

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 5.2
DO UCHWAŁY NR VIII/V/59/19
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 27 LUTEGO 2019 r.

CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Wisznia Mała, luty 2019 r.

1. WSTĘP	4
1.1. CEL OPRACOWANIA.....	4
1.2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA	4
1.2a. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA zmiany studium wprowadzonej uchwałą Nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018 r.	4
1.2b. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA zmiany studium wprowadzonej uchwałą Nr VIII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r.....	5
1.3. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE	5
2. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	5
2.1. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
2.2. ZAKRES ZAPISU KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
2.3. ZASADY WYBORU TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE	6
2.4. GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW	7
3. OBSZARY WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	8
3.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	8
3.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO.....	9
3.2.1. Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego	9
3.2.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów mieszkaniowych	10
3.3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, W TYM ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	17
3.3.1. Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej	17
3.3.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów infrastruktury społecznej	17
3.3.3. Ogólne kierunki rozwoju usług sportu i rekreacji.....	17
3.3.4. Ustalenia studium dla terenów usług sportu i rekreacji	18
3.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	19
3.4.1. Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej	19
3.4.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla stref aktywności gospodarczej:	20
3.5. TERENY ZAMKNIĘTE.....	24
4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	26
4.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	26
4.2. USTALENIA STUDIUM DLA KOMUNIKACJI.....	26
4.2.1. Tereny komunikacji kolejowej	26
4.2.2. Tereny komunikacji lotniczej	27
4.2.3. Tereny komunikacji drogowej	27
5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	29
5.1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	29
5.2. USTALENIA STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH GAŁĘZI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	29
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę	29
5.2.2. Kanalizacja sanitarna	30
5.2.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów	30
5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej	30
5.2.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci przesyłowej.....	30
5.2.6. Zaopatrzenie w energię cieplną	30
5.2.7. Zaopatrzenie w gaz	31
5.2.8. Telekomunikacja.....	31
6. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	32
6.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	32
6.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO UJĘTE W STUDIUM	32
6.2.1. Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną.....	32
6.2.2. Obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną.....	33
6.3. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	34

7. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	34
7.1. PODSTAWOWE CELE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	35
7.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM	35
7.2.1. Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską	35
7.2.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską	36
7.2.3. Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską	44
7.2.4. Obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych.....	47
8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ.....	47
8.1. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	48
8.1.1. Ogólne kierunki rozwoju rolnictwa	48
8.1.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów rolnictwa.....	48
9. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
10. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	49
10.1. ZADANIA PONADLOKALNE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	49
10.2. INNE ZADANIA O CHARAKTERZE REGIONALNYM	50
10.3. ZADANIA WYMAGAJĄCE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI	50
10.4. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE	51
11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	51

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) nakłada na samorząd gmin obowiązek sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” dla obszaru gminy w granicach administracyjnych. Zadaniem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy oraz ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania terenów. Celem Studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy i stworzenie warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących jednostek i terenów.

Głównym celem drugiej części opracowania jest określenie kierunków rozwoju i polityki przestrzennego zagospodarowania gminy. Studium jest uchwalane przez Radę Gminy i tym samym zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki w nim określonej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” nie jest przepisem gminnym.

1.2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA opracowano na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r.Nr 80,poz.717 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tj.Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 168, poz. 1764);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 220, poz. 2237);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001r. Nr 92, poz. 1029);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.);
- Ustawa z 3.02.1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.z 2004r.Nr 121,poz.1266 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 45, poz. 435 ze zm.);
- Ustawa z 23 lipca 2003 roku o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U.z2003r.Nr162, poz.568ze zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj.. Dz. U. z 2007r Nr 39, poz. 251 ze zm.);
- Ustawa z 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U.z 2005r,Nr 228,poz.1947 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115 ze zm.);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80 , poz. 721 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);
- Ustawa z dnia 31 st. 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 1959r. Nr11, poz.62, ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004r. Nr 125, poz. 1309).

1.2.a PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA zmiany studium wprowadzonej uchwałą Nr VII/XL/325/18 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 28 lutego 2018 r.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała dla działek nr 454/7 i 454/8 w obrębie Strzeszów - Strzeszów Centrum opracowano na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

¹1.2.b PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA zmiany studium wprowadzonej uchwałą Nr VIII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała dla terenów położonych w obrębach Szymanów i Mienice - STUDIUM SZYMANÓW AG – MIENICE AG, opracowano na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

1.3. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała opracowane zostało na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W niniejszej części Studium określono cele, kierunki i politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy. W celu zapewnienia koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką przestrzenną zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym, w Studium zapewniono spójność niniejszego dokumentu z „Planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego” poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz programów zawierających zadania rządowe.

2. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

W Studium określono główne cele polityki przestrzennej:

- Racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych;
- Rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w gminie;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz prowadzenie polityki przestrzennej uwzględniającej zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego;
- Utrzymanie znaczącej roli produkcji rolniczej na obszarze gminy poprzez wykorzystanie i ochronę kompleksów najlepszych gleb;
- Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez stworzenie zróżnicowanej sieci usługowej w gminie, w tym m.in. usług oświaty, zdrowia i kultury ;
- Rozwój regionalny poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez rozwój rynku pracy – wzmocnienie potencjału gospodarczego poprzez tworzenie stref aktywności gospodarczej;
- Rozwój i budowa zintegrowanej koncepcji turystyki i wypoczynku na terenie gminy.
- Zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie dogodnych warunków do inwestowania.
- Ochrona walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- Ochrona przed powodzią poprzez modernizację i budowę systemu obwałowań, zakaz zabudowy wałów, terenów między wałami oraz ograniczenie zabudowy obszarów położonych bezpośrednio przy wałach;

¹ zapis dodany uchwałą Nr VIII/V/59/19 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie: uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała dla terenów położonych w obrębach Szymanów i Mienice - STUDIUM SZYMANÓW AG – MIENICE AG

2.2. ZAKRES ZAPISU KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Dla realizacji przyjętych szczegółowych celów polityki przestrzennej, w Studium określono w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego, infrastruktury społecznej oraz aktywności gospodarczej, w tym kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów;
- kierunki rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- kierunki działań związane z ochroną środowiska przyrodniczego;
- kierunki działań związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarki leśnej;
- obszary wskazane do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego;
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji.

2.3. ZASADY WYBORU TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE

Wskazując tereny do zainwestowania uwzględniono w szczególności:

- istniejące zainwestowanie i wydane decyzje administracyjne - tereny zabudowane i budowlane w planach miejscowych winny zostać budowlane, chyba, że są przesłanki do ich wykluczenia takie jak: brak zainteresowania inwestorów, złe warunki fizjograficzne, brak zgody rolnej lub wyjątkowo dobre klasy gleb, sąsiedztwo z inwestycjami stwarzającymi zagrożenie przekroczenia norm hałasu i innych uciążliwości;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych;
- warunki fizjograficzne - niekorzystne warunki określone w opracowaniu eko-fizjograficznym jako: zagrożenie zalewem powodziowym, podmokłość, doliny rzeczne, bezpośrednie sąsiedztwo lasów - będą podstawą do wykluczenia terenów z zainwestowania nawet jeśli były uprzednio wskazane do zabudowy a nie zostały zabudowane;
- warunki dostępności komunikacyjnej - tereny pozbawione dojazdu nie będą wskazywane do zabudowy lub ich zabudowa będzie prawnie uzależniona od wcześniejszej realizacji dróg; droga polna nie może stanowić dojazdu do terenów zainwestowania;
- warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej - tereny pozbawione wodociągu i kanalizacji lub takie, w których nie planuje się nowych sieci uzbrojenia w czasie kilku najbliższych lat, nie będą wskazywane do zabudowy lub ich zabudowa będzie prawnie uzależniona od wcześniejszej realizacji uzbrojenia; bezodpływowe zbiorniki na ścieki oraz tzw. ekologiczne oczyszczalnie indywidualne nie stanowią rozwiązania problemu kanalizacji;
- warunki glebowo-rolne - tereny o najlepszych glebach i tereny lasów a także wskazane do zalesienia w przyjętym opracowaniu „Plan urządzeniowo-rolny” nie będą wskazywane do zabudowy;
- ochronę środowiska przyrodniczego - ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska; istniejące i projektowane zakłady emitujące zanieczyszczenia – fermy hodowlane, droga S-5 będą miały wpływ na inwestycje na sąsiadujących terenach, wprowadzone będzie ograniczenie inwestycji mieszkaniowych na terenach zagrożonych przekroczeniem norm zanieczyszczeń środowiska;
- ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu - tereny objęte ochroną kulturową lub przyrodniczą oraz wskazane do takiej ochrony - będą miały ograniczone możliwości zainwestowania wynikające z obowiązujących przepisów,
- rejonry największego zainteresowania wnioskodawców i inwestorów - na terenach, gdzie wniosków jest najwięcej i planowane są inwestycje infrastrukturalne - przewidywać się będzie najwięcej terenów budowlanych. Inwestorzy deklarujący kompleksowe uzbrojenie terenów w komunikację, wodę, kanalizację i energię elektryczną przed budową domów mieszkalnych uzyskują zgodę na inwestycje po spełnieniu określonych przez gminę warunków, w każdym takim osiedlu min 10% terenu winno być przeznaczone na cele społeczne;
- na terenach wzdłuż drogi nr 5 i planowanej drogi ekspresowej S-5, a także w innych terenach dogodnie skomunikowanych przewidzieć należy zainwestowanie w aktywność gospodarczą, za wyjątkiem uciążliwej dla środowiska,

- założono maksymalną ilość ludności, która nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy na 16000 mieszkańców (wzrost o 100%),
- wprowadzono zasadę, że przyrost nowej zabudowy będzie możliwy w etapach:
 - etap I** - tereny posiadające zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej, nie wymagające sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - etap II** - tereny nie posiadające zgody na wyłączenie z produkcji rolnej oraz tereny posiadające taką zgodę i wymagające sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - etap III** - tereny rezerw wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i spełnienia, przed zainwestowaniem, określonych warunków umożliwiających inwestowanie, tereny odległe od zainwestowanych, wymagające znacznych nakładów na komunikację i uzbrojenie.

2.4. GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW

Na rysunku STUDIUM - KIERUNKI, stosując daleko idące uproszczenia zapisu graficznego, wskazano kilka rodzajów zagospodarowania terenów, określając ich wiodącą funkcję, którą można uzupełnić o inne, nie kolidujące funkcje na etapie opracowań szczegółowych:

2.4.1. Tereny mieszkaniowe; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem M – kolor brązowy, zakreskowane;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem M – kolor brązowy;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem M1 – kolor brązowy;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem MZ – paski poziome brązowe;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem R(M) – obwódka brązowa;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem RM – paski brązowo-żółte ;

2.4.2. Tereny usług publicznych; wskazane w Studium jako tereny usług publicznych

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem Up – kolor czerwony, zakreskowane;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem Up – kolor czerwony;

2.4.3. Tereny sportu i rekreacji; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji sportu i rekreacji

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem US – paski zielono-czerwone,

2.4.4. Tereny usług; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji usługowej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem U – kolor czerwony, zakreskowane;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem U – kolor czerwony;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem UZ – kolor czerwony;

2.4.5. Tereny przemysłu; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji przemysłowej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem P – kolor jasno-fioletowy, zakreskowane;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem P – poziome paski koloru jasno-fioletowego;

2.4.6. Tereny aktywności gospodarczej; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji usługowej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – kolor czerwony, zakreskowane;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – kolor czerwony;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – poziome paski koloru czerwonego;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem R(U/P) – obwódka koloru czerwonego;

2.4.7. Tereny aktywności gospodarczej - powierzchniowa eksploatacja kruszyw; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji powierzchniowej eksploatacji kruszyw

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem PE – kolor fioletowy;

2.4.8. Tereny infrastruktury technicznej; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem T – kolor szary;

2.4.9. Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem RU – kolor żółty w czerwone ukośne paski;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem R – kolor jasny żółty;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZZ – kolor jasnozielony;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZD – kolor żółty z zieloną obwódką;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL – kolor ciemnozielony;

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem R/ZL – poziome paski koloru jasno-zielonego;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZP – kolor ciemno zielony z białą szerafurą;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZC – kolor ciemno zielony z białymi krzyżykami;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem WS – kolor niebieski;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem WP – kolor niebieski;

2.4.10. Tereny komunikacji; wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji komunikacji

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KK – kolor biały, linia koloru czarno-białego;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KK – kolor szary;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KLL – kolor szary w czerwonej obwódce;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDA – szary, linia czerwona z żółtą osią;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDS – linia czerwona z białą osią ;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDGP – linia czarna z białym wypełnieniem;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDG – linia czarna z białym wypełnieniem;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolami: KDZ – linia czarna z białym wypełnieniem;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolami: KDL – linia czarna z białym wypełnieniem;
- Oznaczone na rysunku Studium bez symbolu – linia czarna z białym wypełnieniem;
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem KS – kolor szary;
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem KSp – kolor szary;
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS(KK) – kolor szary;
- Oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI trasa z miniaturowych rowerów,

2.4.11. Tereny zamknięte; wskazane w Studium jako tereny bez określonej funkcji

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem IS – granica w kolorze czarnym;

Na terenach zamkniętych oznaczonych IS występują rezerwy na okres, kiedy tereny te nie będą już terenami zamkniętymi;

- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS (US) – obwódka czerwona, ukośne paski zielono-jasno-czerwone,
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS (U/P) – obwódka czerwona, poziome paski koloru jasno-czerwonego;
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS (ZL) – obwódka zielona, poziome paski koloru jasno-zielonego;
- Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS (KK) – kolor szary.

