaturowej terenów położonych w stumetrowej strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych wzdłuż linii brzegowej zalewu i wyznaczonej dla wody stuletniej;
3)Urządzenie ciągu ścieżek spacerowych wzdłuż skarpy oraz zapewnienie dojazdu technicznego do zalewu, bez prawa dostępu dla samochodów prywatnych.

4)W strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych wyznaczonej w rysunku planu, wprowadza się zakaz naruszania gruntu (wykopów, wkopów, wierceń itp.). Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się jej wymianę w obrysie istniejących fundamentów, bez naruszania gruntu, a w zagospodarowaniu terenu należy stosować techniczne i biologiczne zabezpieczenia przeciwerozyjne.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:

1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz", w tym:

- Wyłączenie potencjalnej strefy zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- Zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otulinie biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu, jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenie nieruchomości przyległych do zbiornika;
3)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren usług komercyjnych z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła usługowego,
b)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu usługowego lub dozorowi mienia.
c)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu
o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne m.in. w zakresie:
d)zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansowania miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
e)pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
f)zasad włączenia do układu komunikacyjnego.

2 MN - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:.
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę, bez prawa dalszych podziałów i wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,
b)ze względu na położenie w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót ziemnych grożących naruszeniem równowagi geodynamicznej zbocza.

3 MN - o następujących ustaleniach
1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się jedną działkę pod zabudowę jednorodzinną, z jednym domem, bez prawa wtórnych podziałów,

b)obiekt kubaturowy lokalizowany w odległości min. 30,0 m od wyznaczonej w planie strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych i w odległości min. 40,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
c)w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych grożących naruszeniem równowagi geodynamicznej zbocza,
d)zasady kształtowania zabudowy wg ustaleń zawartych w § 7.

4 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się w planie dokonany podział terenu przeznaczonego na zabudowę małymi domami letniskowymi,
b)działki, które nie spełniają wymogów w zakresie odległości od drogi powiatowej
nr KD (Z) 3204 L dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, należy przeznaczyć na drobne usługi komercyjne typu: kiosk, mała gastronomia itp.

5 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna ,
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się trzy działki budowlane wraz z zabudową, ze względu na wydane decyzje administracyjne.
b)ze względu na położenie w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót ziemnych grożących naruszeniem równowagi geodynamicznej zbocza

6 RO - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: uprawy rolne, ogrody.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się strefę ogrodów bez prawa jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
b)w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych grożących naruszeniem równowagi geodynamicznej zbocza.

7 MN – teren wyłączony z uchwalenia planu.

8 ML, MN - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna, zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się w planie dokonany podział terenu przeznaczonego na zabudowę małymi domkami letniskowymi,
b)niezabudowane działki, które znalazły się w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych należy wyłączyć spod zabudowy kubaturowej,
c)utrzymuje się położone w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych cztery działki budowlane wraz z zabudową, ze względu na wydane decyzje administracyjne,
d)ze względu na położenie w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót ziemnych grożących naruszeniem równowagi geodynamicznej zbocza.

9 Ua - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
b)wyznacza się teren usług komercyjnych z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii,

turystyki, komunikacji, rzemiosła usługowego,
c)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu usługowego lub dozorowi mienia,
d)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne m.in. w zakresie:

- zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansowania miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
- pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- zasad włączenia do układu komunikacyjnego.

10 UT - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren o pow. ok. 1 ha z przeznaczeniem na pole biwakowe o podstawowym standardzie wyposażenia,
b)powierzchnia brutto na jednego użytkownika powinna wynosić ok. 100 m²,
c)w celu stworzenia właściwych warunków pobytu i obsługi użytkowników oraz utrzymania porządku i warunków ochrony środowiska, pole biwakowe należy wyposażyć w umywalnie, sanitariaty, kuchnię turystyczną oraz oświetlenie terenu,
d)program usług nie obejmuje miejsc parkingowych. Całość powinna być urządzona w sposób czytelny, z wytyczeniem dróg i ścieżek pieszych oraz terenów zielonych,
e)utrzymuje się istniejący zespół zabudowy zagrodowej z postulatem docelowego przekształcenia na funkcję związaną z turystyką i rekreacją,
f)przy zmianie funkcji należy zachować charakter typowej architektury zagrodowej, w zieleni, stanowiący charakterystyczny element krajobrazu,
g)w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć równowagę geodynamiczną skarpy,
h)cały teren powinien być funkcjonalnie powiązany z przystanią żeglugi.

11 MN - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się teren zabudowy mieszkaniowej ze względu na wydaną decyzję administracyjną i na jej warunkach,
b)obowiązuje zakaz przekształcenia terenu w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód opadowych w kierunku zalewu,
c)należy wykonać prace budowlane zabezpieczające w maksymalnym stopniu obiekt budowlany przed skutkami ewentualnego osuwania się skarpy.

12 UT
13A ZP
13B ZP - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: przystań żeglugi, usługi turystyczne, zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony do zagospodarowania w sposób umożliwiający pełnienie funkcji przystanku żeglugi po zalewie dla celów rekreacyjnych,
b)przy nabrzeżu projektuje się stworzenie miejsc dla cumowania statków przystosowanych do funkcji gastronomii, dyskoteki, a nawet miejsc noclegowych „na wodzie" wzorem barek na Sekwanie, na kanałach Amsterdamu, na Renie itd.,
c)obowiązuje bezwzględny zakaz prowadzenia działalności zanieczyszczającej środowisko,
d)teren należy wyposażyć w niezbędne zaplecze sanitarne o charakterze sezonowym,

e)dla całego terenu należy opracować projekt zagospodarowania, w oparciu o analizę walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowania geologiczne.

13 ZP
15 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

14 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

16 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpy należy utrzymywać w ich naturalnym kształcie poprzez zapobieganie zjawisk geodynamicznych, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)obowiązuje zakaz wprowadzania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
c)umocnienie przejścia pieszego wzdłuż zalewu z materiałów naturalnych (kamień, faszyna).

17 WZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zapora czołowa
2)Zasady zagospodarowania:
urządzenia związane z zaporą czołową wg specjalistycznych projektów technicznych, bez wprowadzenia usług rekreacyjnych, parkingów itp.

Obszar H

Funkcja wiodąca: rekreacja, turystyka
Funkcja towarzysząca: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- rekreacja indywidualna na wyznaczonych działkach przeznaczonych na zabudowę letniskową
- nieuciążliwe usługi lokalizowane w strefach zabudowy mieszkaniowej

1.W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
1)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością uzupełnienia zabudowy w istniejącym ciągu osadniczym i na nowych terenach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Wprowadzenie wewnętrznego układu komunikacyjnego obsługującego drugą linię zabudowy mieszkaniowej i zespoły ośrodków rekreacyjnych;
3)Zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obsługi pobytów stałych, wypoczynku świątecznego i pasantów;
4)Przestrzeganie standardów obowiązujących dla terenów rekreacyjnych w zakresie higieny, usług gastronomicznych, obsługi komunikacji, terenów zieleni, ogólnodostępnych terenów sportowych itd.;
5)Urządzenie ciągu ścieżek spacerowych wzdłuż skarpy oraz zapewnienie dojazdu technicznego do zalewu, bez prawa dostępu dla samochodów prywatnych;
6)Urządzenie strzeżonych kąpielisk i ogólnodostępnych plaż.
7)W potencjalnej strefie zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych wyznaczonej w rysunku planu, wprowadza się zakaz naruszania gruntu (wykopów, wkopów, wierceń itp.). Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się jej wymianę w obrysie istniejących fundamentów, bez naruszania gruntu, a w zagospodarowaniu terenu należy stosować techniczne i biologiczne zabezpieczenia przeciwerozyjne.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz", w tym:
- Wyłączenie potencjalnej strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- Zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otuliny biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu, jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika celem umożliwienia powszechnego dostępu do wody;
3)Pozostawienie strefy zboczowej w dotychczasowym użytkowaniu (murawy, zakrzewienia).
4)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący podział terenu na niewielkie działki przeznaczone pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi,
b)adaptuje się istniejącą zabudowę z obowiązkiem podłączenia do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
c)zasady kształtowania zabudowy letniskowej zgodnie z § 7.

