

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w rejonie cmentarza parafialnego w Nieliszu wraz z terenami przyległymi

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w rejonie cmentarza parafialnego w Nieliszu wraz z terenami przyległymi, zwany dalej „planem” został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) powszechnie obowiązujące do dnia 24.09.2023 r., w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688). Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 ww. ustawy zmieniającej – do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana podjętą Uchwałą Nr XLV/338/2023 Rady Gminy Nielisz z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w rejonie cmentarza parafialnego w Nieliszu wraz z terenami przyległymi. Obszar planu obejmuje tereny m.in. przeznaczone pod funkcje: cmentarza parafialnego, usług kultury, usług sportu i rekreacji oraz tereny zielone wraz z podstawowym układem komunikacyjnym, o łącznej powierzchni około 8,4 ha. Obszar ten znajduje się w obrębie miejscowości Nielisz.

Przedmiotem planu jest potrzeba określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dla cmentarza parafialnego w Nieliszu oraz aktualizacja ustaleń planistycznych, przy uwzględnieniu dotychczasowych celów regulacji określonych w:

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w skali 1:2000 (*Uchwała Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 r.*);
- 2) zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy zbiorniku wodnym w Nieliszu w obszarze D na działkach ewidencyjnych Nr 1700/1 i 1700/2 położonych we wsi Nielisz (*Uchwała Nr XX/97/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012 r.*).

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie m.p.z.p. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz

Zgodnie z obowiązującym dokumentem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz” przyjętego Uchwałą Nr XVI/76/2000 Rady Gminy Nielisz z dnia 29 stycznia 2000 r. (wraz z późniejszą zmianą przyjętą Uchwałą Nr XX/92/12 Rady Gminy Nielisz z dnia 24 sierpnia 2012 r.), obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru zbiornika wodnego „Nielisz” i jego otoczenia (obszar B-1), przewidzianego do intensywnego rozwoju funkcji turystyki i funkcji związanych z jej obsługą oraz przekształceń terenów i zabudowy, wchodzącego w skład strefy środkowej gminy (strefa B). W obszarze tym występują funkcje: administracyjno-usługowa, wypoczynku i turystyki oraz ich obsługi, produkcji rolnej i jej obsługi, przedsiębiorczość gospodarcza w nieuciążliwych formach, mieszkalnictwo, obsługa ruchu drogowego. Przedmiotowy plan dotyczy przede wszystkim terenów oznaczonych w Studium symbolem:

- 1) **B - I - 3** – zabudowy wiejskiej z usługami publicznymi i komercyjnymi, rzemiosłem produkcyjnym o nieszkodliwym dla środowiska profilem, obsługa turystyki i wypoczynku - agroturyzm, domki letniskowe, ekoturystyka związany ze zbiornikiem wodnym, w tym: tereny usług publicznych: UK – usług kultury oraz ZCc – cmentarz czynny, gdzie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe.
- 2) **B - I - 4** – obsługi wypoczynku i turystyki, budownictwa letniskowego. Zachowanie istniejącej zabudowy wiejskiej, likwidacja substandardowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, agro- i ekoturystyka. Realizacja obiektów ogólnodostępnych - pensjonaty, campingi, pola namiotowe, parkingi, handel, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu, plaże wraz z wyposażeniem itp., w tym: tereny usług publicznych: UK – usług kultury oraz A – administracji oraz droga powiatowa (nr 48 169 w kierunku Szczepieszyna).

W myśl określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące kierunki rozwoju:

- 1) tereny usług publicznych, komercyjnych i administracji: A – administracji, UK – usług kultury;
- 2) tereny zabudowy z usługami i obsługą funkcji turystyki;
- 3) cmentarz czynny (ZCc) /zabytkowy/.

Ponadto, przedmiotowy plan znajduje się (w części) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Nieliska” (PLB060020), obejmujący swym zasięgiem zbiornik zaporowy na rzekach Wieprz i Por oraz przyległy od wschodu kompleks leśny "Las pod Rudą". W obrębie ww. formy ochrony przyrody, gospodarka przestrzenna powinna być podporządkowana ochronie gatunków ptaków wraz z siedliskami (z oceną A, B lub C) wymienione w SDF, z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG (tj. bączek, podgorzałka, kropiatka, żuraw, dubelt, rybitwa białowąsa, rybitwa czarna, cyranka, płaskonos, rycyk, mewa białogłowa).

Zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowanych określonymi w ww. Studium (Rozdz. 6.9 Studium), zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania ze zróżnicowaniem typów i standardów zabudowy w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców przy zachowaniu podstawowych standardów uzbrojenia terenu wymaga stosowania m. in. następujących zasad działania:

- zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością uzupełnień i modernizacji szczególnie w zakresie podnoszenia standardów wyposażenia,
- skupienia zabudowy poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejących układów przestrzennych; wszelkie budownictwo mieszkaniowe powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy, enklawach lub bliskim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych w odległości do nich określonej stosownymi przepisami,
- stopniowe przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę o charakterze letniskowym (na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczonych symbolem B-I-2, B-I-3, B-I-4) zachowujące tradycyjne formy budownictwa i architektury oraz nawiązujące do tradycji miejsca zasady lokalizacji, sytuowania budynków na działce, wielkości działki, gabarytu, bryły wielkości do 2 kondygnacji, skali obiektów, formy dachu, kształtu i ustawienia otworów, materiałów elewacyjnych, ogrodzeń i małej architektury wsi,
- wyznaczenia terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia społecznych potrzeb mieszkaniowych,
- ustalania miejscowych warunków kształtowania sposobu i form zabudowy w nawiązaniu do tradycji regionu poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Oprócz tego, w świetle dotychczasowego orzecznictwa NSA (wyrok NSA z dnia 25 stycznia 2023 r., II OSK 144/20) w zakresie kryterium zgodności planu ze studium gminnym, cyt.: „*Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może jednak wyjść poza ogólne ustalenia wynikające ze studium (wyrok NSA z 1 października 2021 r., II OSK 3083/19). (...) Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne (wyrok NSA z 6 grudnia 2017 r., II OSK 1107/16).*”

Wobec powyższych zapisów należy stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5. planu) oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§13. planu).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji urbanistycznej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§13. planu) jak również zasady kształtowania krajobrazu (§6. planu).

Na etapie sporządzania projektu planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu (§6. planu) określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projekt planu obejmuje m. in. grunty rolne i leśne, które nie zmieniają swojego przeznaczenia bądź uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych (na etapie procedowania m.p.z.p., przyjętego Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Nielisz z dnia 31 stycznia 2007 r.),

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, zgodnie z §7. planu.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zawarte w ustaleniach planu, określających wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§8. planu). Na obszarze opracowania poza położeniem (w części) w obszarze Natura 2000 „Ostoja Nieliska” (PLB060020) nie występują inne tereny lub obiekty, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do:

- 1) przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (§13. planu);
- 2) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§15. planu).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi

przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ww. ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Przedmiotowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (§13. planu), jak również szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§11. planu).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§12. planu).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy pracach nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez następujące działania Wójta Gminy Nielisz:

- 1) ogłoszono w lokalnej prasie (Kronika Tygodnia), obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nielisz oraz na stronie biuletynu informacji publicznej urzędu (https://ugnielisz.bip.lubelskie.pl/?id=74&action=details&document_id=1910710) informacje o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin dotyczący składania wniosków do miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które należy składać na piśmie lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy Nielisz lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym;
- 2) ogłoszono w lokalnej prasie (Kronika Tygodnia), obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nielisz oraz na stronie biuletynu informacji publicznej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 3) zorganizowano dwukrotnie dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nielisz, następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem do uchwały, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§12. planu).

13. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Nielisz o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej planu, wpłynęły wnioski od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło ... uwag odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5. planu);
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (§13. planu);
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§11. planu).

Obszar planu będzie dostatecznie skomunikowany, co nie będzie wymagało dodatkowych nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanego planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z treścią załącznika do Uchwały Nr XLVII/347/2023 Rady Gminy Nielisz z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz, dokument ten wskazuje bezpośrednio potrzebę kontynuacji prac projektowych nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec czego należy uznać przystąpienie do planu za zasadne.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwał planu wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie gminy szacunkowych kosztów, jak i przychodów w postaci wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i renty planistycznej. Kolejnym poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości.

Prognozuje się, że uchwalenie przez Radę Gminy Nielisz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w rejonie cmentarza parafialnego w Nieliszu wraz z terenami przyległymi powinno w ciągu 10 prognozowanych lat przynieść wymierne korzyści oraz koszty dla budżetu gminy. Ujemny bilans zysków nad kosztami dla budżetu gminy, wynika głównie

z konieczności realizacji brakującej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, bez względu na zaistniały stan planistyczny (w oparciu o obowiązujące m.p.z.p. lub projektowany plan miejscowy). Główne źródło dochodów stanowią pobrane podatki od nieruchomości oraz opłaty planistyczne wynikające z zafunkcjonowania nowych obiektów pod funkcje usługowe oraz budownictwa mieszkaniowego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz w rejonie cmentarza parafialnego w Nieliszu wraz z terenami przyległymi umożliwi realizację zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie sprzecznym z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nielisz.

Dla obszaru objętego planem określono spójne zasady zagospodarowania, uwzględniających układ przestrzenny typowy dla terenów wiejskich o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Wobec czego, projektowane zmiany w przeznaczeniu (w tym układu dróg) oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania powinny umożliwić efektywne (ekonomicznie) wykorzystanie terenów, przy zachowaniu zasad zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w szczególności ochronę gatunków ptaków wraz z siedliskami w obszarze Natura 2000 „Ostoja Nieliska” (PLB060020).