

- K O N S O R C J U M F I R M -

- V E R T I C A L S T U D I O -

34-300 Żywiec
Biuro: 30 -133 Kraków

ul. Wodna 20
ul. J. Lea 114, p.134

-

i L s e n s o

22-400 Zamość
Biuro: 30 -133 Kraków

ul. Wałowa 12
ul. J. Lea 114, p.134

-

**Koncepcja planistyczna zagospodarowania
terenów wokół zbiornika wodnego Biszcz-
Żary**

Koncepcja

**inwestor: Urząd Gminy Biszcz-
Biszcz- 79
23-425**

projektant:

mgr inż. arch. Wojciech Łodziński MPOIA/041/2007

opracowali:

dr inż. arch. Hanna Hrehorowicz-Gaber

mgr inż. arch. Iwona Czapka

mgr inż. Kamil Danyluk

inż. arch. Bartosz Łukasiewicz

stud. arch. Szymon Proszek

stud. arch. Michał Bisaga

CZĘŚĆ OPISOWA

1. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIE TERENU WOKÓŁ ZBIORNIKA BISZCZA- ŻARY / DANE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, POŁOŻENIE I WIELKOŚĆ TERENU

2.1 UKSZTAŁTOWANIE TERENU

2.2 ISTNIEJĄCA ZABUDOWA/ ISTNIEJĄCA KOMUNIKACJA

2.3 ISTNIEJĄCA ZIELEŃ

3. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

3.1. PROGRAM

3.2. KOMUNIKACJA

3.3. BILANS TERENU

1. Koncepcja zagospodarowania terenu wokół zbiornika Biszczka-Żary

Dane ogólne:

Powierzchnia obszarów objętych koncepcją:	393.19 ha
Powierzchnia zbiornika A (istniejącego)	44 ha
Pow. zbiornika B (planowanego, pow. pomniejszona)	16,7 ha
Pow. Pozostałych terenów:	332,49 ha

1.1. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest koncepcja planistyczno – urbanistyczna terenu wokół zbiornika Biszczka-Żary o ogólnej powierzchni 393.19 ha wraz ze strefami otaczającymi. Opracowanie obejmuje lokalizację terenów, które spowodują aktywizację turystyczną obszaru poprzez wprowadzenie następujących stref:

ZŁ- tereny zieleni/łąki

EKO – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

EKO1 – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

EKO2 – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

ZL - Tereny zieleni – Lasy

ZL1- Tereny Zieleni – Lasy/planowane dosadzenia

ZP – Tereny Zieleni – Zieleń publiczna/rekreacyjna

ZP1 - Tereny Zieleni – Zieleń publiczna/rekreacyjna, tor dla rowerzystów

ZŁ1 – Tereny Zieleni – Pola uprawne

MR – Tereny siedlisk rolniczych gospodarstwa agroturystyczne

MN – Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego

ML – Tereny mieszkalnictwa letniskowego

2UT – Teren usług usługi turystyczne związane z zalewem

3UT- Teren usług usługi turystyczne związane z zalewem, Kempingi, zaplecze parkingowe, obiekty niezwiązane trwale z gruntem

4UT - Teren usług komercyjnych/usługi turystyczne związane z zalewem, stadnina koni z zapleczem parkingowym

WA – wyspa(drugi etap inwestycji)

UP1- Teren usług publicznych/zaplecze hotelowe, gastronomia, zaplecze medyczne

UP – Teren usług publicznych/zaplecze dal ratowników, zaplecze medyczne, Obiekty obsługi technicznej zbiornika

UO – Tereny usług oświaty/ lokalizacja ścieżek dydaktycznych

UO1 – Tereny usług oświaty/park ekologiczny

UH – Teren usług komercyjnych/ hotel z zapleczem

UT1 – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna – przepompownia ścieków

UT2 – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna – stacja transformatorowa

P – Plaża

P1 – Plaża tymczasowa (do czasu zalania zbiornika B)