2 MN - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się teren zabudowy mieszkaniowej ze względu na wydaną decyzję administracyjną i zgodnie z jej warunkami,
b)obowiązuje zakaz przekształcania terenu w sposób uniemożliwiający naturalny spływ wód

opadowych w kierunku zalewu,
c)należy wykonać prace budowlane zabezpieczające w maksymalnym stopniu obiekt budowlany przed skutkami ewentualnego osuwania się skarpy.

3 RO - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: ogrody.
2)Zasady zagospodarowania:
strefa zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych bez prawa jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

4 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi w ogrodach,
b)obowiązuje podział zgodnie z rysunkiem planu na 10 działek o szerokości 22,0 m, głębokości 40 m,
c)zasady kształtowania zabudowy letniskowej zgodnie z § 7,
d)budynki należy podłączyć do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
e)obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych KDW.

5 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren o pow. ok. 0,3 ha z przeznaczeniem na funkcję handlu, gastronomii, usługowego rzemiosła,
b)zabudowa parterowa z możliwością zlokalizowania mieszkania dla właściciela oraz powierzchni pomocniczych na poddaszu.
c)obowiązuje wyznaczenie koniecznych miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej z obsługą komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem KDW.
d)powierzchnia zabudowy do 30% terenu, min. 30% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.
e)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

6 UT
7 UT – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół rekreacyjny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na ośrodek turystyczny o wielofunkcyjnym programie użytkowym:
- zakwaterowanie,
- gastronomia,
- pomieszczenia klubowe,
- urządzenia terenowe (rekreacja i sport).

b)ze względu na lokalizację w otwartym krajobrazie kształtowanie zabudowy powinny poprzedzić studia widokowe stanowiące integralną część opracowania projektowego, z zastosowaniem elementów o walorach estetycznych harmonijnie wpisanych w krajobraz (materiał, faktura, kolorystyka, oświetlenie, zieleń wysoka itp.).

8 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.

2)zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi w ogrodach,
b)obowiązuje podział zgodnie z rysunkiem planu na 5 działek o szerokości 22,0 m, głębokości 40 m,
c)zasady kształtowania zabudowy letniskowej zgodnie z § 7,
d)budynki należy podłączyć do zbiorczej sieci kanalizacyjnej.

9 ZP, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna, przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wydziela się pas terenu o szerokości 10,0 m stanowiący izolację pomiędzy działkami rekreacyjnymi, a zespołem parkingów przeznaczonych do obsługi ruchu rekreacyjnego,
b)wśród szpaleru drzew i krzewów przejście piesze z parkingu do ośrodka rekreacyjnego 7 Ua.

10 KS o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół parkingów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren o funkcji parkingu obsługującego głównie wypoczynek świąteczny,
b)w dziesięciu zespołach po 14 miejsc postojowych w każdym, lokalizuje się 140 miejsc dla samochodów osobowych,
c)zatoki parkingowe w układzie grzebieniowym oddzielone od siebie pasem 5m zieleni niskiej i wysokiej.

11 ZS - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: plaże trawiaste, boiska małych gier
2)Zasady zagospodarowania:
wyznacza się teren o pow. ok. 1,2 ha z przeznaczeniem na strefę rekreacyjną w otwartym krajobrazie, zlokalizowaną pomiędzy campingiem, a zalewem.

12 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: camping pobytowy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na camping – docelowo kategorii II,
b)przyjmuje się na jednego użytkownika min. 100 m² terenu (pow. brutto),
c)całość należy zagospodarować w oparciu o kompleksowy plan zagospodarowania terenu,
d)w programie ośrodka należy uwzględnić:
- wyznaczone pola namiotowe z zapleczem sanitarnym,
- pawilony mieszkalne,
- pawilony usługowe i zaplecze gospodarcze,
- czytelny układ dróg kołowych i ścieżek pieszych,
- wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną,
- zieleń izolacyjną, cieniującą, rekreacyjną i dekoracyjną,

e)ustala się przybliżony bilans terenu wynikający z warunków i walorów krajobrazowych:
- stanowiska obozowania wraz z towarzyszącą zielenią komunikacyjną wewnętrzną – 75% powierzchni,
- tereny sportu i rekreacji – ok. 10%,
- komunikacja zewnętrzna, parkingi itp. – 10%,
- obiekty kubaturowe – 5%.

f)zasady kształtowania zabudowy na terenach usług turystycznych zgodnie z § 7.

13 MN
15 MN - o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na dużych działkach,
b)utrzymuje się zabudowę istniejącą,
c)zasady kształtowania zabudowy wg zasad określonych w § 7,
d)w strefie przylegającej do terenów rekreacyjnych możliwość lokalizacji zabudowy związanej z usługami komercyjnymi.

14 KX - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
należy urządzić pas terenu o szerokości 4,0 m na przejście piesze z towarzyszącą zielenią.

16 KS - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zespół parkingów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren o funkcji parkingu obsługującego głównie wypoczynek świąteczny.
b)w ośmiu zespołach po 18 miejsc postojowych w każdym, lokalizuje się 144 miejsc dla samochodów osobowych.
c)zatoki parkingowe w układzie grzebieniowym oddzielone od siebie pasem 5m zieleni niskiej i wysokiej.

17 MN - o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na 6 działek zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rysunkiem planu,
b)zasady kształtowania zabudowy wg zasad określonych w § 7.

18 UT – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: obozowisko.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony na zorganizowanie obozowiska niższej kategorii,
b)optymalna pojemność nie powinna przekraczać 1 użytkownika na 100 m^2,
c)zakwaterowanie – pola namiotowe,
d)należy urządzić niezbędne zaplecze sanitarne i administracyjne.

19 US, UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi sportu i turystyki, ośrodek jeździecki.
2)Zasada zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na usługi rekreacyjne.
b)w oparciu o istniejącą zabudowę zagrodową dopuszcza się zorganizowanie małego ośrodka jeździeckiego na zasadzie prowadzenia usług agroturystycznych,
c)w programie rekreacyjno-sportowym należy uwzględnić place do ćwiczeń, a także możliwość prowadzenia zajęć z zakresu hipnoterapii,
d)ośrodek powinien być dostosowany do całorocznej eksploatacji zapewniając świadczenia obejmujące zakwaterowanie i żywienie turystów,
e)obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych naruszających równowagę geodynamiczną zbocza, ewentualną zabudowę uzupełniającą należy lokalizować poza strefą zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,

f)nowa zabudowa parterowa, nawiązująca charakterem do zabudowy zagrodowej, nie przekraczająca 10% pow. zabudowy w stosunku do powierzchni terenu,
g)obowiązuje utrzymanie min. 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej o charakterze otwartego pola – pastwiska,
h)w założeniach kompozycyjnych należy uwzględnić walory krajobrazowe i związki przestrzenne z otaczającymi funkcjami.

20 KX, ZP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ciągi piesze w zieleni.
2)Zasada zagospodarowania:
a)wyznacza się pasy terenu o szerokości 15,0 m dla urządzenia w nich przejść pieszych o szerokości 4,0 m, łączących zespoły usług turystycznych,
b)wzdłuż utwardzonych chodników należy urządzić pasy zieleni z miejscami na ławki, kosze na śmiecie itp.,
c)teren powinien być nocą oświetlony.