3. OBSZARY WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

3.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W Studium przewiduje się znaczny wzrost przestrzenno-gospodarczy na terenie gminy Wisznia Mała. Jego rozmiary ilustruje m.in. ilość terenów przeznaczonych pod planowane inwestycje, związane szczególnie ze strefami aktywności gospodarczej. Ilość terenów potencjalnie przeznaczonych do zagospodarowania oraz planowaną liczbę mieszkańców wynikającą z maksymalnej chłonności terenów przedstawia poniższa tabela:

Nowe tereny zainwestowania

L. P.	MIEJSCOWOŚĆ	ilość mieszkańców 2007	ilość nowych mieszkańców 16,5M/ha	Powierzchnia projektowanych terenów (ha) *		
				mieszkaniowych M +1M + MZ	aktywności gospodarczej U+P+U/P	sportu i rekreacji
1.	STRZESZÓW	1054	363	22	-	2
2.	PSARY	1018	528	32	39,0	2
3.	SZEWCE	779	380	23	103,5	77
4.	SZYMANÓW	764	198	12	56,6	2
5.	LIGOTA PIĘKNA	864	363	22	53,8	2

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

6.	WISZNIA MAŁA	664	611	37	80,9	2
7.	KRZYŻANOWICE	442	396	24	75,1	6
8.	MALIN	449	3003	182	10,0	11
9.	PIOTRKOWICZKI	346	413	25	7,8	12
10.	KRYNICZNO	375	380	23	85,0	3
11.	OZOROWICE	365	809	49	2,1	-
12.	MACHNICE	222	83	5	3,0	9
13.	MIENICE	261	132	8	0,8	-
14.	ROGÓŻ	246	215	13	-	-
15.	PIERWOSZÓW	181	347	21	15,3	8
16.	WYSOKI KOŚCIÓŁ	140	50	3	3,5	-
	RAZEM	8 170	8267	501	536,4	736 w tym 600 na terenach zamkniętych

*Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni terenów planowanych do zainwestowania we wsiach . * - tereny planowane w STUDIUM (nie posiadające zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego) bez rezerw.*

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy wynikają z rozwoju terytorialnego terenów przeznaczonych pod inwestycje, a w szczególności na cele zabudowy mieszkaniowej oraz aktywności gospodarczej. Zmiany dotyczą również rozwoju sieci komunikacyjnej oraz rozwoju nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

KIERUNKI ZMIAN IŁOŚCIOWYCH W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Powierzchnie terenów brutto w ha

funkcja terenu	zabudowane i posiadające zgodę [ha]	Nowe tereny		Projektowane razem [ha]	wzrost % w stosunku do istniejących
		tereny projektowane	rezerwy [ha]		
M - mieszkaniowa	777	501	113	614	79%
U/P +U +P-aktywność gospodarcza	74	536,4	74	610,4	825%
US - sportowa	109	136	600	736	674%
suma	990	1172,4	787	1959,4	198%

Tabela nr 2. Zestawienie zmian w powierzchni terenów zainwestowania w wybranych funkcjach.

3.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

3.2.1. Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Na terenie gminy przewiduje się dalszy intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego, głównie jednorodzinnego wolnostojącego. Z uwagi na położenie gminy Wisznia Mała w sąsiedztwie dużego miasta, stała się ona atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się w części południowej gminy (wsie Krzyżanowice, Psary, Szymanów, Szewce oraz w Malinie), co uwarunkowane jest stosunkowo bliskim sąsiedztwem miasta Wrocławia, dostępem do sieci uzbrojenia i komunikacji. Ponadto znaczne obszary terenów mieszkaniowych wyznaczono w obrębie Ozorowic i Pierwoszowa a także Wiszni Małej, co wiąże się z kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej. W pozostałych miejscowościach nową zabudowę lokalizuje się głównie w pobliżu terenów zainwestowanych, w miejscach największego zainteresowania inwestorów, na terenach fizjograficznie przydatnych do zabudowy i najłatwiejszych do uzbrojenia. W procesie kształtowania infrastruktury technicznej, uwzględniając koszty, dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację

i uzupełnianie istniejącego zainwestowania. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego. Ogranicza się zdecydowanie lokalizację nowej zabudowy na terenach cennych przyrodniczo oraz na terenach zagrożonych zalewaniem wód powodziowych.

W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku STUDIUM-KIERUNKI wskazuje się tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych władzom gminy i inwestorom w momencie podejmowania konkretnej decyzji o inwestycji. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych, nieuciążliwych usług komercyjnych i produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej postuluje się zachowanie oraz wprowadzanie ogólnodostępnej zieleni, w tym o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym oraz sportowym.

Określone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI granice projektowanych terenów mieszkaniowych są orientacyjne. Uściślenie granic, ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu, w innych opracowaniach szczegółowych.

ROZMIESZCZENIE NOWYCH TERENÓW MIESZKANIOWYCH

L.P	MIEJSCOWOŚĆ	ilość nowych mieszkańców * 16,5M/ha	nowe tereny mieszkaniowe ha			
			M projektowane	1M projektowane	MZ w zabudowie zorganizowanej	R(M) rezerwy
1.	STRZESZÓW	363	22	-	-	-
2.	PSARY	528	6	-	26	-
3.	SZEWCZE	380	16	-	7	-
4.	SZYMANÓW	1040	12	-	-	51
5.	LIGOTA PIĘKNA	363	22	-	-	-
6.	WISZNIA MAŁA	611	37	-	-	-
7.	KRZYŻANOWICE	396	24	-	-	-
8.	MALIN	3003	22	-	160	-
9.	PIOTROWICZKI	743	25	-	-	20
10.	KRYNICZNO	380	9	-	14	-
11.	OZOROWICE	1502	28	9	12	42
12.	MACHNICE	83	5	-	-	-
13.	MIENICE	132	8	-	-	-
14.	ROGÓŻ	215	9	-	4	-
15.	PIERWOSZÓW	347	21	-	-	-
16.	WYSOKI KOŚCIÓŁ	50	3	-	-	-
Razem		10131	269	9	223	113

Tabela nr 3. Zestawienie powierzchni terenów mieszkaniowych we wsiach *wraz z terenami rezerw

3.2.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów mieszkaniowych

Tereny mieszkaniowe brutto - zabudowane zajmują ok. 400ha (co daje średnio ok. 20M/ha) a wraz z działkami niezabudowanymi lecz posiadającymi plan zagospodarowania przestrzennego i zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej obejmują obecnie ok. 770ha,. Istnieje znaczna rezerwa terenów mieszkaniowych , które były już uprzednio przeznaczone w miejscowych planach na te cele i posiadają zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej. W Studium przewiduje się tereny na potrzeby mieszkaniowe o łącznej powierzchni ok. 496ha, Zakładając, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, na dużych działkach jest i pozostanie dominująca w gminie i przyjmując 16,5 mieszkańca na 1ha w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach uzyskujemy tereny mieszkaniowe brutto (z zielenią, komunikacją i usługami) dla ok. 8000 nowych mieszkańców, nie wliczając rezerw, które zostaną uruchomione dopiero po wyczerpaniu zaplanowanych terenów. Jest to znaczny przyrost terenów mieszkaniowych, który należy traktować jako rezerwę docelową a nie planowaną w przewidywanym horyzoncie czasowym ilość mieszkańców.

ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW W POSZCZEGÓLNYCH WSIACH GMINY

L.P	MIEJSCOWOŚĆ	M 1992r	M 2007	Wzrost w ciągu 15 lat od 1992r		Prognoza	Wzrost od 2007r	Wzrost %
				M	%			
1.	STRZESZÓW	1016	1054	38	4	1417	363	34%
2.	PSARY	795	1018	223	28	1546	528	52%
3.	SZEWCE	583	779	196	34	1159	380	49%
4.	SZYMANÓW	515	764	249	48	1804	1040	136%
5.	LIGOTA PIĘKNA	460	864	404	87	1227	363	42%
6.	WISZNIA MAŁA	497	664	167	33	1275	611	92%
7.	KRZYŻANOWICE	180	442	262	125	838	396	90%
8.	MALIN	320	449	129	40	3452	3003	669%
9.	PIOTROWICZKI	369	346	- 23	- 6	1089	743	215%
10.	KRYNICZNO	308	375	67	22	755	380	101%
11.	OZOROWICE	284	365	81	28,5	1867	1502	412%
12.	MACHNICE	299	222	- 77	- 25	305	83	37%
13.	MIENICE	245	261	16	6,5	393	132	51%
14.	ROGÓŻ	202	246	44	21	461	215	87%
15.	PIERWOSZÓW	175	181	6	3	528	347	192%
16.	WYSOKI KOŚCIÓŁ	113	140	27	24	190	50	36%
		6 359	8 170	1811	28	18 301	10131	124%

Tabela nr 4. Zestawienie ludności w ostatnich 15 latach oraz tendencje rozwojowe wsi w gminie

W Studium ustala się następujące rodzaje i sposoby oznaczenia terenów mieszkaniowych:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem M - kolor brązowy, zakreskowane;** tereny zainwestowane mieszkaniowe brutto, wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
Zalicza się do nich: istniejącą zabudowę mieszkaniową wszelkich typów (wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową), istniejącą nieuciążliwą zabudowę usługową i produkcyjną nie posiadającą wydzielonych działek oraz posiadające wydzielone działki, w tym urządzenia do produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną oraz tereny ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego. Na terenach dotąd niezabudowanych w oznaczonym obszarze przewiduje się kontynuację funkcji. Terenów tych jest ok.777ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem M - kolor brązowy;** tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej brutto wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
Zalicza się do nich: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie ujęte w miejscowych planach i nie posiadające zgody na wyłączenie, wraz z nieuciążliwą zabudową usługową oraz z zielenią, terenami sportu i rekreacji, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Terenów tych jest ok.269 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem 1M - kolor brązowy;** tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej brutto wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
Zalicza się do nich: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z nieuciążliwą zabudową usługową, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Warunkiem zabudowy jest wcześniejsza poprawa niekorzystnych warunków fizjograficznych oraz indywidualne rozwiązania w uzbrojeniu terenu. Zabudowa raczej niepodpiwniczona z uwagi na poziom wody gruntowej. Terenów tych jest ok.9 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem MZ – paski poziome brązowe;** tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej brutto wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
Zalicza się do nich: tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej realizowanej jako zorganizowana działalność inwestycyjna rozumiana jako inwestycja obejmująca cały wskazany teren i polegająca na podziale terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu miejscowego oraz na kompleksowym, poprzedzającym inwestowanie, uzbrojeniu terenu, staraniem i na koszt inwestora lub inwestorów, co najmniej w drogi wewnętrzne, energię elektryczną, wodę i kanalizację (lub rozwiązania indywidualne: zbiorniki, oczyszczalnie przydomowe) oraz realizacji usług o charakterze ogólnodostępnym i zieleni. Realizacja budynków mieszkalnych zorganizowana lub indywidualna, zgodnie z zapisem planu miejscowego. Do tego typu zabudowy zalicza się również inne tereny mieszkaniowe, nie oznaczone jw. na

rysunku STUDIUM-KIERUNKI, których analiza na etapie sporządzenia planu miejscowego wykaże, że wymagają scalenia lub większe niż 2ha działki o tej samej funkcji należące do jednego właściciela. Terenów tych jest ok. 223 ha.

Dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową realizowaną w formie zorganizowanej wprowadza się szczegółowe zapisy, które muszą być zachowane przy sporządzaniu mpzp ;

- ⇒ **1MZ (Ozorowice) – osiedle mieszkaniowe dla 200 - 300 mieszkańców, zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa (do 10% terenów mieszkaniowych) pełne uzbrojenie, w tym oczyszczalnia ścieków o lokalizacji ustalonej z gminą, działki ok. 1000m², szeregowe 200-350m², min 20% terenu na usługi: hotel z restauracją i tereny zielone ze zbiornikiem wodnym,**
- ⇒ **2MZ (Malin) – osiedle mieszkaniowe dla 2000-3000 mieszkańców, max 60% całego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i szeregową (zabudowa szeregowa do 10% terenów mieszkaniowych); pełne uzbrojenie, w tym niezbędne dosyłowe sieci magistralne oraz zewnętrzny układ komunikacyjny - realizowane na koszt inwestora; min 15% całego terenu na usługi: szkoła, przedszkole, sklepy, kościół, gastronomia, kultura, zdrowie i inne usługi nieuciążliwe dla mieszkańców; min 8% całego terenu na usługi sportu i rekreacji: boiska, korty, basen; min 15% całego terenu na tereny zielone – park z urządzeniami rekreacyjnymi;**
- ⇒ **3MZ (Psary) – osiedle mieszkaniowe dla 300-600 mieszkańców, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa (szeregowa do 10% terenów mieszkaniowych) z dopuszczeniem domów wielorodzinnych do 4 mieszkań (do 10% terenów mieszkaniowych); pełne uzbrojenie, w tym niezbędne dosyłowe sieci magistralne oraz zewnętrzny układ komunikacyjny - realizowane na koszt inwestora; na terenie osiedla przedszkole, boisko, park na terenie zadrzewionym, inne usługi nieuciążliwe dla mieszkańców;**
- ⇒ **MZ (bez numeracji) – pozostałe tereny w różnych miejscowościach – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizacja zabudowy po wydzieleniu dróg i uzbrojeniu terenów na koszt inwestorów, możliwa realizacja etapami.**

Ponadto, na terenach MZ bez numeracji, obowiązują zasady:

- a) scalenie gruntów wszędzie, gdzie jest to niezbędne;
- b) na każde 50 działek obowiązuje teren usługowy o powierzchni co najmniej 1000m², co najmniej 10% terenu musi być przeznaczony na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
- c) na terenie osiedla do 100 działek obowiązuje miejsce pod kontenerową stację trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne, dla osiedli większych ilość urządzeń w uzgodnieniu z zarządcą sieci; co najmniej 10% terenu musi być przeznaczony na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
- d) dopuszcza się zabudowę deweloperską szeregową do 10% działek;
- e) dopuszcza się zabudowę deweloperską wielorodzinną – małe domy mieszkalne do 4 mieszkań w jednym obiekcie - do 10% działek;
- f) architektura i usytuowanie budynków na wydzielonych terenach - jednolite;
- g) dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających, lub dojazdami pieszo-jezdnymi o szerokości min. 5m,
- h) zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem R(M) – obwódka koloru brązowego;** tereny rolne stanowiące rezerwę dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej brutto wskazane w Studium jako tereny o docelowej wiodącej funkcji mieszkaniowej po spełnieniu zapisanych w niniejszych ustaleniach warunków. Terenów tych jest ok. 113ha

⇒ **Ogólne zasady zagospodarowania terenów rezerw**

W STUDIUM zaproponowano rezerwy terenowe przeznaczone na zorganizowaną działalność inwestycyjną. Tereny te nie posiadają zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego a potencjalne inwestycje na tych obszarach wymagają opracowania kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Do czasu realizacji poniżej podanych warunków są to tereny rolne w użytkowaniu dotychczasowym. Warunkiem uruchomienia rezerw terenowych dla zabudowy mieszkaniowej jest dostateczna ilość wody do dyspozycji gminy na zaopatrzenie zabudowy oraz możliwość odprowadzenia ścieków.

Oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI granice rezerw terenowych są orientacyjne, a ich szczegółowe określenie powinno nastąpić na etapie sporządzania MPZP.

⇒ **Ustalenia studium dla terenów rezerw**

1R(M) – (Ozorowice) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej, na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej ,
- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja oczyszczalni ścieków osiedlowej lub wspólnej z sąsiadującymi terenami,
- realizacja dróg wewnętrznych klasy D wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową, wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ scalenie działek,
 - ⇒ min 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na 50 domów obowiązuje teren usługowy o powierzchni co najmniej 1000m²,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 22ha.

2R(M) – (Ozorowice) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej, na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków, wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja oczyszczalni ścieków osiedlowej lub wspólnej z sąsiadującymi terenami,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi wewnętrznej klasy D wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ scalenie działek,
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na 50 domów obowiązuje teren usługowy o powierzchni co najmniej 1000m²,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,

⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,
Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 20ha.

3R(M) – (Piotrkowiczki) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej, na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków, wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja oczyszczalni ścieków osiedlowej lub wspólnej z sąsiadującymi terenami,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi wewnętrznej klasy D wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na 50 domów obowiązuje teren usługowy o powierzchni co najmniej 1000m²,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 9ha.

4R(M) – (Piotrkowiczki) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej, na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków, wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja oczyszczalni ścieków osiedlowej lub wspólnej z sąsiadującymi terenami,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi wewnętrznej klasy D wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na 50 domów obowiązuje teren usługowy o powierzchni co najmniej 1000m²,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 11ha.

5R(M) – (Szymanów) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ scalenie działek,
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 11ha.

6R(M) – (Szymanów) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ scalenie działek,
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczone na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 7ha.

7R(M) – (Szymanów) – docelowa funkcja mieszkaniowa;

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i

przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy mieszkaniowej na koszt i staraniem inwestora, (budownictwo wolnostojące, działki o powierzchni ok. 1000m²).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- wyprzedzająca inwestycje mieszkaniowe realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ scalenie działek,
 - ⇒ 10% terenu musi być przeznaczony na zielen ogólnodostępną lub teren sportu i rekreacji,
 - ⇒ na terenie osiedla obowiązują miejsca pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia techniczne,
 - ⇒ dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
 - ⇒ zaleca się wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 33ha.

We wszystkich, określonych w Studium, rodzajach terenów mieszkaniowych obowiązują następujące ustalenia wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych decyzji:

- 1) Obowiązuje jako dominująca zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) Wszelka działalność gospodarcza nie może powodować przekraczania dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej norm emisji hałasu, spalin itp., a uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- 4) Działki mieszkaniowe dla zabudowy wolnostojącej winny mieć powierzchnię co najmniej 1000m², tylko przy wtórnych podziałach działek zagrodowych i adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej, dopuszcza się działki mniejsze - min. 800m² tam, gdzie nie uda się uzyskać większej powierzchni;
- 5) Działki mieszkaniowe dla zabudowy szeregowej winny mieć powierzchnię co najmniej 400m², przy froncie działki 9-10m i w zespołach nie większych niż 6 domów w szeregu; dopuszcza się zabudowę szeregową wyłącznie w osiedlach deweloperskich – nie więcej niż 10% działek budowlanych w osiedlu,
- 6) Małe domy mieszkalne winny mieć formę willową i mieć wydzielone odrębne działki dla każdego obiektu; dopuszcza się budowę małych domów mieszkalnych wyłącznie w osiedlach deweloperskich – nie więcej niż 10% działek budowlanych w osiedlu,
- 7) Obowiązują generalnie dachy spadkowe;
- 8) Dla zabudowy położonej na terenie nie objętym ochroną krajobrazu dopuszcza się dachy płaskie jako obowiązujące na terenie określonym w ustaleniach planu miejscowego;
- 9) Należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otoczenia oraz kontynuację, w określonych przypadkach, historycznego układu przestrzennego;
- 10) W planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące conajmniej: gabarytów budynków, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia głównych połaci dachowych;
- 11) Ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - a) kolorystyki ścian elewacji i dachów oraz rodzaj pokrycia dachowego - w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
 - b) kolorystyki ścian elewacji i dachów - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej;
 - c) szerokości frontu działki oraz kolorystyki ścian elewacji i dachów – w zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - d) zasad rozmieszczenia nośników reklamowych;

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem RM - paski brązowo-żółte;** tereny zabudowy zagrodowej. Zalicza się do nich: istniejącą i projektowaną zabudowę zagrodową, w tym urządzenia do produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Są to tereny rolnicze i nie wymagają zgody i wyłączenia z produkcji rolnej. Terenów tych jest ok.10ha.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, W TYM ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

3.3.1. Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

W zakresie infrastruktury społecznej przewiduje się dalszy rozwój usług publicznych, a więc oświaty, wychowania, zdrowia, kultury itp., których rozmieszczenie wskazano na rysunku STUDIUM-KIERUNKI. Poza terenami wyodrębnionymi na rysunku Studium rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest na terenach zabudowy mieszkaniowej brutto a w uzasadnionych przypadkach również na terenach aktywności gospodarczej.

W ramach sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego usługi publiczne można lokalizować na terenach wskazanych na działalność gospodarczą lub mieszkaniową. Zachodzące zmiany społeczno – gospodarcze mają stosunkowo duży wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia infrastruktury społecznej - sektor niepubliczny przejmuje wiele usług publicznych.

W zakresie zieleni publicznej ustala się politykę zachowania dotychczasowych parków i cmentarzy z możliwością ich powiększania i lokalizacji nowych założeń parkowych w innych terenach, w tym w szczególności związanych ze zorganizowaną formą budownictwa mieszkaniowego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy bezwzględnie zapewnić przeznaczenie na cele sportowo rekreacyjne terenów określonych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI.

3.3.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów infrastruktury społecznej

W Studium ustala się następujące sposoby oznaczenia terenów infrastruktury społecznej:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem Up - kolor czerwony, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w Studium jako tereny usług publicznych. Zalicza się do nich: istniejącą zabudowę usługową obejmującą obiekty usług oświaty i wychowania (szkoły, przedszkola, itp.), kultury (kościół, domy kultury, świetlice, biblioteki itp.), zdrowia i opieki społecznej (ośrodki zdrowia), administracji (urzędy i placówki łączności itp.), bezpieczeństwa publicznego (policja, straż pożarna), wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem Up - kolor czerwony;** tereny projektowane wskazane w Studium jako tereny usług publicznych. Zalicza się do nich: projektowaną zabudowę usług publicznych: oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, administracji, bezpieczeństwa publicznego, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- We wszystkich, określonych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI rodzajach terenów usług publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
 - 2) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy;
 - 3) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - a) kąta nachylenia głównych połaci dachowych (za wyjątkiem obiektów sakralnych);
 - b) kolorystyki ścian elewacji i dachów oraz rodzaj pokrycia dachowego - w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
 - c) ilości miejsc postojowych – dla projektowanych obiektów: domy kultury, ośrodki zdrowia, budynki administracji.

3.3.3. Ogólne kierunki rozwoju usług sportu i rekreacji

Na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku w oparciu o istniejące walory i zapotrzebowanie. Poważnym atutem gminy w tej dziedzinie jest nowe pole

golfowe o 27 dołkach, na którym odbywają się treningi i zawody, w tym rangi międzynarodowej. Jest spora ilość atrakcyjnych terenów mogących zachęcić potencjalnych klientów do odwiedzenia gminy np: północne tereny znajdujące się w obszarze Wału Trzebnickiego, o urozmaiconej rzeźbie; dwa średniej wielkości kompleksy leśne we wschodniej i zachodniej części gminy, posiadające dobrą przydatność rekreacyjną; walory o charakterze krajoznawczym łączące się z miejscowościami, w których występują bardziej interesujące zabytki architektury - Strzeszów, Kryniczno oraz Wysoki Kościół; rzeka Widawa posiadająca spore walory krajobrazowo - przyrodnicze i inne. Na terenie pozyskanym po rezygnacji z użytkowania części poligonu przez MON planuje się na znacznym obszarze ok. 300ha realizację parku safari jako specyficznego rodzaju zoo i półrezerwatu o funkcjach dydaktycznych, naukowych i rekreacyjnych. Zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku, a przede wszystkim sportów rowerowych. Ze względu na dobrą bazę i duże tradycje rolnicze, spore nadzieje na ożywienie wiąże się także ze sportami konnymi.

W STUDIUM przyjęto zasadę, że na rysunku oznacza się istniejące elementy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej tj.: boiska, kąpieliska itp. oraz projektowane miejsca koncentracji takich usług. W uzasadnionych przypadkach (ze względu na generalnie małą uciążliwość) dopuszcza się inwestowanie poza terenami wyznaczonymi na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, także na terenach mieszkaniowych i już zainwestowanych. Wyjątek stanowią duże obiekty kubaturowe (hale, stadiony lub inne elementy zainwestowania) mogące mieć negatywny wpływ na środowisko lub komfort życia okolicznych mieszkańców.

Dopuszcza się na tych terenach w ograniczonym zakresie, lokalizację obiektów towarzyszących np.: budynki mieszkalne dla właścicieli obiektów sportowo- rekreacyjnych, realizowanych jako komercyjne; hotele, gastronomia (nie mogą one jednak zdominować wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej). Należy dążyć do tego aby, w strefie US wprowadzić maksymalną ilość zieleni wysokiej i wód otwartych dla wzbogacenia naturalnego krajobrazu.