SR1 – Obszary sportowo – rekreacyjne

SR2 – Obszary sportowo – rekreacyjne
SR3 – Obszary sportowo – rekreacyjne
SR4 – Obszary sportowo – rekreacyjne
W – wieża widokowa
ZW – Zbiornik wodny A
ZW1 – Tereny przeznaczone pod zalanie i utworzenie zbiornika B
KD/P – Trasy komunikacyjne – Parkingi
KD/1 - Trasy komunikacyjne – Drogi wewnętrzne
KD/2 - Trasy komunikacyjne – Drogi dojazdowe
KD/3 - Trasy komunikacyjne – Drogi gminne

- Dla obszarów w/w w punkcie 1.1. ustala się przeznaczenie podstawowe wraz z przeznaczeniem dopuszczalnym z warunkami dopuszczenia .

- Obszary, o których mowa w/w punktach mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w dalszych punktach części opisowej.

1. Integralnymi częściami opracowania są:

- a) **Inwentaryzacja terenu**, pokazująca elementy naturalne, przyrodnicze, oraz kulturowe, załącznik nr 1
- b) **Analiza własności terenu**, która zawiera przynależność terenów do prawowitych właścicieli, załącznik nr 2
- c) **Koncepcja funkcjonalna zagospodarowania terenu w skali 1:5000**, ustalająca kierunki i zasady rozwoju terenu inwestycji- załącznik nr 3
- d) **Koncepcja powiązań komunikacyjnych**, zawiera powiązania komunikacyjne z krajem, gminą i najbliższymi regionami
- e) **Koncepcja sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej skala 1:5000**, zawiera istniejące elementy infrastruktury technicznej oraz koncepcje uzbrojenia terenu,
- f) **Prognoza skutków finansowych**,
- g)

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie i umowa z Inwestorem.
- Pomiar i oględziny stanu istniejącego
- Koncepcja architektoniczna opracowana przez tyt. biuro
- Założenia programowe

UWAGA: Dla potrzeb opracowania wykonano inwentaryzację urbanistyczną w niezbędnym zakresie.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, LOKALIZACJA I WIELKOŚĆ OBSZARU OBJĘTEGO DZIAŁANAMI PROJEKTOWYMI:

Lokalizacja: Gmina Biszczka, powiat biłgorajski, województwo lubelskie
Obszar projektowy jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdujący się w strefie 10, funkcja podstawowa: łąki
Funkcja towarzysząca: rekreacja oraz 10.2, gdzie znajduje się obecnie zbiornik wodny A oraz strefy pól, łąk i lasów, w których ustalone zostały zasady harmonijnego kształtowania przestrzeni z krajobrazem, środowiskiem oraz powiązań z sąsiadującymi terenami.

Granicą od strony PN jest biegnąca droga łącząca Wólkę Biską – Żary - Księżpol, od strony zachodniej granicą jest droga powiatowa biegnąca przez Wólkę Biską – Kopytek – Biszczka – Bukowina, od strony Pd graniczy z lasami należącymi do ALP Nadleśnictwo Biłgoraj, a od strony wschodniej graniczy z polami uprawnymi.

Teren objęty pracami koncepcyjnymi można podzielić ze względu na własność, na 4 obszary: Tereny prywatne leżące we wschodniej części obszaru, tereny należące do gminy Biszczka zlokalizowane w centralnej części obszaru, tereny należące do ALP Nadleśnictwo Biłgoraj zlokalizowane są w częściach PN i Pd, oraz tereny Agencji Nieruchomości Rolnych leżące w Pd części obszaru opracowania. Ogólna powierzchnia wszystkich terenów to 348.5 Ha oraz 32,7 Ha to powierzchnia istniejącego zbiornika wodnego.

2.1. UKSZTAŁTOWANIE TERENU:

Obszar objęty opracowaniem wykazuje niewielkie różnicowania wysokościowe. Jest terenem płaskim, ze wzrostem wysokości przy lasach, jedynie tereny w centralnej części nieznacznie się obniżają.