21 MP
22 MP - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa.
2)Zasada zagospodarowania:
a)na wydzielonych terenach lokalizuje się zabudowę pensjonatową z towarzyszącymi usługami rekreacyjnymi,
b)dla zabudowy pensjonatowej obowiązuje wielkość działek min. 2500 m² (możliwość scalania działek) oraz wskaźniki wynikające z ustawy o usługach turystycznych; za zabudowę pensjonatową uznaje się usługi hotelarskie w obiekcie posiadającym co najmniej 7 pokoi i świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie,
c)obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 7,
d)do czasu zmiany sposobu użytkowania utrzymuje się obecny sposób użytkowania terenu.

23 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasada zagospodarowania:
a)wydziela się teren przeznaczony na zabudowę jednorodzinną z możliwością utrzymania istniejącej zabudowy gospodarczej,
b)podział wtórny na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
c)dla drugiej linii zabudowy obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KD-D.
d)wyznacza się minimalną szerokość działki 30,0 m z lokalizowaniem budynków w miejscach wskazanych w rysunku planu.
e)dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynków mieszkalnych i zmianę sposobu użytkowania jego części w wielkości nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku, z warunkiem zachowania części mieszkalnej nie mniejszej niż standardowe mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym,
f)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

24 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasada zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej z możliwością podziału na 5 działek budowlanych o szerokości min. 20,0 m jak pokazano na rysunku planu,

b)nie dopuszcza się wydzielania małych działek dla rekreacji indywidualnej,
c)zasady kształtowania zabudowy wg § 7.

25 MR, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasada zagospodarowania:
utrzymuje się istniejący zespół zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia na funkcję jednorodzinną z usługami komercyjnymi dla turystów w adaptowanej na ten cel zabudowie gospodarczej.

26 MN, US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, usługi sportu.
2)Zasada zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący zespół zabudowy zagrodowej,
b)docelowo należy wykorzystać go jako charakterystyczny element zabudowy związanej z ośrodkiem jeździeckim.

27 ZZ, KX
31 ZZ, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: teren zalewowy, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się pas terenu wzdłuż linii brzegowej zalewu w celu umożliwienia administratorowi akwenu dostępu do zbiornika,
b)urządzenie ciągów spacerowych z wykluczeniem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

28 ZP
30 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

29 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

32 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się pas terenu o szerokości 10,0 do 15,0 m położony pomiędzy zespołem usług rekreacyjnych, a stokiem zielonym nad zalewem, z przeznaczeniem na urządzenie promenady

spacerowej i widokowej,
b)realizacja powinna następować na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania uwzględniającego wyjątkowe walory krajobrazowe, urządzenia punktów widokowych, zejścia nad zalew, zieleń towarzyszącą itp. Należy używać materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, faszyna.

Obszar I

Funkcja wiodąca: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
Funkcja towarzysząca: - obsługa ruchu turystycznego
- nieuciążliwe usługi

1.W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje;
1)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością uzupełnienia zabudowy w istniejącym ciągu osadniczym i na nowym terenie wyznaczonym wzdłuż drogi powiatowej nr KD (Z) 3204 L, zgodnie z rysunkiem planu;
2)Zakaz tworzenia drugiej linii zabudowy.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
2)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 MN, MR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej,
b)minimalną szerokość parcel budowlanych od strony drogi ustala się na min 20,0 m,
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.
d)nie dopuszcza się łączenia budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących w formy zabudowy szeregowej,
e)dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynków mieszkalnych i zmianę sposobu użytkowania jego części w wielkości nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku z warunkiem zachowania części mieszkalnej nie mniejszej niż standardowe mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym.

2 KDW, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: droga gospodarcza.
2)Zasady zagospodarowania:
wyznacza się pas terenu szer. 5,0 m z przeznaczeniem na drogę dojazdową do pól.

3 UT, KS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, obsługa komunikacyjna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na zespół obiektów usługowych związanych z obsługą turystyki i rekreacji (motel, parkingi, gastronomia, handel),
b)w przypadku etapowania inwestycji przed otrzymaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązuje opracowanie projektu kompleksowego zagospodarowania terenu, określającego:
- zasady scalania i wtórnego podziału działek w wypadku występowania więcej niż jednego inwestora,
- zasady obsługi komunikacyjnej z zabezpieczeniem koniecznej ilości miejsc postojowych w obrębie własnej posesji,
- zasady obsługi infrastrukturą techniczną,
- zasady kompozycji funkcjonalnej i przestrzennej.

c)obowiązuje zabudowa zwarta, do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącząca wszystkie funkcje w

jeden obiekt (z dopuszczeniem etapowania inwestycji), skalą i formą nawiązująca do otaczającego krajobrazu wiejskiego lecz wnosząca nowe wartości estetyczne,
d)w zależności od poziomu standardu należy przyjąć na jednego użytkownika 150÷200 m² terenu,
e)przy wyższym standardzie część terenu należy przeznaczyć na tereny rekreacyjne i małego sportu (korty tenisowe, boiska do gier małych, mini-golf itp.),
f)obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

4 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością rozwoju tych funkcji na nowym terenie zgodnie z rysunkiem planu,
b)dla nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna szerokość od strony drogi 20,0 m,
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7,
d)nie dopuszcza się łączenia budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących w formy zabudowy szeregowej,
e)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i jednorodzinną z możliwością przekształceń na funkcje obsługi turystów bez zmian dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

Obszar J

Funkcja wiodąca: - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
- uprawy polowe
Funkcja towarzysząca: - usługi podstawowe (oświata, OSP, wiejski ośrodek kultury)
- obsługa ruchu turystycznego w zakresie nieuciążliwego handlu i rzemiosła

1.W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
1)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością uzupełnienia zabudowy w istniejącym ciągu osadniczym i na nowych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Zakaz tworzenia drugiej linii zabudowy;
3)Zakaz wydzielania działek budowlanych i rekreacyjnych na terenach rolnych;
4)Wydzielenie drogi gospodarczej na tyłach zabudowy, równoległej do drogi powiatowej nr KD (Z) 3204 L.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
2)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 MR, MN,
10 MR, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna,

2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę zagrodową i jednorodzinną.
b)warunki zabudowy wg zasad określonych w § 7.

1A KDW, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: droga gospodarcza,
2)Zasady zagospodarowania:
Wyznacza się pas terenu szer. 5,0 m z przeznaczeniem na drogę dojazdową do pól.

2 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się dwie samodzielne działki pod zabudowę jednorodzinną.
b)warunki zabudowy wg zasad określonych w § 7.

3Ua, UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne (pow ok 4500 m^2)
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren usług komercyjnych z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła usługowego.
b)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu usługowego lub dozorowi mienia.
c)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne m.in. w zakresie:
- zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansowania miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
- pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

4 MR, MN
9 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi powiatowej nr KD (Z) 3204 L,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę,
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- prowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

e)zabudowę należy utrzymać w jednej linii wzdłuż drogi, bez prawa wtórnych podziałów w celu wydzielenia działek na zapleczu.

5 R - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: pole.
2)Zasady zagospodarowania:
a)pozostawia się rolnicze użytkowanie terenu,
b)obowiązuje się zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

6 UK - o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: funkcja kultury – świetlica, biblioteka itp.
2)Zasady zagospodarowania:
należy zachować budynek starej szkoły jako charakterystyczną zabudowę użyteczności publicznej na terenach wiejskich.

7 UO, UK - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi oświaty, usługi kultury.
2)Zasady zagospodarowania:
a)zachowuje się obecną funkcję oświatową z możliwością zamiany na usługi kultury – w przypadku likwidacji szkoły,
b)jako niezbędny program uzupełniający funkcję oświaty wyznacza się tereny sportowe oznaczone symbolem 44 US.(Obszar K)

8 UI, UK, UH - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: straż pożarna, dom kultury.
2)Zasady zagospodarowania:
α)utrzymuje się obecny sposób użytkowania posesji,
β)cały teren wymaga uporządkowania.