Określone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI granice projektowanych terenów przeznaczonych na sport i rekreację są orientacyjne. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowych inwestycji należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu, na podstawie przepisów szczególnych. Lotnisko w Szewcach zostało potraktowane w części jako teren usług sportu i rekreacji. Nie przewiduje się znacznego wzrostu ilości terenu przeznaczonego pod tego rodzaju usługi, jednak zaleca się wzrost ilości i jakości wykonywanych lotów (np: loty specjalistyczne – rolnicze, przyrodnicze turystyczne) a także wzbogacenie oferty o inne imprezy towarzyszące np: festyny, pokazy, pikniki, koncerty). Należy uznać ten teren za rezerwę dla różnego rodzaju imprez plenerowych, mogących ściągnąć do gminy mieszkańców Wrocławia. Innym rodzajem usług sportu i rekreacji jest projektowane kąpielisko w Pierwoszowie. Na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, na terenach aktualnie prowadzonej eksploatacji powierzchniowej kruszywa budowlanego oraz na obszarach sąsiednich oznaczono, zgodną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego funkcję docelową. Projekt rekultywacji przewiduje min. usługi sportu i rekreacji. Za zgodne ze Studium uważa się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej we wsiach na cele agroturystyki.

3.3.4. Ustalenia studium dla terenów usług sportu i rekreacji

- **Oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI symbolem US – paski ukośne jasnozielono-czerwone;** tereny wskazane w Studium jako tereny usług sportu, rekreacji.

Zalicza się do nich: istniejące i projektowane tereny usług sportu publicznych i komercyjnych, usług rekreacji i wypoczynku (boiska sportowe, baseny, kąpieliska, ośrodki jeździeckie, pola golfowe, hale sportowe i inne obiekty) wraz z towarzyszącą zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. W granicach terenu projektowanych usług sportu i rekreacji w obrębie Strzeszów oznaczonych symbolem 1US, dopuszcza się ponadto lokalizację towarzyszącej funkcji usługowej z zakresu edukacji publicznej oraz kultury.

Dla inwestycji w kulturę fizyczną przewidziano w poprzednio uchwalonych planach ok. 100ha a obecnie jeszcze ok. 100 ha - łącznie 200ha, w tym są inwestycje znaczące jak pole golfowe i kąpielisko oraz ośrodki sportów hippicznych.

- W określonych na Rysunku STUDIUM-KIERUNKI terenach usług sportu, rekreacji i wypoczynku obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przy projektowaniu należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;

- 2) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględniać konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych oraz wprowadzania towarzyszącej zieleni wysokiej;
- 3) tereny te należy traktować jako niezbędne usługi społeczne i jako takie należy je bezwzględnie chronić przed innym zainwestowaniem. Zaleca się systematyczne podnoszenie standardu istniejących obiektów i boisk oraz uzupełnianie ich o inne elementy związane z tą funkcją (nowe place zabaw, hale sportowe, itp.).

Terenów tych jest łącznie ok. 800ha. (wraz z rezerwami na terenach zamkniętych).

3.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

3.4.1. Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

² Dla zapewnienia warunków rozwoju gospodarczego gminy, Studium przewiduje znaczne zwiększenie terenów aktywności gospodarczej. Będzie ich łącznie ok. 434ha. Daje to możliwość realizacji kilku dużych inwestycji produkcyjnych i usługowych na terenie gminy.

W zakresie aktywności gospodarczej zakłada się dalszy rozwój inwestycji komercyjnych, opartych na działalności usługowej i produkcyjnej. Głównym czynnikiem rozwoju gospodarczego gminy jest stosunkowo dobre położenie względem szlaków komunikacyjnych, a także bliska odległość dużej metropolii miejskiej.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zakłada się prowadzenie perspektywicznej polityki gospodarczo-przestrzennej, polegającej na wyprzedzającym opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tym samym ograniczaniu chaotycznej i przypadkowej zabudowy. W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku STUDIUM-KIERUNKI wskazuje się potencjalne tereny aktywności gospodarczej jako tereny przeznaczone dla działalności inwestycyjnej i pozostawia się władzom i inwestorom wybór w tym zakresie. Tereny wskazane pod inwestycje oznaczono w opracowaniu symbolami U, P, U/P oraz PE. Na terenach oznaczonych symbolem U, oprócz usług, dopuszcza się nieuciążliwe obiekty przemysłowe (produkcja, magazyny, składy). Bardziej uciążliwe obiekty usługowe oraz większe inwestycje przemysłowe –(wyklucza się inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska), należy lokalizować poza zainwestowaniem wsi na terenach oznaczonych symbolem P. Pozwoli to prowadzić elastyczną politykę gospodarczo-przestrzenną w oparciu o kryteria uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i środowiska życia człowieka. Oznacza to, że przy lokalizacji nowych inwestycji istotny jest przede wszystkim stopień dopuszczonej uciążliwości a nie profil działalności. W granicach projektowanych stref aktywności gospodarczej należy wprowadzać w maksymalnej ilości zieleń o charakterze izolacyjnym. ³W miejscach wskazanych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW, pozyskiwanej z energii słonecznej.

Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów usług:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem U – kolor czerwony zakreskowany;** tereny zainwestowane, wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji usługowej. Zalicza się do nich: tereny istniejących zakładów usługowych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Terenów tych jest ok. 60 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem U – kolor czerwony;** tereny wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji usługowej. Zalicza się do nich: tereny projektowanych zakładów usługowych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Dla niektórych terenów przeznaczonych na zabudowę usługową wprowadza się szczegółowe zapisy, które muszą być zachowane przy sporządzaniu mpzp:

- 1U - Machnice – usługi hotelarskie z zapleczem sportowo rekreacyjnym;
- 2U – Pierwoszków – usługi hotelarskie, sanatoryjno - lecznicze, obiekty spa, obiekty i tereny sportowo - rekreacyjne, wraz z parkingami, infrastrukturą techniczną i drogową oraz terenami zieleni oraz zbiornikami wodnymi. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu dla potrzeb rolnictwa wraz

² ustalenia zmienione uchwałą, o której mowa w przypisie 1

³ ustalenia dodane uchwałą, o której mowa w przypisie 1

możliwością lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolną, a także dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii elektrycznej pozyskiwanej z energii słonecznej - w tym o mocy przekraczającej 100kW - w granicach określonych na rysunku STUDIUM - KIERUNKI.

- 4U – Ligota Piękna – usługi hotelarskie z gastronomią;
- 5U - Ligota Piękna – usługi hotelarskie z gastronomią, centrum kongresowe, SPA, aqvapark;
- 6U – Krynicy – usługi hotelarskie z gastronomią, zajazd , motel, stacja paliw;
- ⁴(uchylony)
- 8U – Psary – usługi nauki, ośrodek szkoleniowy Uniwersytetu Przyrodniczego z zapleczem doświadczalnym;
- 9U – Psary – usługi hotelarskie;
- ⁵Terenów tych jest ok. 57,6 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem UZ - kolor czerwony;** tereny projektowane wskazane w Studium jako tereny usług zdrowia.
Zalicza się do nich: projektowaną zabudowę usług komercyjnych zdrowia i opieki: szpitale, kliniki, domy opieki dla osób chorych i starszych, hospicja, inne formy opieki, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
Terenów tych jest ok. 22 ha.

W planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy, gabarytów, powierzchni zabudowy.

W szczególności dla terenu 2U ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne, które należy uwzględnić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynków - 30% powierzchni terenu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 4.

Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów przemysłu:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem P – kolor jasno-fioletowy zakreskowane;** tereny wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji przemysłowej;
Zalicza się do nich: tereny istniejących większych zakładów produkcyjnych, przetwórczych, baz transportowych i budowlanych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Terenów tych jest ok. 17 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem P – poziome paski koloru jasno-fioletowego;** tereny wskazane w Studium jako tereny o wiodącej funkcji przemysłowej; Zalicza się do nich: tereny projektowanych zakładów produkcyjnych, przetwórczych, baz transportowych i budowlanych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. W większości konieczna będzie realizacja inwestycji w formie zorganizowanej. ⁶Terenów tych jest ok. 54 ha.
- We wszystkich, określonych w Studium, rodzajach terenów aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się realizację inwestycji o zwiększonym stopniu uciążliwości, o ile nie stanowi to zagrożenia dla przylegających terenów mieszkaniowych;
 - 2) na istniejących terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) na projektowanych terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację budynków mieszkalnych;
 - 4) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy oraz minimalnej ilości miejsc postojowych;

3.4.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla stref aktywności gospodarczej:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – kolor czerwony zakreskowany;** tereny zainwestowane, wskazane w Studium jako tereny aktywności gospodarczej o wiodącej funkcji usługowej.

⁴ ustalenia skreślone uchwałą, o której mowa w przypisie 1

⁵ ustalenia zmienione uchwałą, o której mowa w przypisie 1

⁶ ustalenia zmienione uchwałą, o której mowa w przypisie 1

Zalicza się do nich: tereny istniejących zakładów usługowych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Terenów tych jest ok. 18 ha

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – kolor czerwony;** tereny wskazane w Studium jako tereny aktywności gospodarczej o wiodącej funkcji usługowej. Zalicza się do nich: tereny projektowanych zakładów usługowych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
Terenów tych jest ok. 46 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem U/P – poziome paski koloru czerwonego;** tereny projektowane, wskazane do realizacji w formie zorganizowanej. Zalicza się do nich: tereny projektowanych zakładów usługowych i produkcyjnych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Rodzaj działalności nie jest określony, zasady podziału i zagospodarowania winien ustalić plan miejscowy. W większości konieczna będzie realizacja inwestycji w formie zorganizowanej. ⁷W terenie oznaczonym symbolem 1U/P dopuszcza się ponadto usługi: kultury, rzemiosła, handlu oraz usługi hotelarskie. ⁸Terenów tych jest ok. 364 ha.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem R(U/P) – obwódka koloru czerwonego;** rezerwa dla terenów aktywności gospodarczej. Zalicza się do nich: tereny rolne, które po spełnieniu warunków określonych poniżej mogą być przekształcone w tereny zakładów usługowych i produkcyjnych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Rodzaj działalności nie jest określony, zasady podziału i zagospodarowania winien ustalić plan miejscowy. Konieczna będzie realizacja inwestycji w formie zorganizowanej. Terenów tych jest ok. 159 ha.

⇒ **Ogólne kierunki rozwoju terenów rezerw**

W celu prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej, w Studium zaproponowano rezerwy terenowe przeznaczone na zorganizowaną działalność inwestycyjną. Celem takiej formy zapisu jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, których uruchomienie może nastąpić po spełnieniu określonych w Studium warunków. Tereny te nie posiadają zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego, a potencjalne inwestycje na tych obszarach wymagają opracowania kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Do czasu realizacji poniżej podanych warunków są to tereny rolne w użytkowaniu dotychczasowym.

Oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI granice rezerw terenowych są orientacyjne, a ich szczegółowe określenie powinno nastąpić na etapie sporządzania MPZP.

- **Ustalenia studium dla rezerw terenowych dla terenów aktywności gospodarczej**

1R (U/P) – (Piotrkowiczki) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 17,6 ha.

2R (U/P) – (Szewce) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

⁷ ustalenia dodane uchwałą, o której mowa w przypisie 1

⁸ ustalenia zmienione uchwałą, o której mowa w przypisie 1

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
 - dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 35ha.

3R (U/P) – (Szewce) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
 - dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 26ha.

4R (U/P) – (Szymanów) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
 - dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
 - realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową, wyprzedzająca inwestycje komercyjne (dopuszcza się realizację odcinka drogi staraniem inwestora),
 - opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 17ha.

5R (U/P) – (Szymanów) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
- realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową, wyprzedzająca inwestycje komercyjne (dopuszcza się realizację odcinka drogi staraniem inwestora),
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 24 ha.

6R (U/P) – (Szymanów) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów wynikająca z wyczerpania możliwości inwestowania na terenach wskazanych do zainwestowania na wcześniejszym etapie,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej we wsi Szymanów,
- realizacja drogi publicznej KDZ klasy Z wraz z sieciami uzbrojenia technicznego: wodociągiem, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej, siecią energetyczną i gazową, wyprzedzająca inwestycje komercyjne (dopuszcza się realizację odcinka drogi staraniem inwestora),
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdu do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 21 ha.

7R (U/P) – (Strzeszów) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (biogazownia).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia biogazowni,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków i odpadów,
- realizacja drogi publicznej wraz z sieciami uzbrojenia technicznego wyprzedzająca inwestycje komercyjne (dopuszcza się realizację odcinka drogi staraniem inwestora),
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 18 ha.

We wszystkich, określonych w Studium, rodzajach terenów aktywności gospodarczej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Tereny położone przy drodze krajowej nr 5 i trasie drogi ekspresowej w odległości min.150m od osi tych dróg są terenami wyłącznie usługowymi, bez nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) Docelowo w tym pasie należy ustalić przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w zabudowę usługową,
- 3) W tym pasie zaleca się lokalizację usług dla obsługi podróżnych: barów, parkingów, hoteli, moteli, zajazdów, stacji paliw, stacji naprawczych, itp.
- 4) W bezpośrednim sąsiedztwie w/w dróg elewacje frontowe obiektów od strony drogi winny być reprezentacyjne;
- 5) Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) W terenie oznaczonym U dopuszcza się w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową: głównie dla właścicieli obiektów usługowych, mieszkania służbowe i socjalne; (nie dotyczy terenów P i U/P);
- 7) W terenie oznaczonym U i U/P dopuszcza się usługi publiczne za wyjątkiem usług oświaty i innych, dla których stosuje się przepisy o ochronie przed hałasem;
- 8) Uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- 9) Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych;
- 10) Przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;

- 11) W planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy;
- 12) Ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - a) minimalnej ilości miejsc postojowych;
 - b) kąta nachylenia głównych połaci dachowych w ewentualnych budynkach mieszkalnych.