2.2. ISTNIEJĄCA ZABUDOWA/ ISTNIEJĄCA KOMUNIKACJA:

Teren objęty opracowaniem jest terenem bardzo słabo zabudowanym, jedynie w części centralnej występuje zbiornik wodny z uzbrojeniem terenu oraz infrastrukturą niezbędną do obsługi zalewu oraz w części wschodniej przy drodze biegnącej przez Wólkę Biską – Kopytek – Biszczka – Bukowina występują pojedyncze tereny siedlisk rolniczych z zabudową mieszkalną jednorodziną i inwentarzową. Oraz pojedyncze obiekty mieszkalnictwa jednorodzinnego występują w części PN terenu.

Do istniejącej komunikacji zaliczamy drogę gminną wjazdową na teren zbiornika A, droga ta biegnie z zachodu na wschód do narożnika zbiornika, W skład komunikacji samochodowej istniejącej należą jeszcze dwie drogi: od strony PN jest biegnąca droga łącząca Wólkę Biską – Żary -Księżpol, od strony zachodniej granicą jest droga powiatowa biegnąca przez Wólkę Biską – Kopytek – Biszczka – Bukowina. Trasy spacerowe występujące na terenie projektowym skumulowane są wokół zbiornika wodnego oraz szlaki w pobliskich lasach.

2.3. ISTNIEJĄCA ZIELEŃ:

Teren opracowania posiada ogólną powierzchnię 348,5 Ha, z czego Pola uprawne zajmują ok. 100,77 Ha, łąki i nieużytki rolne: 97,06 Ha; Lasy: 138,22 Ha. Wzdłuż cieków wodnych występuje zieleń łąkowa, tego typu roślinność spotykamy również w okolicy zbiornika wodnego.

3. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

- **UWAGA:** Projekt do zaopiniowania przez ALP Nadleśnictwo Biłgoraj na etapie projektu wykonawczego.
- **UWAGA:** realizacja parkingu pod warunkiem uzyskania pozytywnego zaopiniowania przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie
- **UWAGA:** realizacja projektu pod warunkiem uzyskania oceny Oddziaływania na Środowisko.
- **UWAGA:** Projekty inwestycyjne na tym obszarze podlegają uzgodnieniu przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie O/Z Inspektorat w Biłgoraju.

*Gospodarka odpadami:

Obecnie gminna prowadzi wywóz odpadów na składowisko należące do Miejskiego Zakładu Komunalnego Sp. Z o.o. w Leżajsku.

*Zaopatrzenie w gaz ziemny:

Gmina Biszczka zgodnie z zapisami MPZP gminy będzie prowadzić zaopatrzenie mieszkańców gminy w gaz ziemny przewodowy poprzez prowadzenie ze stacji redukcyjnej w Borkach w gm. Księżpol.

3.1. PROGRAM:

Projektuje się podział terenu na następujące części:

Zł- tereny zieleni/łąki :

Przeznaczenie terenu: uprawy polowe, pastwiska, łąki, zakrzaczenia, las,
Zasady zagospodarowania:

- Wskazane utrzymanie obecnego sposobu użytkowania, z możliwością zalesiania zgodnie z rysunkiem planu,

- Zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
- zezwala się na lokalizację parkingów tymczasowych zielonych, Kempingu oraz zieleni Rekreacyjnej, w wyznaczonych strefach danych obszarów **ZŁ**, zgodnie z Częścią graficzną opracowania koncepcji strategii rewitalizacji turystycznej zbiornika Wodnego Biszczka - Żary,
- zezwala się na lokalizacje usług czasowych w obiektach nie związanych z gruntem, w obiektach o małych powierzchniach nie przekraczających 40 m² i wysokości nie większej niż 4 m. Istnieje możliwość scalenia działek.

EKO – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

Przeznaczenie terenu: utrzymanie w istniejącym stanie, kultywowanie strefy ekologicznej , ochrona istniejących zasobów.

Zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
- ochrona istniejących zasobów naturalnych
- możliwość dolesienia zgodnie z opracowaniem ekofizjologicznym, po konsultacji z osobą upoważnioną do takich opracowań
- dolesienia zgodnie z Zarządzeniem Nr 239 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 października 2000 r., w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Biszczka, powiat biłgorajski,
- ochronie prawnej podlegają lasy o statusie lasów wodochronnych, oznaczone na rysunku planu symbolem EKO,

EKO1 – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

Przeznaczenie terenu: utrzymanie w istniejącym stanie, kultywowanie strefy ekologicznej , ochrona istniejących zasobów.

Zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
- ochrona istniejących zasobów naturalnych
- możliwość dolesienia zgodnie z opracowaniem ekofizjologicznym, po konsultacji z osobą upoważnioną do takich opracowań
- dolesienia zgodnie z Zarządzeniem Nr 239 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 października 2000 r., w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Biszczka, powiat biłgorajski,

EKO2 – tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne

Przeznaczenie terenu: utrzymanie w istniejącym stanie, kultywowanie strefy ekologicznej , ochrona istniejących zasobów.

Zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
- ochrona istniejących zasobów naturalnych

-możliwość dolesienia zgodnie z opracowaniem ekofizjologicznym, po konsultacji z osoba upoważnioną do takich opracowań
- dolesienia zgodnie z Zarządzeniem Nr 239 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 października 2000 r., w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Biszczka, powiat biłgorajski,

ZL - Tereny zieleni – Lasy

Przeznaczenie terenu: utrzymanie w istniejącym stanie, kultywowanie strefy ekologicznej , ochrona istniejących zasobów.

Zasady zagospodarowania:

-zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
-ochrona istniejących zasobów naturalnych
-możliwość dolesienia zgodnie z opracowaniem ekofizjologicznym, po konsultacji z osoba upoważnioną do takich opracowań
- dolesienia zgodnie z Zarządzeniem Nr 239 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 października 2000 r., w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Biszczka, powiat biłgorajski,
-możliwość lokalizacji szlaków spacerowych
-możliwość lokalizacji ścieżek ekologicznych

ZL1- Tereny Zieleni – Lasy/planowane dosadzenia

Przeznaczenie terenu: utrzymanie w istniejącym stanie, kultywowanie strefy ekologicznej , ochrona istniejących zasobów.

Zasady zagospodarowania:

-zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej
-ochrona istniejących zasobów naturalnych
-możliwość dolesienia zgodnie z opracowaniem ekofizjologicznym, po konsultacji z osoba upoważnioną do takich opracowań
- dolesienia zgodnie z Zarządzeniem Nr 239 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 października 2000 r., w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Biszczka, powiat biłgorajski,
-możliwość lokalizacji szlaków spacerowych
-możliwość lokalizacji ścieżek ekologicznych

ZP – Tereny Zieleni – Zieleń publiczna/rekreacyjna

Przeznaczenie podstawowe: ogólnie dostępna zieleń komponowana,

Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się:
sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym

elementy małej architektury i oświetlenia w tym elementów takich jak boiska sportowe wielofunkcyjne tereny ścieżek spacerowych, tereny placów zabaw wraz z elementami zieleni za komponowanej.

ZP1 - Tereny Zieleni – Zieleń publiczna/rekreacyjna, tor dla rowerzystów

Przeznaczenie podstawowe: ogólnie dostępna zieleń komponowana, wyczynowy ziemny tor rowerowy

Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się zasady zagospodarowania:
-sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym
elementy małej architektury i oświetlenia w tym elementów takich jak boiska sportowe wielofunkcyjne tereny ścieżek spacerowych wraz z elementami zieleni komponowanej.

ZŁ1 – Tereny Zieleni – Pola uprawne

Przeznaczenie podstawowa: tereny rolne, pola uprawne.