Obszar K

Funkcja wiodąca: turystyka, rekreacja
Funkcja towarzysząca: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
-rekreacja indywidualna na wyznaczonych działkach przeznaczonych na zabudowę letniskową,
-nieuciążliwe usługi lokalizowane w strefach zabudowy mieszkaniowej

1.<u>W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:</u>
1)Opanowanie żywiołowego rozwoju zabudowy i usług rekreacyjnych poprzez właściwe ukierunkowanie realizacji założeń planistycznych z podziałem na wypoczynek codzienny, cotygodniowy i coroczny;
2)Zapobieganie dowolności interpretacji ustaleń przyjętych w planie, szczególnie istotnych w obszarze o tak zróżnicowanej strukturze usług;
3)Utrzymanie stanu istniejącego osadnictwa z możliwością uzupełnienia zabudowy mieszkaniową i rekreacyjną na małych działkach jedynie w terenach wyznaczonych w rysunku planu;
4)Wprowadzenie wewnętrznego układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny mieszkaniowe i zespoły sportu i rekreacji;
5)Zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obsługi pobytów stałych, wypoczynku świątecznego i pasantów;
6)Przestrzeganie standardów obowiązujących dla terenów rekreacyjnych w zakresie higieny, usług gastronomicznych, obsługi komunikacji, terenów zieleni, ogólnodostępnych terenów sportowych itd.;
7)Ochrona przed dalszą degradacją pozostałości dawnego zespołu parkowo – dworskiego, z objęciem go gminną ewidencją zabytków; (XVIII w, związki z Rodem Czartoryskich)
8)Urządzenie ciągu ścieżek spacerowych wzdłuż skarpy oraz zapewnienie dojazdu technicznego do zalewu, bez prawa dostępu dla samochodów prywatnych;
9)Urządzenie strzeżonych kąpielisk i ogólnodostępnych plaż.

2.<u>W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:</u>

1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz”, w tym:

- Wyłączenie potencjalnej strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- Zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otulinie biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu oraz jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika celem umożliwienia powszechnego dostępu do wody;
3)Pozostawienie strefy zboczowej w dotychczasowym użytkowaniu (murawy, zakrzewienia);
4)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w §5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 MN– o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący zespół zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia na funkcję jednorodzinną z usługami komercyjnymi dla turystów w adaptowanej na ten cel zabudowie gospodarczej,
b)w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia wg § 7.

2 MN
3 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a) tereny zabudowy jednorodzinnej zgodnie z podziałem na rysunku planu,
b)ustala się szerokość działek min. 20,0 m od strony ulicy,
c)zasady kształtowania zabudowy wg § 7.

4 UT, MP
5 UT, MP
43 UT, MP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa lub ośrodek rekreacyjny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny przeznaczony na usługi związane z turystyką i rekreacją,
b)w wypadku lokalizowania zabudowy pensjonatowej wielkość działki ustala się na min. 2500 m^2,
c)zasady kształtowania zabudowy pensjonatowej wg § 7,
d)za zabudowę pensjonatową uznaje się usługi hotelarskie w obiekcie posiadającym co najmniej 7 pokoi i świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie,
e)przy przeznaczeniu terenu na ośrodek turystyczny całość należy zagospodarować w oparciu o kompleksowy plan zagospodarowania terenu, uwzględniając w programie ośrodka wszystkie niezbędne funkcje:

- zakwaterowanie,
- wyżywienie,
- miejsca parkingowe,
- tereny rekreacyjne,
- zaplecze administracyjno-gospodarcze,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

f)należy przyjąć 150 m^2 pow. brutto na jednego użytkownika, zapewniając ok. 30% terenu na zieleń z rekreacją,

g)zasady kształtowania zabudowy na terenach usług turystycznych zgodnie z § 7,
h)należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansować miejsca parkingowe w granicach własnej działki,
i)do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu utrzymuje się obecny sposób zagospodarowania.

6 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną na siedmiu samodzielnych działkach,
b)podział terenu wg rysunku planu,
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

7 MP,MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa pensjonatowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością poszerzenia terenów budowlanych o teren sąsiedni w przypadku budowy pensjonatu,
b)dopuszcza się możliwość wydzielenia dwóch samodzielnych działek z zabudową jednorodzinną,
c)nie dopuszcza się podziału terenu na małe działki przeznaczone dla rekreacji indywidualnej,
d)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

8 UT, MP
12 UT, MP– o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa lub ośrodek rekreacyjny.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny przeznaczone na usługi związane z turystyką i rekreacją,

b)w wypadku lokalizowania zabudowy pensjonatowej wielkość działki ustala się na min. 2500 m²,

c)zasady kształtowania zabudowy pensjonatowej wg § 7,

d)za zabudowę pensjonatową uznaje się usługi hotelarskie w obiekcie posiadającym co najmniej 7 pokoi i świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie,

e)przy przeznaczeniu terenu na ośrodek turystyczny całość należy zagospodarować w oparciu o kompleksowy plan zagospodarowania terenu, uwzględniając w programie ośrodka wszystkie niezbędne funkcje:

- zakwaterowanie,
- wyżywienie,
- miejsca parkingowe,
- tereny rekreacyjne,
- zaplecze administracyjno-gospodarcze,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

f)należy przyjąć 150 m² pow. brutto na jednego użytkownika, zapewniając ok. 30% terenu na zieleń z rekreacją,
g)zasady kształtowania zabudowy na terenach usług turystycznych zgodnie z § 7.
h)teren znajdujący się w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych powinien zostać zagospodarowany w sposób zbliżony do naturalnego; obowiązują zasady ochrony zboczy określone w § 4,
i)ze względu na lokalizację w otwartym krajobrazie kształtowanie zabudowy powinny poprzedzić studia widokowe stanowiące integralną część opracowania projektowego, z zastosowaniem elementów o walorach estetycznych harmonijnie wpisanych w krajobraz (materiał, faktura, kolorystyka, oświetlenie, zieleń wysoka itp.).

9 ZP
14 ZP
15 ZP
23 ZP
33 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, zadarniania.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpy i zbocza należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.
d)obowiązuje zakaz grodzenia oraz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

10 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową ze zmianą funkcji gospodarczej na usługi komercyjne związane z obsługą rekreacji,
b)należy utrzymać charakterystyczną w krajobrazie architekturę siedliska rolniczego w grupie wysokiej zieleni,
c)w przypadku remontu należy zwrócić szczególną uwagę na roboty budowlane w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych mogące naruszyć równowagę geodynamiczną zbocza.

11 ZP
24 ZP
34 ZP
46 ZP
48 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, zakrzaczenia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpy powinny być pokryte zielenią właściwą dla tego środowiska, pełniącą funkcje ochronne, przeciwerozyjne i ważny element krajobrazowy strefy krawędziowej doliny zalewu,
b)zagospodarowanie należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz grodzenia oraz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

13 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna,
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący zespół zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia na zabudowę jednorodzinną.
b)należy zachować charakter typowego siedliska rolniczego.

16 UT – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.

2)Zasady zagospodarowania:

a)wyznacza się teren przeznaczony pod zagospodarowanie związane z rekreacją: pole namiotowe, małe boiska do gier, miejsce na ognisko itp.,

b)dla niezbędnej towarzyszącej zabudowy kubaturowej (deszczochrony, zaplecze gospodarcze) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,

c)nie dopuszcza się podziału na indywidualne działki przeznaczone pod zabudowę.