* **Oznaczone na rysunku Studium symbolem PE – kolor fioletowy, zakreskowane;** tereny wskazane w Studium jako tereny aktywności gospodarczej o wiodącej funkcji powierzchniowej eksploatacji kruszyw. Zalicza się do nich: tereny istniejącej powierzchniowej eksploatacji kruszyw, wraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Po zakończeniu procesu eksploatacyjnego należy zrehabilitować teren w kierunku wodno - rekreacyjnym, rolniczym lub innym, z możliwością ustalenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- funkcji usługowej w zakresie określonym dla terenu 2U, z zachowaniem poeksploatacyjnych zbiorników wodnych,
- możliwości lokalizacji obiektów związanych z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW, pozyskiwanej z energii słonecznej - w granicach określonych na rysunku STUDIUM - KIERUNKI,
- funkcji rolniczej z możliwością lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolną nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3.5. TERENY ZAMKNIĘTE

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KK – granica w kolorze czarnym;** tereny zamknięte kolejowe. Linia kolejowa 271 Wrocław-Poznań. Dla terenów tych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem IS – granica w kolorze czarnym;** tereny inne-specjalne - tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w rozumieniu art.2 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.). W razie zmiany właściciela terenu po rezygnacji z użytkowania przez MON teren , który przestanie być terenem zamkniętym w całości lub zbywanych częściach stanowi rezerwę dla zainwestowania o funkcji zgodnej z oznaczoną na rysunku Studium. Dla terenów tych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do czasu pozostawania w użytkowaniu MON i posiadaniu statusu terenu zamkniętego.
- Na terenach zamkniętych oznaczonych IS występują rezerwy na okres, kiedy tereny te nie będą już terenami zamkniętymi. Oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI granice rezerw terenowych są orientacyjne, a ich szczegółowe określenie powinno nastąpić na etapie sporządzania MPZP.
- **Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS(US) – obwódka czerwona, ukośne paski zielono-jasno-czerwone;** tereny użytkowane przez Ministerstwo Obrony Narodowej stanowiące rezerwę dla projektowanej funkcji usługowej wskazane w Studium jako tereny o docelowej wiodącej funkcji usług sportu i rekreacji po spełnieniu zapisanych w niniejszych ustaleniach warunków. Terenów tych jest ok.590 ha

1 IS(US) – (Raków, Cienin, Biskupice) – docelowa funkcja usługi sportu i rekreacji – ośrodek dydaktyczny, sportowy – jeździecki i wypoczynkowy;

Rezerwa przeznaczona pod inwestowanie w formie zorganizowanej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo związane z nauką, dydaktyką, obiekty sportowe i wypoczynkowe, urządzenia terenowe do uprawiania różnych dyscyplin sportu,).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,

- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ na terenie obowiązuje: co najmniej 70% udział terenów zieleni, odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, ustalenie miejsc pod kontenerowe stacje trafo i inne niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy do obiektów drogami wewnętrznymi o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających, pozostawienie ciągów ekologicznych wodno-łęgowo, leśnych o szerokości co najmniej jak na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, wprowadzenie zieleni, w tym szpalerów zieleni przyulicznej i izolacyjnej,
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 365 ha.

2 IS(US) – (Krzyżanowice, Biskupice) – docelowa funkcja usługi sportu i rekreacji – zoo - park safari - ośrodek rekreacyjny, dydaktyczny i naukowy;

Rezerwa przeznaczona pod inwestowanie w formie zorganizowanej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo związane z dydaktyką, obiekty naukowe, sportowe i wypoczynkowe w zieleni – ogród zoologiczny, półrezerwat zwierząt europejskich, park safari, ogród botaniczny, inne usługi sportu i rekreacji itp.).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- decyzja gminy i inwestora o potrzebie uruchomienia nowych terenów dydaktyki, rekreacji i wypoczynku,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady:
 - ⇒ na terenie obowiązuje: co najmniej 80% udział terenów zieleni, odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji, ustalenie miejsc pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy do obiektów drogami wewnętrznymi, pozostawienie ciągów ekologicznych wodno-łęgowo-leśnych o szerokości co najmniej 20m po obu stronach cieku lub o szerokości oznaczonej na rysunku,
 - ⇒ należy przewidzieć rezerwę na rozbudowę węzła Pawłowickiego i realizację drogi KDZ oraz drogi lokalnej z przejściami dla zwierząt.

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 225 ha.

• Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS(U/P) – obwódka czerwona, poziome paski koloru jasno-czerwonego;

1 IS(U/P) – (Cienin, Raków, Malin) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów aktywności gospodarczej,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego dojazdy do działek drogami o szerokości min 10m w liniach rozgraniczających,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 184,8 ha.

2 IS(U/P) – (Biskupice) – docelowa funkcja aktywność gospodarcza;

Rezerwa przeznaczona pod aktywność gospodarczą komercyjną, realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu i przygotowaniu terenu przed przystąpieniem do zabudowy, na koszt i staraniem inwestora (budownictwo usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe).

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia nowych terenów,
- dostateczne zasoby wody i możliwość odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego MPZP, uwzględniającego m.in. następujące zasady: aktywność gospodarcza wyłącznie nieuciążliwa dla mieszkańców i doliny rzeki Widawy, obsługa komunikacyjna z m. Wrocławia.

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 11,3ha.

- **Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS(KK) – obwódka czarna - jak dla terenów zamkniętych, kolor szary.**

IS(KK) – (Biskupice) – docelowa funkcja komunikacja kolejowa;

Rezerwa przeznaczona pod realizację przystanku kolei regionalnej wraz z parkingiem dla obsługi mieszkańców wsi Ramiszów w gminie Długołęka oraz usług sportu i rekreacji.

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- decyzja gminy o potrzebie uruchomienia przystanku,
- lokalizacja orientacyjna

Rezerwa o powierzchni ok. 1,5ha.

- **Oznaczone na rysunku Studium - symbolem IS(ZL) – obwódka zielona, poziome paski koloru jasno-zielonego;**

Rezerwa przeznaczona pod zalesienie stanowiące ekosystem łączący kompleks leśny z doliną rzeki Widawy o funkcji izolacyjnej pomiędzy terenami mieszkaniowymi i terenami aktywności gospodarczej.

Warunkiem przystąpienia do inwestycji jest:

- decyzja MON o rezygnacji z użytkowania dla celów obronnych, zniesienie statusu terenu zamkniętego,
- decyzja gminy o zalesieniu,
- szerokość pasa zalesień min. 100m.

Rezerwa o powierzchni ok. 59,6ha.

4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

4.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI

Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie Wisznia Mała jest kontynuacja komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci realizacji planowanej drogi ekspresowej S-5 Wrocław-Poznań. Ponadto w Studium uwzględnia się potrzebę działań mających na celu usprawnienie ruchu lokalnego oraz właściwą obsługę projektowanych obszarów inwestycyjnych poprzez prawidłowe rozwiązania układu komunikacyjnego.

Studium przewiduje również rozwój systemu komunikacji kolejowej. na terenach przyległych do linii kolejowych uwzględnia się uciążliwości i zagrożenia powodowane przez ich funkcjonowanie terenów kolejowych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić docelowe parametry dróg i ulic, wprowadzając jednocześnie możliwość dochodzenia do rozwiązań modelowych etapowo, z uszanowaniem zainwestowanego istniejącego i zakazem wszelkiego inwestowania w liniach rozgraniczających określonych normatywnie.

4.2. USTALENIA STUDIUM DLA KOMUNIKACJI

Na Rysunku STUDIUM-KIERUNKI ustala się następującą formę zapisu terenów komunikacji:

4.2.1. Tereny komunikacji kolejowej

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KK – linia koloru czarno-białego; tereny zamknięte kolejowe. Linia kolejowa 271 Wrocław-Poznań. Dla terenów tych nie sporządza się miejscowych planów**

zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania, zakłada się modernizację istniejącej linii nr 271 o znaczeniu państwowym relacji Wrocław – Poznań i przystosowanie jej parametrów do prędkości 160 km/h. Przewidziano rezerwę terenu o szerokości 20m po obu stronach terenów użytkowanych przez kolej dla umożliwienia zmiany geometrii torów przy zwiększonej prędkości.

- Pozostawiono zdemontowaną wcześniej linię kolejowej 326 znaczenia lokalnego Wrocław Psie Pole – Trzebnica z wprowadzeniem taboru lekkiego: szynobusy. Zakłada się poprawę standardu obsługi, warunków podróżowania i skrócenie czasu przejazdu co podniesie atrakcyjność tej linii (w części także zmniejszy obciążenie drogi nr 5 transportem autobusowym). Istniejące tereny obsługi komunikacji kolejowej: stacja kolejowa, składy, bocznica itp. Nie przewiduje się zmiany funkcji terenu. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę obiektów towarzyszących.

4.2.2. Tereny komunikacji lotniczej

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem KLL – kolor szary w czerwonej obwódce; teren urządzeń komunikacji lotniczej - lądowisko, docelowo lotnisko Wrocław-Szymanów. Istniejące na terenie wsi Szewce lądowisko trawiaste służące lotnictwu sportowemu i agrotechnicznemu po jego przystosowaniu do startów i lądowań lekkich samolotów (typu taksówka powietrzna) oraz dzięki dogodnemu powiązaniu z siecią dróg układu podstawowego może być wykorzystane do rozwoju gminy i lokalizacji obiektów o zróżnicowanej funkcji. W określonym na rysunku STUDIUM-KIERUNKI zasięgu wyznaczonych powierzchni ograniczających całkowitą wysokość zabudowy rozumianego jako granica terenu, w którym obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych: budynków oraz budowli nie będących budynkami, a także drzew, uzależnione od odległości od krawędzi pola wzlotów na lądowisku Wrocław-Szymanów. Nieprzekraczalne wysokości określone są na rysunku jako rzędne podane w metrach nad poziomem morza (m n.p.m.). Wartość rzędnej oznacza, że jest to maksymalna całkowita dopuszczalna wysokość obiektów w obrębie tej strefy.

4.2.3. Tereny komunikacji drogowej

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDA – linia czerwona z żółtą osią;** autostrada, droga - klasy „A”. W roku 2009 realizuje się autostradę AOW - Autostradowa Obwodnicę Wrocławia przebiegającą południowo-wschodnim krańcem gminy. Odcinek od granicy gminy z miastem Wrocław do projektowanego węzła określono na rysunku STUDIUM-KIERUNKI jako „autostradowa obwodnica Wrocławia”. Odcinek od węzła do granicy gminy, w kierunku na Warszawę przez Łódź, określono na rysunku STUDIUM-KIERUNKI jako drogę ekspresową S-8. Trwa budowa autostradowego łącznika „Długołęka” na drodze klasy KDGP biegnącego od węzła Pawłowickiego do granicy gminy, w kierunku Długołęki przez wieś Mirków. Oznaczono orientacyjną strefę 250m od osi drogi rozumianą jako granicę terenów, w których wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową i inną chronioną: szkoły, szpitale itp.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDS – linia czerwona z białą osią;** droga ekspresowa - klasy „S”. Planuje się budowę drogi ekspresowej S-5 relacji Wrocław – Poznań, docelowo o następujących parametrach:

Klasa drogi – S droga ekspresowa

Nośność 115kN/oś

Kategoria ruchu – KR 6

Prędkość Projektowa drogi – $V_p=100\text{km/h}$

Przekrój – 2x2 z rezerwą pod trzeci pas ruchu, uwzględniony w pasie dzielącym

Szerokość pobocza nieutwardzonego – 2x0,75/1,25m

Szerokość korony drogi 32,50/33,50m

S -5 biegnie na kierunku północ – południe przez środkową część gminy, od granicy gminy z Wrocławiem w kierunku północnym do granicy z gminą Trzebnica. Pierwszy, południowy odcinek projektuje się po wschodniej stronie istniejącej drogi nr 5 z obejściem miejscowości Psary i Kryniczno po ich wschodniej stronie. Odcinek środkowy, po zachodniej stronie drogi nr 5 z obejściem miejscowości Ligota Piękna i Wisznia Mała po ich zachodniej stronie. Dalszy odcinek wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 5 po jej stronie zachodniej do Trzebnicy. Powiązanie drogi ekspresowej z układem lokalnym gminy następowałoby w węzłach: z Autostradową Obwodnicą Wrocławia (na obszarze miasta Wrocławia - Węzeł Widawa), na skrzyżowaniu z drogą nr 5 (pomiędzy Kryniczmem a Ligotą Piękną). Czas realizacji drogi ekspresowej jest określany na 2010-2013r. Przewiduje się realizację Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) typu III w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową D1365. Oznaczono orientacyjną strefę 150m

od osi drogi rozumianą jako granicę terenów, w których wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową i inną chronioną: szkoły, szpitale itp.