Przewiduje się kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez zachowanie mozaiki pól uprawnych, miedz, płątów wieloletnich ziołorośli, a także ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;

MR – Tereny siedlisk rolniczych gospodarstwa agroturystyczne

Przeznaczenie podstawowe: strefa lokalizacji i utrzymania siedlisk rolniczych, zaplecze usługowo parkingowe.

Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się zasady zagospodarowania:
-zabudowa nowopowstająca: dopuszcza się zabudowę maksymalnie do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem i wysokością kalenicy dachu nieprzekraczająca 11 m od poziomu terenu –
- zabudowa zwarta,
-obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla 1 samochodu i 2 rowerów na każde 300 m²
- parkingi powinny być zakomponowane w zieleni
- Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w w/w punktach, jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali użytkowych nie przekroczyła **30%** powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego;
- komponowaną zieleń ogrodów przydomowych;
- obiekty małej architektury, urządzenia i budowle bezpośrednio związane z urządzeniem ogrodów przydomowych;
-powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie może przekroczyć 30% jej powierzchni

MN – Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego

-Podstawowym przeznaczeniem terenu: lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i o intensywności zabudowy do 0,4 liczonej w granicach planu zagospodarowania działki. Max szerokość

elewacji frontowej budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy nie może przekroczyć 15 m. Wysokość budynków mieszkalny jednorodzinnych nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu. Obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądków dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Zakaz realizacji dachów kopertowych.

Obowiązuje realizacja dachów jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35 a 43 stopnie i kolorystyce pokrycia dachowego czerwonej, ciemnoczerwonej, ciemno brązowej.

zakaz stosowania agresywnej kolorystki i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych. Obowiązuje zakaz lokalizowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania każdej działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków rodzimych roślin.

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

- usługi nie uciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne;
- komponowaną zielenią ogrodów przydomowych;
- obiekty małej architektury, urządzenia i budowle bezpośrednio związane z urządzeniem ogrodów przydomowych;
- nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i podjazdy do budynków;
- urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu. Określa się następujący dopuszczalny zakres usług, o których mowa w punkcie MN: handel detaliczny, gastronomia, kultura, agroturystyka.

ML – Tereny mieszkalnictwa letniskowego

Przeznaczenie podstawowe: strefa lokalizacji plaż trawiastych i terenów rekreacyjnych, z możliwością lokalizacji małych boisk wielofunkcyjnych do gier zespołowych.

Zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się wprowadzenie małych obiektów o lekkiej konstrukcji drewnianej w charakterze domków letniskowych, zabudowa powinna być odsunięta o 20 m od granicy lasu, w pasie 20 m należy zlokalizować elementy rekreacyjne takie jak : boiska wielofunkcyjne do gier zespołowych, place zabaw

2UT – Teren usług, usługi turystyczne związane ze zbiornikiem wodnym

Podstawowe przeznaczenie:

Usługi turystyczne związane z zalewem. Planuje się lokalizacje obiektów rekreacyjnych takich jak boiska trawiaste, place do gry w mini golfa, pensjonaty, motele.

Wszelkie usługi związane z podniesieniem atrakcyjności terenów powinny mieć zapewniona wystarczającą ilość miejsc na własnej działce, wydzielenie działek na poszczególne obszary zagospodarowania należy dostosować do programu usług.

Dopuszcza się budownictwo do dwóch kondygnacji nadziemnych, z użytkowym poddaszem i wysokością kalenicy dachu maksymalnie 11m od poziomu terenu. Nowopowstające obiekty powinny być zharmonizowane z architekturą regionalną oraz krajobrazem poprzez korzystanie z wzorów budownictwa regionalnego. Obowiązuje realizacja dachów jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35 a 43 stopnie i kolorystyce pokrycia dachowego czerwonej, ciemnoczerwonej, ciemno brązowej.