17 Ua – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.

2)Zasady zagospodarowania:

a)wyznacza się teren przeznaczony pod lokalizację usług handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła związanego z obsługą ruchu turystycznego,

b)na własnym terenie należy zapewnić miejsca parkingowe,

c)zabudowa parterowa, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne lub biurowe dla właściciela obiektu.

18 US, UT
19 US, UT
20 US, UT
22 US, UT – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: obozowiska, zespoły urządzeń ćwiczebnych i rozrywkowo-wypoczynkowych.

2)Zasady zagospodarowania:

a)wyznacza się tereny przeznaczone na zorganizowanie obozowisk niższej kategorii i towarzyszących im urządzeń rekreacyjnych,

b)dla obozowisk optymalna pojemność nie powinna przekraczać 300 użytkowników, przyjmując 100÷150 m² na jedną osobę:

- zakwaterowanie – pola namiotowe, stanowiska obozowania, ewent. domki turystyczne,
- stanowiska obozowania wraz z komunikacją wewnętrzną nie powinny zajmować więcej niż 75% powierzchni terenu, towarzyszące obiekty gospodarcze ok. 5%.

c)na terenach przeznaczonych na zespoły boisk do gier sportowych należy:

- urządzić boiska do tenisa, siatkówki (również plażowej na piasku), kometki, mini golfa itp.,
- wytyczyć bieżnie typowo ćwiczebne przebiegające w zieleni, połączone z nabrzeżem zalewu, powiązane ścieżkami spacerowymi z terenami mieszkaniowymi, campingami i obozowiskami.

d)zaleca się budowę „skate park” wyposażonego w zestawy do jazdy na wrotkach, rolkach, deskorolkach,

e)na każdym z terenów należy urządzić niezbędne zaplecze szatniowe, sanitarne, magazynowe i ewentualnie małą gastronomię oraz wypożyczalnię sprzętu sportowego.

21 MN – o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2)Zasady zagospodarowania:

a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy

zagrodowej, poza granicą strefy zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
b)do czasu budowy nowych domów pozostawia się istniejącą zabudowę bez prawa utrwalania jej poprzez remonty i rozbudowę,
c)nowe budynki parterowe z użytkowym poddaszem o pow. zabudowy nie przekraczającej 100 m²,
d)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7,
e)nie dopuszcza się dzielenia na małe działki z przeznaczeniem na rekreację indywidualną.

25 ZZ, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: teren zalewowy, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się pas terenu wzdłuż linii brzegowej zalewu w celu umożliwienia administratorowi akwenu dostępu do zbiornika
b)dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych z wykluczeniem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
c)obowiązuje utrzymanie zabudowy w jej obecnych granicach.

26 RO
35 RO - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: strefa ogrodów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren wyłączony z jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
b)nie dopuszcza się prowadzenia inwestycji naruszających równowagę geodynamiczną

27 ML, MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę letniskową i jednorodzinną.
b)dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na funkcję letniskową z utrzymaniem charakteru zabudowy zagrodowej,
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

28 MN, ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej,
b)dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na letniskową,
c)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

29 ML
38 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się istniejący podział terenu na działki o zabudowie letniskowej, z poszerzeniem w kierunku zachodnim, zgodnie z rysunkiem planu

30 US - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespół boisk sportowych.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony pod lokalizację niewielkich boisk dla zabudowy rekreacyjnej i

jednorodzinnej – korty tenisowe, boiska do siatkówki, kometki. golfa miniaturowego, gwieździstego itp.,
b)należy zabezpieczyć zaplecze gospodarcze dla konserwacji terenu, sanitariaty i ewentualnie wypożyczalnię sprzętu,
c)teren należy zagospodarować kompleksowo, w otoczeniu zieleni i z małą architekturą,
d)schemat boisk zaznaczony na rysunku planu ma jedynie wskazać chłonność terenu (korty tenisowe).

31 ML - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymuje się z powodu wydanych decyzji administracyjnych zabudowę na działkach położonych w strefie osuwiskowej.

32 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

a)zasady zagospodarowania:

utrzymuje się sposób zagospodarowania zgodnie z wydanych decyzjami administracyjnymi.

36 UT, UK, MP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi turystyki, usługi kultury, pensjonat.
2)Zasady zagospodarowania:
a)postuluje się objęcie gminną ewidencją zabytków pozostałości d. dworu w Nawozie, wraz ze szczątkowo zachowanym założeniem parkowym – ze względu na historię obiektu i związki z rodem Czartoryskich w Puławach,
b)obowiązuje utrzymanie starych drzew,
c)odbudowa dworu powinna być prowadzona z zachowaniem jego historycznej formy.

37 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania terenu:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną z możliwością nowej zlokalizowanej na wydzielonych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
b)zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7.

39 MN
42 MN - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na dużych działkach.
b)utrzymuje się zabudowę istniejącą,
c)zasady kształtowania zabudowy wg zasad określonych w § 7,
d)w strefie przylegającej do terenów rekreacyjnych możliwość lokalizacji zabudowy związanej z usługami komercyjnymi.

40 Ua
41 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się działki po obu stronach drogi dojazdowej do strefy usług sportowych i turystycznych, z przeznaczeniem na lokalizacje drobnego handlu, małej gastronomii,

b)dopuszcza się lokalizację ciągu pawilonów usługowych wzdłuż ciągów pieszych po obu stronach drogi dojazdowej,
c)zabudowa parterowa, ujednolicona w formie.

44 US – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: - zaplecze sportowe dla szkoły,
- wiejski ośrodek sportowy,
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren dla zlokalizowania zespołu sportowego dla potrzeb szkoły i całej wsi Nawóz,
b)należy urządzić boisko do piłki nożnej o wymiarach 90,0 m x 45,0 m, z bieżnią okrężną o kilku torach, rzutnie do pchnięcia kulą, rzutu dyskiem, młotem, oszczepem oraz skocznie do skoku wzwyż i w dal itd.,
c)całość należy ogrodzić i otoczyć zielenią,
d)zespół sportowy powinien spełniać również funkcje rekreacyjne dla mieszkańców sezonowych.

45 MN, MP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub funkcja pensjonatu.
2)Zasady zagospodarowania:
a)zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową jako element charakterystyczny w krajobrazie,
b)dopuszcza się budowę nowego domu na działce wydzielonej zgodnie z rysunkiem planu, lub zagospodarowanie całości na cele pensjonatowe, z zachowaniem charakteru zespołu zabudowy zagrodowej,
c)nowa zabudowa wg warunków określonych w § 7.

47 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zejście piesze w rejon zalewu,
2)Zasady zagospodarowania:
a)zejście o szer. 2,0 m należy wykonać w formie ścieżki ze schodami,
b)prace prowadzone w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej zbocza,
c)do utwardzenia i zabezpieczenia skarp należy stosować materiały naturalne: kamień, drewno, faszyna.

49 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: dojście piesze w rejon zalewu.
2)Zasady zagospodarowania:
a)szerokość 8,0 m umożliwiająca swobodne dojście do przystanku żeglugi turystycznej, a także dojazd zapewniający administratorowi dostęp do zalewu,
b)wyklucza się ruch samochodów osobowych,
c)należy zapewnić izolację w formie szpalerów zieleni od strony zabudowy letniskowej,
d)prace prowadzone w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej zbocza,
e)do utwardzenia i zabezpieczenia skarp należy stosować materiały naturalne – kamień, drewno, faszyna.

50 KS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: parking.
2)Zasady zagospodarowania:
a)należy urządzić parking zabezpieczając możliwość parkowania samochodów podczas imprez sportowych,
b)parking powinien również zabezpieczyć miejsca dla turystów jednodniowych,
c)przy urządzeniu parkingów należy przewidzieć miejsca dla autobusów,
d)zatoki parkingowe w układzie grzebieniowym oddzielone od siebie pasami zieleni niskiej i wysokiej.