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDGP – linia czarna z białym wypełnieniem;** drogi i ulice główne ruchu przyspieszonego - klasy „GP” – droga krajowa nr 5 (międzynarodowa Te-261). Planuje się przebudowę drogi nr 5 dla uzyskania pełnych parametrów klasy GP. Należy poszerzyć koronę drogi do 12m przez budowę utwardzonych poboczy na odcinkach płaskich oraz dodatkowego pasa dla ruchu powolnego na odcinkach na wyniesieniach przekraczających 5% (Wysoki Kościół – Machnice). Planuje się także budowę pasów włączenia i wyłączenia na skrzyżowaniach z drogami powiatowymi, budowę chodników na odcinkach przechodzących przez tereny zabudowane oraz zatok autobusowych.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem KDG – linia czarna z białym wypełnieniem;** drogi i ulice, główne - klasy „G”.
 - **Droga wojewódzka nr 342, Wrocław – Oborniki Śląskie;** Należy przebudować odcinek drogi przechodzący przez Szewce w celu uzyskania pełnych parametrów klasy G. Zgodnie z Wieloletnim Programem Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-13 nie przewiduje się obejścia miejscowości od strony zachodniej.
 - **Droga powiatowa 1371D, Wrocław (granica Gminy)- Krzyżanowice – Cienin - Pasikurówice.** Należy przebudować cały odcinek drogi przechodzący przez gminę poprzez budowę prawidłowych skrzyżowań, chodników, ścieżki rowerowej i oświetlenia oraz przebudowę mostów na rz. Widawa w celu uzyskania pełnych parametrów klasy G.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolami: KDZ – linia czarna z białym wypełnieniem;** drogi i ulice, zbiorcze - klasy „Z”. Należy zrealizować nową drogę gminną o parametrach co najmniej klasy Z na odcinku: Szewce - Szewce Lotnisko – Szymanów – Psary - Krzyżanowice – poligon - Łącznik Pawłowicki. Należy zrealizować przejście bezkolizyjne przez tor kolejowy w Szewcach oraz przez drogę ekspresową S-5. Możliwa realizacja w etapach, w zależności od potrzeb inwestycyjnych gminy. Po zrealizowaniu pełnej trasy: od połączenia z nowym wylotem z Wrocławia na Oborniki Śląskie do węzła Pawłowickiego połączenie drogowe może pełnić rolę połączenia 3 ważnych wylotów drogowych z miasta i awaryjnej obwodnicy północnej Wrocławia.
Należy docelowo uzyskać parametry klasy Z dla dróg powiatowych:
 - 1368D : Kryniczno – Malin – Ligota Piękna,
 - 1370D : Gr. Gminy – Szymanów – Psary – Krzyżanowice.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolami: KDL – linia czarna z białym wypełnieniem;** drogi i ulice, lokalne - klasy „L”.
Należy docelowo uzyskać parametry klasy L dla pozostałych dróg powiatowych
 - 1367D : Wisznia Mała - Strzeszów – Szewce
 - 1337D : Granica Gminy – Machnice – dr. nr 5
 - 1370D : Granica Gminy – Szymanów – Psary – Krzyżanowice
 - 1369D : Kryniczno – Rogoź – Szewce
 - 1365D : Granica Gminy – Mienice – Piotrkowiczki – Pierwoszów – Gr. Gminy
 - 1366D : Granica Gminy – Ozorowiceoraz ważniejszych dróg gminnych:
 - 104925D : Szewce – Ozorowice
 - 104928D : Szymanów – Rogoź
 - 104933D : Psary – Krynicznow tym wykonać chodniki i oświetlenie na odcinkach dróg przechodzących przez tereny zabudowane.
- **Oznaczone na rysunku Studium - linia czarna z białym wypełnieniem bez symbolu;** ważniejsze drogi i ulice dojazdowe – klasy „D”. Należy przebudować odcinki dróg przechodzących przez gminę poprzez budowę prawidłowych skrzyżowań, na terenach zabudowanych - chodników, ścieżek rowerowych i oświetlenia, w celu uzyskania pełnych parametrów klasy D. Wszystkie drogi gminne winny uzyskać pełne parametry dróg dojazdowych.
- **Oznaczone na rysunku Studium - symbolem KS – kolor szary;** tereny urządzeń obsługi komunikacji. Istniejące tereny obsługi komunikacji samochodowej: stacje paliw itp. wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz dojazdami do działek. Nie przewiduje się zmiany funkcji terenu. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę obiektów towarzyszących. Na terenach aktywności gospodarczej dopuszcza się do realizację nowych obiektów obsługi komunikacji: MOP, stacje paliw, motele, parkingi wielkopowierzchniowe, stacje diagnostyczne i

naprawcze. Nie dopuszcza się inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej, a w uzasadnionych przypadkach zmianę funkcji terenu na inną usługę nieuciążliwą.

- **Oznaczone na rysunku Studium - symbolem KSp – kolor szary;** tereny parkingów. Istniejące i projektowane tereny większych parkingów wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz dojazdami do działek. Nie przewiduje się zmiany funkcji terenu.
- **Oznaczone na rysunku Studium - trasa z miniaturowych rowerów** – tereny wyznaczonych szlaków rowerowych. Występuje kilka ścieżek rowerowych tworzących system zwartych dróg do komunikacji rowerowej. Główne ścieżki przebiegają poprzez zewnętrzne miejscowości gminy; do najważniejszych z nich należą szlaki rowerowe rozpoczynające swój bieg poza granicami gminy i biegnące przez takie miejscowości jak Psary, Szymanów, Szewce, Ozorowice, Strzeszów, Piotrowiczki. Drugim z ważniejszych szlaków rowerowych jest ścieżka przebiegająca przez miejscowości: Psary, Kryniczno, Malin, Pierwoszków, Wysoki Kościół, Machnice. Zaleca się realizację nowych tras wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku, itp.). Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, pola biwakowe, miejsca na ogniska). Na terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich, tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych). Ruch rowerowy może odbywać się także po trasach dróg powiatowych, wojewódzkich, oraz przy drogach krajowych. W każdym z tych przypadków obowiązuje wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Na rysunku STUDIUM-KIERUNKI ścieżki wzdłuż w/w nie posiadają osobnego oznaczenia dróg (nie są to turystyczne trasy rowerowe). Każda modernizacja i budowa nowej drogi winna uwzględniać realizację takiego pasa. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie Wisznia Mała oparty będzie głównie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń zlokalizowanych na terenach wskazanych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI. Ponadto, zakłada się także sukcesywny rozwój nowych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego zarówno na terenach wskazanych jako tereny projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych. Zakłada się współpracę z miastem Wrocławiem polegającą na dostawach wody i odbieraniu ścieków.

Na rysunku STUDIUM-KIERUNKI ustala się następującą formę zapisu terenów infrastruktury technicznej:

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem T – kolor szary;** tereny wskazane w Studium jako wydzielone tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
Zalicza się do nich: istniejące i projektowane tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wraz obsługą komunikacyjną. Dla rozwoju infrastruktury technicznej możliwe jest uruchomienie każdej potrzebnej powierzchni terenów na etapie planów miejscowych zarówno na terenach mieszkaniowych brutto jak i na terenach aktywności gospodarczej. Za zgodne z ustaleniami Studium uważa się również lokalizację sieci i urządzeń technicznych na terenach rolnych objętych zakazem lub ograniczeniem zabudowy.
- **Tereny liniowych urządzeń infrastruktury technicznej** – istniejące linie energetyczne, oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI wraz z granicą maksymalnego zasięgu uciążliwości sieci oraz istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI linią wraz ze strefą wolną od zabudowy;

5.2. USTALENIA STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH GAŁĘZI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie wsie w gminie są zводociągowane ze źródeł położonych na terenie gminy poprzez trzy wodociągi:

- wodociąg grupowy Wisznia Mała,
- wodociąg zbiorowy Psary,
- wodociąg zbiorowy Kryniczno.

Na terenie gminy występują obiekty zlokalizowane w miejscowościach:

- 1) Wysoki Kościół - hydrofornia dla wodociągu grupowego Wisznia Mała ,
- 2) Psary - Stacja Uzdatniania Wody dla wodociągu zbiorowego Psary,
- 3) Kryniczno - Stacja Uzdatniania Wody dla wodociągu zbiorowego Kryniczno.

Rozwiązania docelowe w zakresie zaopatrzenia w wodę

Planuje się dodatkowe zasilanie z Wrocławia poprzez połączenie wodociągowe we wsi Krzyżanowice i Psary. Pozwoli to na zakup dostatecznej ilości wody dla potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy, szczególnie w południowej części gminy we wsiach Krzyżanowice, Psary, Szymanów, Szewce oraz Malin. Pozostała część gminy będzie zaopatrywana z istniejących źródeł, które będą wystarczające.

W Studium przewiduje się, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych, sukcesywne uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Każda nowa inwestycja winna być poprzedzona realizacją sieci wodociągowej.

5.2.2. Kanalizacja sanitarna

Oczyszczalnia ścieków

Istniejąca oczyszczalnia ścieków we wsi Strzeszów przyjmuje około 220 m³ ścieków na dobę. Bezpośrednio na oczyszczalnię dopływają ścieki z miejscowości Strzeszów, Wisznia Mała, Ligota Piękna, dla oraz dowożone są wozami asenizacyjnymi z terenu całej gminy Wisznia Mała. Docelowo oczyszczalnia zaprojektowana jest na oczyszczanie 500 m³ ścieków na dobę.

Rozwiązania docelowe w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych

Planuje się odprowadzanie ścieków z południowej części gminy do kanalizacji i oczyszczalni we Wrocławiu. Dotyczy to miejscowości Krzyżanowice, Psary, Szewce i Szymanów a także Kryniczno, Rogoź i Malin. Po rozbudowie istniejącej oczyszczalni gminnej do docelowej wydajności także pozostałe wsie będą mogły korzystać z systemu kanalizacji. Z uwagi na położenie wsie Ozorowice, Machnice, Piotrkowiczki i Mienice będą musiały mieć inny system – lokalne oczyszczalnie ścieków. Dopuszcza się inne rozwiązania systemu kanalizacji: np. przekazanie firmie MPWiK we Wrocławiu całości zagadnień odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaniechanie eksploatacji oczyszczalni gminnej. Do czasu realizacji kompleksowej kanalizacji gminnej, ścieki ze zbiorników szczelnych wybieralnych winny być wywożone do oczyszczalni przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo. Wszystkie tereny zainwestowane i drogi na terenie zabudowanym winny mieć kanalizację deszczową. Każda nowa inwestycja winna być poprzedzona realizacją sieci kanalizacyjnej.

5.2.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Na terenie gminy zlokalizowane jest nowe składowisko odpadów w Mienicach w odległości ok. 500m od najbliższych zabudowań. Teren charakteryzuje się niskim poziomem wód gruntowych. Nie prowadzi się zorganizowanej segregacji odpadów. W Studium przewiduje się przeznaczenie nowych terenów przeznaczonych dla potrzeb rozbudowy istniejącego wysypiska na terenach przyległych.

5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej

W Studium przewiduje się docelowe skablowanie sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia przebiegających przez tereny zainwestowania, działania te odbywać się będą na koszt i staraniem inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci i stacji transformatorowych.

Istniejące linie napowietrzne 110 kV:

- S-130 - relacji GPZ R-3 Pasikurów - GPZ R-151 Wołów,
- S-131 - relacji GPZ R-15 "Rokita" - GPZ R3 Pasikurów.

Nowe linie zasilające na terenach zabudowanych będą głównie liniami kablowymi a stacje transformatorowe będą głównie kontenerowe. Dopuszcza się kablownia linii istniejących.

5.2.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci przesyłowej

Na obszarze gminy ustala się:

- modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Pasikurów-Czarna,
- możliwość odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii zmodernizowanej,
- możliwość eksploatacji elektroenergetycznych linii przesyłowych 400kV:istniejącej i zmodernizowanej.

Szerokość pasa technologicznego dla zmodernizowanej linii 400kV określona zostanie na etapie jej modernizacji.

5.2.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na obszarze gminy nie przewiduje się realizacji zbiorowych systemów zasilania w energię ciepłą. W Studium docelowo przewiduje się modernizację wszystkich rozwiązań lokalnych poprzez sukcesywną eliminację przestarzałych instalacji grzewczych na korzyść rozwiązań przyjaznych dla środowiska. Istniejące obiekty jak kotłownia dla osiedla w Strzeszowie i kilka kotłowni (głównie na opał stały) dla potrzeb pojedynczych obiektów pozostaną. Ogrzewanie zabudowy mieszkalnej oparte jest i będzie na indywidualnych źródłach ciepła opalanych węglem, koksem, gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym i energią elektryczną.