3UT- Teren usług usługi turystyczne związane ze zbiornikiem wodnym,

Kempingi, zaplecze parkingowe, obiekty niezwiązane trwale z gruntem
Przeznaczenie podstawowe:

Kempingi, zaplecze parkingowe, obiekty niezwiązane trwale z gruntem.
- dopuszcza się wprowadzenie małych obiektów o lekkiej konstrukcji drewnianej w charakterze domków letniskowych, zabudowa powinna być odsunięta o 20 m od granicy lasu, w pasie 20 m należy zlokalizować elementy rekreacyjne takie jak: boiska wielofunkcyjne do gier zespołowych, place zabaw.

4UT - Teren usług usługi turystyczne związane ze zbiornikiem wodnym,

Przeznaczenie podstawowe:

Stadnina koni z zapleczem parkingowym.

Dopuszcza się budownictwo do dwóch kondygnacji nadziemnych, z użytkowym poddaszem i wysokością kalenicy dachu maksymalnie 11m od poziomu terenu. Nowopowstające obiekty powinny być zharmonizowane z architekturą regionalną oraz krajobrazem poprzez korzystanie z wzorów budownictwa regionalnego. Obowiązuje realizacja dachów jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35 a 43 stopnie i kolorystyce pokrycia dachowego czerwonej, ciemnoczerwonej, ciemno brązowej.

WA – wyspa(drugi etap inwestycji)

Przeznaczenie podstawowe:

Wyspa. Drugi etap inwestycji tworzenia zalewu.

Park ekologiczny. Zaleca się utrzymanie roślinności łąkowej oraz trenów plaż.

UP1- Teren usług publicznych

Przeznaczenie podstawowe:

Zaplecze hotelowe, gastronomia, zaplecze medyczne.

UP – Teren usług publicznych

Przeznaczenie podstawowe:

Zaplecze hotelowe, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu, zaplecze medyczne.

UO1 – Tereny usług oświaty

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja ścieżek dydaktycznych, mini zoo, obiektów usługowych małogabarytowych związanych z dydaktyką, kulturą.

UO – Tereny usług oświaty

Przeznaczenie podstawowe:

Park ekologiczny, lokalizacja ścieżek dydaktycznych, obiektów usługowych małogabarytowych związanych z dydaktyką, kulturą.

UH – Teren usług komercyjnych/ hotel z zapleczem

Przeznaczenie podstawowe:

Hotel z zapleczem i częścią parkingową zapewniającą ilość miejsc dla gości hotelowych.

Dopuszcza się wprowadzenie:

UT1 – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna

Przeznaczenie podstawowe:

Tereny pod infrastrukturę techniczną związane z przepompownią ścieków.

UT2 – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna

Przeznaczenie podstawowe:

Tereny pod infrastrukturę techniczną związane ze stacją transformatorową – kontenerową.

P – Plaża

Przeznaczenie podstawowe:

Plaża

Zasady zagospodarowania:

-zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację stanowisk ratowniczych oraz stanowisk zaplecza medycznego, oraz boiska do siatkówki plażowej oraz innych sportów.

P1 – Plaża tymczasowa (do czasu zalania zbiornika B)

Przeznaczenie podstawowe:

Plaża tymczasowa do zalania części B zbiornika.

Zasady zagospodarowania:

-zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację stanowisk ratowniczych oraz stanowisk zaplecza medycznego.

SR – Obszary sportowo – rekreacyjne

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja placów zabaw, boisk do gier zespołowych, mini golf, plaże trawiaste, boiska wielofunkcyjne do gier zespołowych, otwarte tereny trawiaste.

SR1 – Obszary sportowo – rekreacyjne

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja placów zabaw, boisk do gier zespołowych, mini golf, plaże trawiaste, boiska wielofunkcyjne do gier zespołowych, otwarte tereny trawiaste.

SR2 – Obszary sportowo – rekreacyjne

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja amfiteatru ziemnego wraz z zapleczem usługowym i parkingowym.