51 Ua
53 Ua
61 Ua
64 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na funkcję handlu, gastronomii, usługowego rzemiosła,
b)zabudowa parterowa z możliwością zlokalizowania powierzchni pomocniczych na poddaszu,
c)obowiązuje wyznaczenie niezbędnych miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej z obsługą komunikacyjną z drogi powiatowej KD (Z) 3204 L,
d)powierzchnia zabudowy do 30% terenu; min. 30% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

52 MN, MR
60 MN, MR – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.
2)Zasady zagospodarowania:
α)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przekształcenia na zabudowę jednorodzinną,
β)uzupełnienie nową zabudową na wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
χ)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

54 ML
55 ML
56 ML
59 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny przeznaczone pod indywidualną zabudowę letniskową,
b)podział terenu na małe działki wg rysunku planu,
c)zasady kształtowania zabudowy wg ustaleń określonych w § 7.

57 MN
58 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
α)utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz wyznacza się nowe działki przeznaczone na zabudowę jednorodzinną jak wskazano w rysunku planu,
β)obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
χ)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

62 UT - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: camping pobytowy.
2)Zasady zagospodarowania:
α)wyznacza się teren z przeznaczeniem na camping – docelowo kategorii II,
β)przyjmuje się na jednego użytkownika min. 100 m² terenu (pow. brutto),
χ)całość należy zagospodarować w oparciu o kompleksowy plan zagospodarowania terenu,
δ)w programie ośrodka należy uwzględnić:
- wyznaczone pola namiotowe z zapleczem sanitarnym,
- pawilony mieszkalne,
- pawilony usługowe i zaplecze gospodarcze,
- czytelny układ dróg kołowych i ścieżek pieszych,
- wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną,
- zieleń izolacyjną, cieniującą, rekreacyjną i dekoracyjną,

e)ustala się przybliżony bilans terenu wynikający z warunków i walorów krajobrazowych:
- stanowiska obozowania wraz z towarzyszącą zielenią komunikacyjną wewnętrzną – 75% powierzchni,
- tereny sportu i rekreacji – ok. 10%,
- komunikacja zewnętrzna, parkingi itp. – 10%,
- obiekty kubaturowe – 5%.

63 KS - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zespoły parkingów.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się zespół parkingów obsługujących głównie wypoczynek świąteczny i okolicznościowe imprezy związane ze sportami wodnymi,
b)łącznie chłonność terenu wyznacza się na ok. 300 miejsc dla samochodów osobowych,
c)przy urządzeniu parkingów należy przewidzieć miejsca dla autobusów,
d)zatoki parkingowe w układzie grzebieniowym oddzielone od siebie pasami zieleni niskiej i wysokiej,
e)wjazd na stanowiska z wewnętrznej drogi dojazdowej.

65 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: dojście piesze w rejon zalewu.
2)Zasady zagospodarowania:
a)szerokość 4,0 m umożliwiająca swobodne dojście do przystanku żeglugi turystycznej, a także dojazd zapewniający administratorowi dostęp do zalewu,
b)wyklucza się ruch samochodów osobowych,
c)należy zapewnić izolację w formie szpalerów zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej,
d)prace prowadzone w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej zbocza,
e)do utwardzenia i zabezpieczenia skarp należy stosować materiały naturalne – kamień, drewno, faszyna, geowłóknina.

Obszar L

Funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa
Funkcja towarzysząca: tereny rekreacji „wyciszonej" (spacery, dostęp do turystyki wodnej)

1.W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
1)Utrzymanie wykształconego pasma zabudowy wzdłuż drogi powiatowej z możliwością nielicznych uzupełnień na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Bezwzględny zakaz tworzenia drugiej linii zabudowy;
3)Utworzenie pomiędzy terenami budowlanymi, a zalewem pasma zieleni ogólnodostępnej z wyznaczonymi szlakami spacerowymi i dostępem do przystani żeglugi turystycznej.
4)W potencjalnej strefie zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych wyznaczonej w rysunku planu, wprowadza się zakaz naruszania gruntu (wykopów, wkopów, wierceń itp.). Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się jej wymianę w obrysie istniejących fundamentów, bez naruszania gruntu, a w zagospodarowaniu terenu należy stosować techniczne i biologiczne zabezpieczenia przeciwerozyjne.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz", w tym:
- Wyłączenie potencjalnej strefy zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- Zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otulinie biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu, jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika celem umożliwienia powszechnego dostępu do wody;
3)Pozostawienie strefy zboczowej w dotychczasowym użytkowaniu (murawy, zakrzewienia).
4)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, zadarniania.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpy i zbocza należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz grodzenia oraz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

2 ZZ, KX - o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: teren zalewowy, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się pas terenu wzdłuż linii brzegowej zalewu w celu umożliwienia administratorowi akwenu dostępu do zbiornika,
b)dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych z wykluczeniem jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

3 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wzdłuż skarpy należy urządzić ciąg pieszy o szerokości 5,0 m, łączący kolejne ośrodki turystyczne,
b)należy opracować kompleksowy projekt uwzględniający walory krajobrazowe, rozwiązania małej architektury, zieleni towarzyszącej i uwarunkowania geotechniczne.

4 ZP
7 ZP
9 ZP
10 ZP
15 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna, zakrzaczenia.
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpy powinny być pokryte zielenią właściwą dla tego środowiska, pełniącą funkcje ochronne, przeciwerozyjne i ważny element krajobrazowy strefy krawędziowej doliny zalewu,
b)zagospodarowanie należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.,
d)obowiązuje zakaz grodzenia oraz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

5 MN
8 MN
13 MN
16 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz wyznacza się nowe działki przeznaczone na zabudowę jednorodzinną jak wskazano na rysunku planu,
b)obowiązuje utrzymanie linii zabudowy i nie lokalizowanie obiektów kubaturowych w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
c)zasady kształtowania zabudowy określono w § 7.

6 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)przyjmuje się w planie dokonany podział terenu bez prawa zabudowy w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych,
b)dla działek wskazanych do zabudowy obowiązują ustalenia określone w § 7.

11 KX
12 KX
14 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: dojście piesze w rejon zalewu.
2)Zasady zagospodarowania:
a)szerokość 4,0 m umożliwiająca swobodne dojście do przystanku żeglugi turystycznej, a także dojazd zapewniający administratorowi dostęp do zalewu,
b)wyklucza się ruch samochodów osobowych,
c)należy zapewnić izolację w formie szpalerów zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej,
d)prace prowadzone w strefie zagrożenia potencjalną aktywizacją procesów morfogenetycznych nie mogą naruszać równowagi geodynamicznej zbocza,
e)do utwardzenia i zabezpieczenia skarp należy stosować materiały naturalne – kamień, drewno, faszyna.

17 ZP, ZZ, KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna w terenach zalewowych, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
teren zadarniony, ogólnodostępny, umocniony zgodnie z wymogami zagospodarowania zalewu.

18 WZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: urządzenia techniczne związane z zalewem.
2)Zasady zagospodarowania:
wg obowiązujących warunków technicznych.