5.2.7. Zaopatrzenie w gaz

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg przesyłowy relacji Wrocław-Obwodnica Północna o średnicy nominalnej DN 200,
- gazociąg przesyłowy relacji Wrocław-Obwodnica Północna odg. Rogóż-Psary o średnicy nominalnej DN 150,
- w/c/ do stacji redukcyjno-pomiarowej Psary o średnicy nominalnej DN 65,
- odgałęzienie w/c do stacji redukcyjno-pomiarowej Rogóż o średnicy nominalnej DN 80,

Istnieje ponadto :

- stacja redukcyjno pomiarowa Psary,
- stacja redukcyjno-pomiarowa Rogóż.

W gminie 7 z 16 miejscowości gminy ma dostęp do gazu sieciowego. Przewiduje się możliwość wprowadzenia gazu przewodowego do celów kuchennych i grzewczych wszędzie, gdzie operator stwierdzi taką możliwość w zakresie opłacalności.

Nie ma zagrożeń ze strony braku terenów dla urządzeń i sieci przesyłowych. Prowadzenie w każdym terenie sieci średniego ciśnienia jest zgodne z ustaleniami studium.

5.2.8. Telekomunikacja

Z uwagi na zadowalający stopień telefonizacji gminy, w Studium przewiduje się dalszy, sukcesywny rozwój sieci telekomunikacji kablowej oraz bezprzewodowej. Rozwój sieci kablowej dotyczy nowych terenów inwestycyjnych, natomiast rozwój sieci bezprzewodowej winien uwzględniać konieczność ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przed niekorzystnym oddziaływaniem elektromagnetycznym oraz ochrony krajobrazowej istniejących i projektowanych form ochrony środowiska naturalnego.

UWAGA !

1. Wszystkie tereny oznaczone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI funkcją inną niż rolna i leśna leżą w obszarze urbanizacji – obszarze planowanym do zabudowy.
2. Określone na rysunku STUDIUM-KIERUNKI linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic max. o 50 m w terenie).
3. Przebieg dróg oznaczonych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI należy traktować jako obowiązujący w zakresie przebiegu i parametrów, dopuszcza się korekty wynikające z warunków technicznych.
4. Podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi.
5. Przebieg dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, a nie opatrzonych symbolem należy traktować jako orientacyjny.
6. Na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się korektę przebiegu projektowanych dróg pod warunkiem, że cały korygowany odcinek przebiegu drogi objęty jest opracowaniem planu.
7. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację (wylącznie w trybie planu zagospodarowania przestrzennego) nowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach nie

ujętych w Studium na takie cele pod warunkiem, że plan uwzględni wszystkie istniejące uwarunkowania i nie naruszy głównych zasad polityki przestrzennej, określonych w niniejszym opracowaniu. Taki plan należy uznać za zgodny z ustaleniami Studium.

8. Każdy teren należy traktować jako wielofunkcyjny z przewagą jednej funkcji traktowanej jako wiodąca. Dopuszcza się uzupełnianie funkcji wskazanej w Studium jako wiodąca o inne niekolidujące funkcje, przy pozostawieniu minimum 50% powierzchni terenu o funkcji wiodącej. Nie dotyczy uzupełniania funkcji rolnej z zakazem lub ograniczeniem zabudowy o inną funkcję dopuszczającą zabudowę (w tym zabudowę zagrodową i inną nierolniczą) i funkcji aktywności gospodarczej o zabudowę mieszkaniową.
9. Na etapie sporządzania planów miejscowych obowiązuje uwzględnienie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska Wrocław-Szymanów zgodnie ze strefami oznaczonymi na rysunku STUDIUM-KIERUNKI.
10. Za zgodne z ustaleniami Studium uważa się ponadto:
 - Zalesienie terenów rolnych nie wskazanych w Studium do zalesienia.
 - Wprowadzenie zieleni przydrożnej i śródpolnej na terenach rolnych.
 - Wprowadzenie zieleni w każdym terenie.
 - Realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania.
 - Realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie.
 - Realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych oraz rekreacyjnych na gruntach rolnych.
 - Realizację usług agroturystycznych we wsiach na terenach zabudowy związanej z działalnością rolniczą.

6. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

6.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W Studium określa się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- * Utrzymanie istniejącej ochrony obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- * Objęcie ochroną najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych,
- * Prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej i leśnej,
- * Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym,
- * Stosowanie ekologicznych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej,
- * Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych,
- * Prowadzenie lokalnej polityki sprzyjającej ochronie środowiska przyrodniczego,
- * Łagodzenie skutków niewłaściwego korzystania ze środowiska.

6.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO UJĘTE W STUDIUM

Dla realizacji określonych celów w zakresie ochrony wartości przyrodniczych, w Studium określa się w szczególności:

- 1) Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną,
- 2) Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną.

6.2.1. Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody są to pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyśka, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie. W Gminie Wisznia Mała jest obecnie 13 pomników przyrody – wyłącznie drzewa pomnikowe.

Ochrona gatunkowa

- Chronione bezkręgowce
- Chronione ryby
- Chronione płazy i gady
- Chronione ptaki
- Chronione ssaki
- Chronione rośliny

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

- Grunty rolne klas I – III oraz IV
- Grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego
- Grunty leśne
- Lasy
- Lasy ochronne – wodochronne
- Lasy ochronne – uszkodzeń przemysłowych
- Lasy ochronne – wokół miast

Ochrona innych obiektów

- Złoże kopalin – udokumentowane obszary
- Wody powierzchniowe
- Wody podziemne
- Drzewa i krzewy

• **Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie” ;**

Określono na rysunku STUDIUM-KIERUNKI Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”. Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów. Pomimo intensywnego przekształcania struktury roślinności, w wielu miejscach zachował się charakter seminaturalnych ekosystemów, będących ostoją wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Urozmaicona rzeźba wzgórz porożcinanych dolinami potoków oraz znaczna lesistość decydują o jego krajobrazowej atrakcyjności. Zagospodarowanie tego terenu powinno zapewniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

- Charakterystykę obiektów i obszarów chronionych zamieszczono w I części Studium - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

6.2.2. Obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną

W Studium proponuje się objęcie niektórych obszarów położonych w gminie Wisznia Mała ochroną przyrodniczą. Obszary te stanowią część zespołów przyrodniczych o wybitnych walorach krajobrazowych:

• **Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” ;**

Postuluje się objęcie ochroną, na terenie gminy Wisznia Mała, określonego na rysunku STUDIUM-KIERUNKI obszaru doliny rzeki Widawy w formie uznania tego obszaru za Obszar Chronionego Krajobrazu. Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów związanych bezpośrednio z doliną rzeki. Zaleca się ochronę przed zainwestowaniem terenu położonego w granicach postulowanego obszaru.

• **Rezerwat przyrody „Łęg w Wiszni Małej”;**

Postuluje się objęcie ochroną terenu określonego na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, położonego w dolinie strumienia Ławy, w formie uznania tego obszaru za rezerwat przyrody. Przedmiotem ochrony będzie pas lasu wraz z przyległymi do niego podmokłymi łąkami. Dolina rzeki Ławy i jej dopływów wraz z ich terenami źródłkowymi i wysiękami zbocowymi, rozciągająca się między dwoma wyniesieniami terenu na wschód od Wiszni Małej i na południe od Pierwoszowa zachowała wiele wartości przyrodniczych. Proponowany do objęcia ochroną pas lasu wyraźnie odcina się od otaczających go monokultur sosnowych. Jest to teren źródłkowy potoku Ława, z licznymi wysiękami zbocowymi na krawędzi doliny. Porasta go głównie łęg jesionowo - olszowy z fragmentami olsu, w którym na stosunkowo niewielkiej powierzchni rozwija się bardzo duża populacja wawrzynka.

• **Użytek ekologiczny „Las Będkowski”;**

Postuluje się objęcie ochroną terenu określonego na rysunku STUDIUM-KIERUNKI pomiędzy Machnicami i Będkowem w formie uznania tego obszaru za użytek ekologiczny. Obszar ochrony obejmowałby wzgórze pokryte naturalnym lasem z dobrze zachowanymi fitocenozy buczyny niżowej i

środkowoeuropejskiego grądu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie cieków – także płaty łąg. Zbiorowiska tam rozwijające się warte są ochrony również ze względu na skupienie stanowisk takich gatunków jak: cis, bluszcz stanowisko rzadkiego jaskra kaszubskiego i inne.

- **Użytek ekologiczny „Kopytnik w Malinie”;**

Postuluje się objęcie ochroną terenu określonego na rysunku STUDIUM-KIERUNKI, położonego w obrzeżnych partiach kompleksu leśnego na wschód od wsi Malin w formie uznania tego obszaru za użytek ekologiczny. Do ochrony proponuje się dolinę strumienia wcinającego się w porośnięte gładem zbocza wzniesień. W runie łąg jesionowo-olszowego, bogatym w liczne gatunki siedlisk eutroficznych, na powierzchni kilku tysięcy m² występują tutaj duże populacje kopytnika. Dla ich zachowania należałoby zabezpieczyć ten fragment przed zrębem.

- **Ciągi ekologiczne;**

Postuluje się objęcie ochroną na terenie gminy ciągów ekologicznych, rozumianych jako tereny otwarte położone wzdłuż cieków wodnych, obejmujących zarówno zadrzewienia, jak i roślinność wodno-łągową. Na rysunku STUDIUM-KIERUNKI oznaczono ciągi ekologiczne (cieki wraz z umowną strefą ochronną) chroniące wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniami związkami chemicznymi spływającymi z pól oraz stanowiące zaporę przeciw przenoszeniu z wiatrem nawozów i środków ochrony roślin. System takich ciągów tworzy dwa korytarze ekologiczne, łączące wieloprzestrzenne obszary ochrony krajobrazu – Wzgórza Trzebnickie z Doliną Widawy (pierwszy wzdłuż Rzeki Mieni, drugi od lasu koło Malina przez poligon w kierunku Wrocławia). W obrębie korytarzy ekologicznych wyklucza się intensyfikację zabudowy, regulację koryta cieków, czyszczenia brzegów cieków z roślinności oraz stosowanie grodzienia działek przecinających korytarze. W obrębie korytarzy ekologicznych zaleca się przeciwdziałanie dalszej fragmentacji kompleksu leśnego i dążenie do połączenia go z mniejszymi kompleksami leśnymi poprzez stosowanie dolesień i rozszerzenia zadrzewień i zakrzewień. W tym celu należy przeznaczyć do zalesienia w szczególności grunty nie nadające się do produkcji rolnej oraz grunty leżące w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych i lasów. Szczegółowe zasady ochrony i zagospodarowania, jak również zasięg korytarzy, powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

6.3. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy występuje potencjalne zagrożenie powodziowe w południowej części. Rejon ten został zalany w trakcie powodzi z 1997r. Powódź miała charakter katastrofalny. Rzeki płynące w granicach opracowania nie stwarzają stałego zagrożenia powodziowego i nie notuje się cyklicznych wystąpień wód z koryt rzecznych w okresach roztopów.

Wyeliminowanie potencjalnego zagrożenia powodziowego nastąpi poprzez wzmocnienie funkcji ochronnej koryta rzeki Odry. Wszelkie działania winny być prowadzone zgodnie z Programem dla Odry 2006. Jednym z elementów ochrony przeciwpowodziowej jest prawidłowo funkcjonujący system wałów przeciwpowodziowych oraz wszelkich urządzeń i obiektów hydrotechnicznych. Niezbędna jest realizacja nowych obwałowań. Niemniej istotnym zagadnieniem jest utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych oraz właściwe modelowanie krajobrazu nabrzeży. Na rysunku STUDIUM-KIERUNKI oznaczono zasięg zalewu wodami powodziowymi. Lokalizacja projektowanych obwałowań Kanału Odra-Widawa stanowiących element systemu ochrony Węzła Wrocławskiego przed powodzią zostanie ustalona w odrębnym trybie.

Na obszarze gminy nie występują zagrożenia geologiczne. Degradacja krajobrazu związana z poeksploatacyjnymi formami, powstałymi w trakcie powierzchniowej eksploatacji kruszywa, z uwagi na nieznaczną głębokość wyrobisk, nie powoduje powstania zagrożenia osuwania się mas ziemnych. Formy te, z uwagi na niski poziom wód gruntowych, zwykle wypełniają się wodą. Jest to dominujący kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

7. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

7.1. PODSTAWOWE CELE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W Studium określa się następujące podstawowe cele ochrony środowiska kulturowego:

- Zachowanie obiektów o wartościach kulturowych poprzez ich ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Rozszerzenie zakresu ochrony poprzez ustanowienie obszarów ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Kontynuacja rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej;
- Aktywizacja turystyczna gminy polegająca w większym stopniu na wykorzystaniu walorów kulturowych.