SR3 – Obszary sportowo – rekreacyjne

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja terenów przeznaczonych dla wędkarzy.
-zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

SR4 – Obszary sportowo – rekreacyjne

Przeznaczenie podstawowe:

Lokalizacja terenów kempingów, pól namiotowych obiektów sportowo rekreacyjnych zaplecza parkingowego, plac do gry w paintball.

W – wieża widokowa

Przeznaczenie podstawowe:

Wieża widokowa w wysokości do 12m o konstrukcji lekkiej szkieletowej z pośrednimi tarasami.

ZW – Zbiornik wodny A

Istniejący obecnie zbiornik

-zakaz używania silnikowych jednostek pływających

ZW1 – Tereny przeznaczone pod zalanie i utworzenie zbiornika B

Przeznaczenie podstawowe:

Tereny przeznaczone pod zalanie i utworzenie zbiornika B o pojemności ½ zbiornika A.

-zakaz używania silnikowych jednostek pływających

KD/P – Trasy komunikacyjne – Parkingi

Przeznaczenie podstawowe:

-Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest przeznaczenie ich na urządzenia komunikacji zbiorowej, parkingi.

-dopuszcza się lokalizacji terenów zieleni

-W granicach terenów KD/P obowiązuje zlokalizowanie pasów zieleni urządzonej, o charakterze izolacyjnym, wzdłuż granic terenu.

-Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.

KD/1 - Trasy komunikacyjne – Drogi wewnętrzne

Przeznaczenie podstawowe:

Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja ulic, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

Ciągi pieszo-jezdne z trasą rowerową

- * szerokość trasy pieszej 2,4 m
- * szerokość pasa oddzielającego 0,5m
- * szerokość trasy rowerowej 1,2 m
- * szerokość pasa drogi jednojezdniowej z wyspami 2.5m

KD/2 - Trasy komunikacyjne – Drogi dojazdowe

Przeznaczenie podstawowe:

Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja ulic, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

Droga klasy dojazdowej

- * szerokość pasa jezdniowego 2,5 m całość jezdni 5 m
- * Szerokość pasa pieszego 1,2m całość z dwóch stron 2,4
- * Szerokość pasa zieleni 1,5m całość z dwóch stron 3 m

KD/3 - Trasy komunikacyjne – Drogi gminne

Przeznaczenie podstawowe:

Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja ulic, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

Droga klasy gminnej:

- * szerokość pasa jezdniowego 2,5 m całość jezdni 5 m
- * Szerokość pasa pieszego 1,2m całość z dwóch stron 2,4
- * Szerokość pasa zieleni 1,5m całość z dwóch stron 3 m

3.2. KOMUNIKACJA

Komunikacja w regionie.

Największym miastem w regionie jest Rzeszów miasto wojewódzkie (odl. ok. 62km). Gmina Biszczka leży w niedalekim sąsiedztwie takich miast jak – Biłgoraj ok. 14km, Tarnogród 8,8km, znajdują się one przy drodze wojewódzkiej nr 853.

Granicą od strony PN jest biegnąca droga łącząca Wólkę Bilską – Żary - Księżpol, od strony zachodniej granicą jest droga powiatowa biegnąca przez Wólkę Bilską – Kopytek – Biszczka – Bukowina, od strony Pd graniczy z lasami należącymi do ALP Nadleśnictwo Biłgoraj, a od strony wschodniej graniczy z polami uprawnymi.

Projektowana komunikacja na terenie zbiornika.

Zaprojektowano trzy główne wjazdy na teren zbiornika od strony zachodniej i wschodniej, przy których zlokalizowano parkingi oraz trzeci dodatkowy wjazd z miejscowości Wólka Bliska.

Komunikację wewnętrzną stanowią ciągi pieszo – jezdne z pasem dla rowerów. Przebiegają one na całej długości zbiornika. Przeznaczone są tylko dla użytkowników i turystów. Zakaz ruchu tranzytowego. Zaprojektowano także trzy pomosty wcinające się w głąb zbiornika. Dwa umiejscowione są przy południowym brzegu połączone z deptakiem, który znajduje się przed Karczmą. Trzeci pomost jest kontynuacją ścieżki dydaktycznej łączącej Mini ZOO z Parkiem Ekologicznym.