Obszar Ł

Funkcja wiodąca: -zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
- uprawy polowe

Funkcja towarzysząca: - usługi turystyczne
-rekreacja indywidualna
-nieuciążliwe usługi handlu i rzemiosła

1.W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
1)Utrzymanie istniejących ciągów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnień na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Zakaz tworzenia drugiej linii zabudowy
3)Utrzymanie terenów upraw polowych z zakazem zabudowy kubaturowej i wydzielania działek rekreacyjnych;
4)Wydzielenie dróg dojazdowych na tyłach zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5)W potencjalnej strefie zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych wyznaczonej w rysunku planu, wprowadza się zakaz naruszania gruntu (wykopów, wkopów, wierceń itp.). Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się jej wymianę w obrysie istniejących fundamentów, bez naruszania gruntu, a w zagospodarowaniu terenu należy stosować techniczne i biologiczne zabezpieczenia przeciwerozyjne.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Stosowanie specjalnych rygorów w zagospodarowaniu stref ochronnych zbiornika „Nielisz", w tym:
- Wyłączenie potencjalnej strefy zagrożenia aktywizacją procesów morfogenetycznych o szerokości 100 m z lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- Zakaz lokalizacji w 60-metrowej szerokości otulinie biologicznej zbiornika, poza wyznaczonymi w planie terenami urządzeń usług turystyki i obsługi technicznej zalewu, jakichkolwiek innych urządzeń;

2)Wyłączenie spod grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika celem umożliwienia powszechnego dostępu do wody;
3)Pozostawienie strefy zboczowej w dotychczasowym użytkowaniu (murawy, zakrzewienia);
4)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 Ua
7 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na funkcję handlu, gastronomii, usługowego rzemiosła,
b)zabudowa parterowa z możliwością zlokalizowania powierzchni pomocniczych na poddaszu,
c)obowiązuje wyznaczenie niezbędnych miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej z obsługą komunikacyjną z drogi powiatowej KD (Z) 3204 L,
d)powierzchnia zabudowy do 30% terenu; min. 30% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

2 KS
3 KS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: obsługa komunikacyjna.

2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny przeznaczone pod zespoły parkingów z przeznaczeniem głównie dla obsługi rekreacji świątecznej,
b)wjazd na parkingi z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDW,
c)parkingi należy projektować po dziesięć stanowisk oddzielonych szpalerem zieleni.

4 ML
5 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejący podział terenu na niewielkie działki przeznaczone pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi,
b)wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
c)zasada kształtowania zabudowy letniskowej zgodnie z § 7,
d)obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDW, KX.

6 KX
14 KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wydziela się pas terenu o szerokości 5,0 m dla wykonania przejść pieszych,
b)pożądana zieleń urządzona wzdłuż chodnika o szer. min. 2,5 m,

8 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę na działce zagrodowej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
b)dopuszcza się budowę nowego domu w miejscu starego, na zasadach określonych w § 7.

9 ML
11 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna.
2)Zasady zagospodarowania:
α)utrzymuje się istniejący podział terenu na małe działki rekreacyjne,
β)zabudowa wg zasad określonych w § 7.

10 MN
12 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
adaptuje się stan istniejący.

13 ML – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna,
2)Zasady zagospodarowania:
adaptuje się stan istniejący.

15 MR, MN
16 MR, MN
37 MR, MN
44 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi gminnej nr KD (D) 010128 L,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę,
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

e)zabudowę należy utrzymać w jednej linii wzdłuż drogi, bez prawa wtórnych podziałów w celu wydzielenia działek na zapleczu,
f)docelowo obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDW.

17 R
18 R – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się obecną funkcję rolniczą,
b)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

19 Ua, UT – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, turystyka.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła usługowego,
b)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu lub dozorowi mienia,
c)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne, m.in. w zakresie:
- zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansowania miejsc parkingowych w ramach własnej działki,
- pozostawienie min. 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

20 MR, MN. – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi powiatowej nr KD (Z) 3201 L,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę,
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m.
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:

- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

e)zabudowę należy utrzymać w jednej linii wzdłuż drogi, bez prawa wtórnych podziałów w celu wydzielenia działek na zapleczu.
f)docelowo obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDW.

21 Ua, UT – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, turystyka.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła usługowego,
b)dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą podstawowe przeznaczenie terenu, służącą właścicielowi zespołu lub dozorowi mienia,
c)realizacja całego programu usługowego powinna następować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania uwzględniający wzajemne powiązania funkcjonalne i przestrzenne, m.in. w zakresie:

- zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 25 m² powierzchni użytkowej i zbilansowania miejsc parkingowych w ramach własnej działki,
- pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

22 KS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: obsługa komunikacyjna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony na zespół parkingów głównie dla obsługi ruchu turystycznego,
b)parking na ok. 160 miejsc należy urządzić w sposób zorganizowany jako kilka mniejszych zespołów miejsc postojowych, przedzielonych pasami zieleni.
c)obowiązuje wyposażenie w pełną infrastrukturę techniczną, z odprowadzeniem wód opadowych poprzez separator,
d)przy parkingu możliwa lokalizacja stacji paliw i niewielkiej stacji obsługi.

23 ZP o następujących ustaleniach
1)Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2)Zasady zagospodarowania:
a)teren zielony z zielenią niską nie zasłaniającą widoczności dla kierowców,
b)zagospodarowanie terenu należy włączyć do układu nowych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDW i parkingu oznaczonego symbolem 22 KS,
c)obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

24 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zadarniania.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny podlegające ochronie przed zabudową i wykorzystaniem w sposób kolidujący z ostoją ptasią na zalewie wstępnym,
b)skarpy należy utrzymać w ich naturalnym kształcie poprzez zapobieganie zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi zmieniającymi ukształtowanie terenu.

25 WZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zapora czołowa.
2)Zasady zagospodarowania:

- urządzenia związane z zaporą czołową wg specjalistycznych projektów technicznych, bez wprowadzenia usług rekreacyjnych, parkingów itp.

26 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przekształcenia funkcji na jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami,
b)wydziela się samodzielną działkę przeznaczoną pod zabudowę jednorodzinną, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla zlokalizowanego w głębi siedliska,
c)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:

- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych i budowa nowego budynku na warunkach określonych w § 7.

27 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się trzy działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną,
b)lokalizacja zabudowy kubaturowej zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od południowej granicy terenu wyznaczonego na rysunku planu wynosi 30,0 m,
c)kształtowanie zabudowy wg zasad określonych w § 7.

28 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa zagrodowa lub jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przekształcenia funkcji na jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami,
b)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:

- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

29 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przekształcenia funkcji na jednorodzinną,
b)wydziela się dwie samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną lub zagrodową, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działek położonych w głębi.

30 ZZ, KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń łęgowa na obrzeżu zalewu, ścieżka spacerowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wydziela się pas ochronny wzdłuż zalewu (zgodnie z rysunkiem planu) w celu umożliwienia administratorowi zalewu prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych związanych z zalewem,
b)obowiązuje zakaz wprowadzania jakichkolwiek inwestycji poza urządzeniem ścieżki spacerowej.

31 ZP
35 ZP
40 ZP
45 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna,
2)Zasady zagospodarowania:
a)skarpę należy utrzymać w stanie zapobiegającym zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji, powodzi lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
b)zagospodarowanie skarpy należy wykonać na podstawie profesjonalnego projektu uwzględniającego docelowy poziom wody w zalewie oraz tzw. wodę stuletnią,
c)umocnienia skarpy materiałami głównie naturalnymi (kamień, faszyna, drewno) oraz siatki z geowłókniny; wyklucza się betonowe mury oporowe, ażurowe płyty betonowe itp.
d)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

32 MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren o szerokości max. 70,0 m położony wzdłuż krawędzi doliny zalewu, z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną z ogrodami.
b)wprowadza się wtórny podział terenu przy utrzymaniu minimalnej szerokości działek 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
c)lokalizacja zabudowy kubaturowej zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od południowej granicy terenu budowlanego wyznaczonego na rysunku planu wynosi 30,0 m,
d)kształtowanie zabudowy wg zasad określonych w § 7.

33 KDW, KX
34 KDW, KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utwardzenie z materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień,
b)niezbędne umocnienia zboczy z faszyny, drewna, geomembrany przerośniętej trawą; wyklucza się elementy betonowe,
c)przy przejściu pożądane urządzenie punktu widokowego z ławami.

36 RO
39 RO
42 RO – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy ogrodnicze, strefa buforowa pomiędzy ostoją ptactwa a zabudową mieszkaniową.
2)Zasady zagospodarowania:
a)utrzymuje się tereny rolne z preferencją dla upraw ogrodniczych ekologicznych,
b)obowiązuje zakaz używania środków chemicznych mogących skazić wody zalewu.

38 ZP – o następujących ustaleniach:

1)Przeznaczenie terenu: zieleń publiczna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren podlegający ochronie przed zabudową dna i stoków doliny,
b)skarpy należy utrzymywać w ich naturalnym kształcie poprzez zapobieganie zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej,
c)obowiązuje zakaz prowadzenia jakiejkolwiek inwestycji poza wydzielonym dojściem do pomostu – przystanku żeglugi turystycznej,
d)utwardzenie dojścia pieszego z materiałów naturalnych (drewno, kamień).

43 MR, MN
44 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren przeznaczony na uzupełnienie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę,
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

e)zabudowę należy utrzymać w jednej linii wzdłuż drogi, bez prawa wtórnych podziałów w celu wydzielenia działek na zapleczu,
f)docelowo obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDW.

Obszar M

Funkcja wiodąca: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
Funkcja towarzysząca: - nieuciążliwe usługi
- uprawy polowe

1.<u>W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:</u>
1)Utrzymanie wykształconego pasma zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z możliwością uzupełnienia na wolnych działkach – zgodnie z rysunkiem planu;
2)Zakaz tworzenia drugiej linii zabudowy oraz wydzielania działek przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną na terenach rolnych;
3)Wydzielenie drogi gospodarczej oznaczonej symbolem KDW na tyłach zabudowy równoległej do drogi gminnej nr KD (D) 010128 L.

2.<u>W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:</u>
1)Wykluczenie działań pogarszających stan środowiska lub obniżających jego walory na wyznaczonych w planie terenie przewidzianym do włączenia w obszar chronionego krajobrazu;
2)Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w części ogólnej planu w§5.

3.<u>Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania</u>:

1 MR, MN

4 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi gminnej nr KD (D) 010128 L i drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDW,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę.
c)Nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- prowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7,

e)zabudowę należy utrzymać w jednej linii wzdłuż drogi, bez prawa wtórnych podziałów w celu wydzielenia działek na zapleczu.

2 R
3 R
7A R – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
α)utrzymuje się obecną funkcję rolniczą,
β)obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

5 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
wydzieloną działkę o wielkości nie spełniającej warunków zabudowy, przeznacza się na funkcje handlu, rzemiosła, małej gastronomii.

6A KX – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
2)Zasady zagospodarowania:
po śladzie istniejącej drogi gospodarczej wyznacza się przejście piesze o szerokości min. 2,0 m.

6 MR, MN
9 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi gminnej nr KD (D) 010128 L i drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDW,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę,
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

8 Ua – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren z przeznaczeniem na funkcję handlu, gastronomii, usługowego rzemiosła,

b)zabudowa parterowa z możliwością zlokalizowania mieszkania dla właściciela oraz powierzchni pomocniczych na poddaszu,
c)obowiązuje wyznaczenie koniecznych miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej,
d)powierzchnia zabudowy do 30% terenu, min. 30% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

10 ZP – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zadarnienia z możliwością wykorzystania pastwiskowego.
2)Zasady zagospodarowania:
wydziela się teren podlegający ochronie przed zabudową kubaturową.

7 MR, MN
11 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z utrzymaniem zabudowy istniejącej,
b)dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów w celu uzupełniania zabudowy na wolnych działkach o szerokości nie mniej niż 30,0 m,
c)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

12 MR, MN – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
2)Zasady zagospodarowania:
a)wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wzdłuż drogi gminnej nr KD (D) 010123 z obsługą z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
b)utrzymuje się istniejącą zabudowę.
c)nowe podziały wg rysunku planu, przy przyjęciu min. szerokości działki od strony drogi 30 m,
d)dopuszcza się, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla mieszkańców:
- wprowadzenie funkcji niemieszkalnych w formie drobnych usług dla turystów i mieszkańców,
- przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w § 7.

13 R – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie rolniczej funkcji terenu bez prawa jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

Obszar N – Zbiornik wstępny

Funkcja wiodąca: ochrona przyrody – proponowany Obszar Specjalnej Ochrony „Zbiornik Nielisz"

1.W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
Wszelkie prace związane z urządzeniem zbiornika zgodnie z odpowiednimi profesjonalnymi projektami inżynierii wodnej.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Wyłączenie zbiornika spod użytkowania rekreacyjnego;
2)Od momentu utworzenia zbiornika dopuszczenie do swobodnego rozwoju roślinności wodnej i przywodnej, w tym szuwarowisk – potencjalnych miejsc lęgowych ptactwa wodnego;

1 WS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: retencja wody.
2)Zasady zagospodarowania:
a)do czasu ustanowienia wraz z zasadami użytkowania ostoi ptasiej i włączenia jej do sieci NATURA 2000, na obszarze zbiornika wymagane jest:
- zachowanie szuwarów,
- wyłączenie terenu z rekreacji,
- nie wykaszanie istniejących szuwarów i dopuszczenie do swobodnego rozwoju już kształtujących się zbiorowisk szuwarowych,
- nie podnoszenie i nie obniżanie gwałtowne poziomu wody w okresie lęgowym 1.05.-31.07.

Obszar O – zbiornik główny

Funkcja wiodąca: ochrona przyrody – proponowany Obszar Specjalnej Ochrony „Zbiornik Nielisz"
Funkcja towarzysząca: rekreacja

1.W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
1)Utrzymanie stanu zbiornika zgodnie z warunkami technicznymi dla tego typu akwenów;
2)Zapewnienie dostępu do zbiornika w celu jego obsługi technicznej (konserwacja) oraz w ramach prawa do powszechnego korzystania z wód (rekreacja);
3)Zabezpieczenie 200-metrowego pasa wzdłuż grobli czołowej przed dostępem dla celów rekreacyjnych – ochrona przed zniszczeniem obudowy dna zbiornika.
4)Wyznaczenie miejsc przystanków żeglugi turystycznej w oparciu o warunki określone w pozwoleniach wodno-prawnych;
5)Wyznaczenie strzeżonych kąpielisk;
6)Oczyszczenie dna zbiornika z pni drzew, w celu umożliwienia pływania łodzi wioślarskich i żaglówek oraz urządzenia bezpiecznych kąpielisk.

2.W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, za niezbędne uznaje się:
1)Nie wykaszanie obecnie istniejących szuwarów i dopuszczenie do swobodnego rozwoju już kształtujących się zbiorowisk szuwarowych;
2)Nie podnoszenie i nie obniżanie gwałtowne poziomu wody w okresie lęgowym 1.05 – 31.07;
3)Wprowadzenie zakazu używania łodzi motorowych w okresie całego roku z wyjątkiem okresu 1.07 – 31.08;

3.Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1 WZ – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: grobla czołowa.
2)Zasady zagospodarowania:
utrzymanie stanu zgodnie z zasadami inżynierii wodnej.

2 WS – o następujących ustaleniach:
1)Przeznaczenie terenu: zbiornik wodny.
2)Zasady zagospodarowania:
przygotowanie zbiornika do potrzeb bezpiecznego uprawiania sportów wodnych (oczyszczenie z pni, wyznaczenie kąpielisk itp.)

§ 13

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 14

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, z wyłączeniem przypadków zbycia nieruchomości na rzecz najbliższej rodziny, w wysokości 30% od wzrostu jej wartości będącego skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16

1.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2.Uchwała, o której mowa w ust 1., podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.