Projektowana wyspa dzieli zbiornik na dwie części. Uzyskujemy przez to dodatkowe połączenie pomiędzy północnym a południowym brzegiem zbiornika.

Drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do osiedli domków letniskowych mają w rzucie nieregularny układ.

3.3. BILANS TERENU(pow. w ha/komunikacja w m2):

ZŁ- tereny zieleni/łąki: 59,7 ha

EKO –tereny zielni/ochrona ze względów na właściwości ekologiczne:4,27 ha

EKO1–tereny zielni/ochrona ze względów na właściwości ekologiczne:12,95ha

EKO2 –tereny zielni/ ochrona ze względów na właściwości ekologiczne:2,17ha

ZL - Tereny zieleni – Lasy: 90,34 ha

ZL1- Tereny Zieleni – Lasy/planowane dosadzenia: 8,9 Ha

ZP – Tereny Zieleni – Zieleń publiczna/rekreacyjna: 3,3 ha

ZP1 - Tereny Zieleni– Zieleń publiczna/rekreacyjna, tor dla rowerzystów: 5,21 ha

- ZŁ1** – Tereny Zieleni – Pola uprawne: 27,4 ha
- MR** – Tereny siedlisk rolniczych gospodarstwa agroturystyczne: 8,73 ha
- MN** – Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego: 6,1 ha
- ML** – Tereny mieszkalnictwa letniskowego: 5,4 ha
- 2UT** – Teren usług usługi turystyczne związane z zalewem: 12,16 ha
- 3UT** - Teren usług usługi turystyczne związane z zalewem, Kempingi, zaplecze parkingowe, obiekty niezwiązane trwale z gruntem: 4,91 ha
- 4UT** - Teren usług komercyjnych/usługi turystyczne związane z zalewem, stadnina koni z zapleczem parkingowym: 4,41 ha
- WA** – wyspa(drugi etap inwestycji): 1 ha
- UP1** - Teren usług publicznych: 0,06 ha
- UP** – Teren usług publicznych/zaplecze dla ratowników, zaplecze medyczne, Obiekty obsługi technicznej zbiornika: 0,07 ha
- UO** – Tereny usług oświaty/ lokalizacja ścieżek dydaktycznych: 1,12 ha
- UO1** – Tereny usług oświaty/park ekologiczny: 1,44 ha
- UH** – Teren usług komercyjnych/ hotel z zapleczem : 1,93 ha
- UT1** – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna – przepompownia ścieków: 0,08 ha
- UT2** – Usługi techniczne/infrastruktura techniczna – stacja transformatorowa:0,02 ha
- P** – Plaża: 3,9 ha
- P1** – Plaża tymczasowa (do czasu zalania zbiornika B): 1,31 ha
- SR** – Obszary sportowo – rekreacyjne: 1,3 ha
- SR1** – Obszary sportowo – rekreacyjne: 3,72 ha
- SR2** – Obszary sportowo – rekreacyjne: 0,6 ha
- SR3** – Obszary sportowo – rekreacyjne: 0,42 ha

SR4 – Obszary sportowo – rekreacyjne: 4,75 ha

W – wieża widokowa/plac, agora: 0,07 ha

ZW – Zbiornik wodny A: 32,7 ha

ZW1 – Tereny przeznaczone pod zalanie i utworzenie zbiornika B: 16,4 ha

KD/P – Trasy komunikacyjne – Parkingi: 3330 ha

KD/1 - Trasy komunikacyjne – Drogi wewnętrzne: 27385,34 m²

KD/2 - Trasy komunikacyjne – Drogi dojazdowe: 16320,33 m²

KD/3 - Trasy komunikacyjne – Drogi gminne: 2978,85 m²