7.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

Dla realizacji określonych celów w zakresie ochrony wartości kulturowych, w Studium określa się w szczególności:

- 1) Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 2) Obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską;
- 3) Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską;

7.2.1. Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską

- **Zabytki posiadające wpis do rejestru zabytków woj. dolnośląskiego;**

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z treści stosownych aktów prawnych. Odnośnie obiektów i obszarów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Wszelkie działania dotyczące obiektów i obszarów posiadających wpis do rejestru zabytków, winny być prowadzone w oparciu o wytyczne właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Rejestr zabytków województwa dolnośląskiego obejmujący teren gminy Wisznia Mała

Lp	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr Zabytków
	KRYNICZNO	Kościół par.św.Stanisława	Trzebnicka 12	1305, XV, 1911-16	1714 z dn. 20.06.66
	MACHNICE Zespół pałacowy	Pałac, dom mieszkalny	Nr 23	p. XIX, 2 poł. XIX	441/W z dn. 13.04.79
		Spichlerz		1 poł. XIX	441/W z dn. 13.04.79
		Bud. gosp. (rozebrany)		1 poł. XIX	441/W z dn. 13.04.79
		Park pałacowy		1830	440/W z dn. 13.04.79
	MALIN Zespół pałacowy	Pałac, ob. dom mieszk.	Nr 39 -obecnie ul. Parkowa 9	k. XVIII, XIX	454/W z dn. 29.11.80
		Park pałacowy		2 poł. XIX	454/W z dn. 29.11.80
	MIENICE Zespół pałacowy	Pałac (ruina)	Nr 27	ok. 1720	640/W z dn. 30.05.90
	OZOROWICE Zespół kościelny	Kościół fil. Podwyższenia Krzyża Świętego	Ul. Spacerowa 3	1 ćw. XV, XVI, XVIII	1205 z dn. 15.12.64
	Zespół dworski	Dwór (ruina)	Nr 51 a obecnie - ul. Młyńska 2-4	k. XVIII, p. XX	1206 z dn. 15.12.64
		Park dworski		2 poł. XIX	449/W z dn. 3.05.79
	PIOTRKOWICZKI Zespół kościelny	Kościół fil. Najśw. Serca Pana Jezusa	Ul. Spacerowa	p. XV, XVIII	1718 z dn. 20.06.66
		Dzwonnica	Ul. Spacerowa	XVIII, ob. nowa: 1985	1718 z dn. 20.06.66
	ROGÓŻ	Park krajobrazowy		k. XIX	530/W z dn. 31.01.84
	STRZESZÓW Zespół kościelny	Kościół par. Podwyższenia Krzyża św.	Ozorowicka	2 poł. XIII, XV	1040 z dn. 23.01.64
		Dzwonnica		XIX	1719 z dn. 20.06.66
	Zespół pałacowy	Pałac	Miennicka 6b	ok. 1567, ok. 1649, XVIII, k. XIX	450/W z dn. 10.10.80
		Park pałacowy		2 poł. XIX	451/W z dn. 3.05.79
	SZEWCE Zespół kościelny	Kościół par. św. Anny	Strzeszowska 46	1 poł. XIV, XVIII	1209 z dn. 15.12.64
	WISZNIA MAŁA	Pałac, ob. szkoła	Szkolna 51	1 poł. XIX, XX	418/W z dn. 29.06.78

	Zespół pałacowy	Park pałacowy		poł. XIX	418/W z dn. 29.06.78
	WYSOKI KOŚCIÓŁ	Kościół par. Niepokalanego	Nr 15	2 poł. XVI, 2 poł. XIX	646/W z dn. 29.05.90
	Zespół kościelny	Serca NMP		1869	646/W z dn. 29.05.90
		Kaplica cmentarna		1801-02	1723 z dn. 20.06.66
		Kaplica grobowa			

Tabela nr 5 spis obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

7.2.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską

Na Rysunku STUDIUM-KIERUNKI wyznaczono obszary cenne historycznie, kulturowo i krajobrazowo, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską, polegającą na uwzględnieniu ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako chronionych prawem miejscowym stref ochrony konserwatorskiej oraz obszarów zieleni chronionej. W planach zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszarów chronionych, winny obowiązywać ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy oparte na poniższych wytycznych.

• **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:**

Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej. Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do zachowania, uczytelnienia, historycznego układu przestrzennego i do konserwacji jego głównych elementów - zabudowy, rozplanowania, przebiegu ciągów komunikacyjnych, kompozycji wewnątrz zabudowy, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej. Dąży się też do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.

W strefie „A” zakłada się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

Pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i międzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);
- Należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- Poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych;
- Należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- Zabudowa odtworzeniowa winna powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną; w obrębie zabytkowych zespołów budowlanych - nowa zabudowa wyłącznie w miejscu nie istniejących obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy;
- Należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych;
- Należy w miarę możliwości eliminować obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- Należy likwidować obiekty tymczasowe;
- W przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i

utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

- Umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych we właściwej, nie agresywnej formie;
- Należy dążyć do uporządkowania wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych. Puste place powstałe po wyburzeniu obiektów powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz blokowe, wg. indywidualnych projektów;
- Należy w miarę możliwości ograniczać prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- Obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych (np. związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji), lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- Obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących silosów;
- Działania inwestycyjne (w tym dotyczące zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) oraz wszelkie zmiany form własności na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i po ewentualnym przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Dla planowanej zabudowy uzupełniającej należy liczyć się z obowiązkiem ewentualnego przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp. Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych.

Dla obszarów objętych Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z programem rewitalizacji.

• **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej:**

Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem ich do współczesnej funkcji.

W strefie B obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy dążyć do wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- Należy w miarę możliwości dążyć do zachowania historycznych nawierzchni kamiennych;
- Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej;
- Przy realizacji nowych inwestycji oraz działaniach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej;
- W przypadku rozbudowy istniejącego obiektu - budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

- Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- W obrębie zabytkowych zespołów budowlanych nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w miejscu nie istniejących obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy;
- Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne;
- Elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być w miarę możliwości usunięte, poddane odpowiedniej przebudowie lub pozostawione do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- W stosunku do przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji;
- Wyklucza się umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych o nie agresywnej formie;
- Należy w miarę możliwości ograniczać możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- Obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- Obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących silosów;
- Wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych związanych z obiektami zabytkowymi, dotyczących: zmiany funkcji budynku, zmiany zagospodarowania terenu, remontu oraz przebudowy dachu i elewacji zewnętrznych.

• **Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego:**

Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

W strefie „K”, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycję zieleni,
 - Nowa zabudowa winna być dostosowana do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - W stosunku do przyrodniczych elementów krajobrazu należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym.
 - Należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - Należy ograniczać możliwość realizacji inwestycji wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - Wyklucza się umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych o nie agresywnej formie,
 - Obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym.
- **Strefa „E” ochrony ekspozycji:**
Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „E” ochrony ekspozycji. Działania konserwatorskie na obszarze strefy „E” obejmują ustalanie nieprzekraczalnych gabarytów projektowanej zabudowy w celu zharmonizowania jej z zespołem zabytkowym, a także inne ograniczenia zabudowy w tym wykluczające elementy dysharmonizujące.

W strefie „E” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- Zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- Należy określić maksymalne gabaryty projektowanej zabudowy oraz charakter zieleni wysokiej.

• **Strefa „W” ochrony konserwatorskiej;**

Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „W” ochrony konserwatorskiej -obejmującą charakteryzujące się własną formą krajobrazową stanowiska archeologiczne wraz z ich otoczeniem. Obiekty o zachowanej formie krajobrazowej, dla których wyznaczono strefę „W” wyłącza się z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Dla wszystkich obiektów w strefie „W” wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich.

W strefie „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Obowiązuje zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu;
- Dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych i konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji na terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- Wszelkie ewentualne prace należy uzgodniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

• **Strefa „OW” obserwacji archeologicznej ;**

Na obszarze objętym Studium wprowadza się strefę „OW” -obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

W strefie „OW” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi na obszarze strefy należy zgłosić we właściwym wojewódzkim urzędzie zabytków w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac w celu uzyskania opinii co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

• **Stanowiska archeologiczne;**

Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- 2) Lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego dopuszczalne jest pod warunkiem uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i po ewentualnym przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

Stanowiska archeologiczne zaznaczono na Rysunku STUDIUM-KIERUNKI oraz zestawiono w poniższej tabeli:

miejsowość	lp	Brak na rys.	Numer stanowiska wg AZP Numer i data wpisu do rejestru zabytków	Charakterystyka stanowiska i datowanie
Biskupice	1.		3/61/78-29	osada kultury przeworskiej z III w. n. e. osada z okresu wczesnego średniowiecza
	2.	*	6/62/ 78-29	osada kultury łużyckiej z epoki brązu
Cienin			1/56/78-29	osada z okresu wczesnego średniowiecza
	3.		2/57 /78-29	osada z okresu wczesnego średniowiecza
	4.		3/58/78-29	osada kultury przeworskiej z IV w. no. e.
	5.	*	4/59/78-2	osada z okresu późnego średniowiecza
Krynitzno			1/55/78-29	cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z V okr. epoki brązu
	6.		2/50 /78-28	osada pradziejowa
	7.		3/51 /78-28	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z późnego średniowiecza i okr. nowożytnego
	8.		4/52 /78-28	ślad osadnictwa pradziejowy
	9.		5/53 /78-28	osada pradziejowa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

	10.		6/54 /78-28	śląd osadnictwa pradziejowy śląd osadnictwa z okresu nowożytnego
	11.		7/55 /78-28	śląd osadnictwa pradziejowy
	12.		8/56 /78-28	osada z okresu wczesnego średniowiecza -faza młodsza osada z okresu późnego średniowiecza i okr. nowożytnego
Krzyżanowice	13.		1/70 /78-28 RZ nr 1296/773 bez daty	grodzisko z okresu późnego średniowiecza
	14.		2/71 /78-28	nieokreślone kultury łużyckiej z epoki brązu i okresu halsztackiego osada kultury łużyckiej osada pradziejowa osada z okresu wczesnego średniowiecza
	15.		3/72/78-28	śląd osadnictwa pradziejowy śląd osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze)
Ligota Piękna	16.		1/67/78-29	śląd osadnictwa kultury celtyckiej z okresu lateńskiego
	17.		2/18/78-28:	śląd osadnictwa z IV w. n. e.
	18.		3/19/78-28:	osada ? z okresu wczesnego średniowiecza
	19.		4/20/78-28:	osada z okresu halsztackiego i okresu lateńskiego
	20.		5/21/78-28	śląd osadnictwa z okresu neolitu
	21.		6/37/78-28	osada ? z okresu wczesnego średniowiecza (faza starsza) śląd osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	22.		7/36/78-28	śląd osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	23.		8/68/77-29	śląd osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
	24.		9/69/77-29:	śląd osadnictwa z okresu wpływów rzymskich
	25.		10/70/77-29	śląd osadnictwa z okresu neolitu
Machnice	26.		11/71/77-29	śląd osadnictwa z późnego średniowiecza
	27.		1/51/76-29:	punkt osadniczy kultury łużyckiej
	28.	*	2/52/76-29:	wieś z okresu wczesnego średniowiecza
Malin	29.	*	1/64/77-29:	śląd osadnictwa z okresu neolitu
	30.		2/65/77-29:	śląd osadnictwa z późnego średniowiecza
	31.		3/66/77-29:	śląd osadnictwa z okresu średniowiecza
	32.		4/48/78-28:	śląd osadnictwa pradziejowy i z okresu wczesnego średniowiecza ?
	33.		5/49/78-28:	osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich osada pradziejowa śląd osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)
Mienice	34.		3/78-28:	osada z epoki brązu i okresu halsztackiego archiwalne bez AZP
	35.		4/78-28:	osada o nieokreślonej przynależności archiwalnej kulturowej i chronologicznej bez AZP
	36.		38	Skarb archiwalny o nieokreślonej przynależności kulturowej i chronologicznej
Ozorowice	37.		1/5/77-28:	cmmentarzysko szkieletowe z okresu wczesnego średniowiecza (1000 r.-1250 r.)
	38.		2/6/77-28	cmmentarzysko ciałopalne z III-V okresu epoki brązu
	39.		3/7/77-28:	śląd osadnictwa z okresu neolitu
	40.		4/8 /77-28	śląd osadnictwa z okresu średniowiecza
	41.		5/9 /77-28	osada z I-III w. n. e.
	42.		6/24 /77-28	śląd osadnictwa pradziejowy śląd osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	43.		7/25 /77-28	osada ? z okresu wczesnego średniowiecza osada ? z okresu późnego średniowiecza
	44.		8/23 /77-28	śląd osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	45.		9/22:/77-28	śląd osadnictwa z okresu późnego średniowiecza

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Pierwoszków	46.		1/12/77-29: RZ nr 896/Arch/79, 18. 12. 1979	ślad osadnictwa z okresu mezolitu osada z okresu wczesnego średniowiecza osada z okresu średniowiecza
	47.		2/13/77-29: RZ nr 897/Arch/79, 18. 12. 1979	osada z okresu średniowiecza (fazy późne)
	48.		3/14/77-29:	osada kultury łużyckiej ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (fazy starsze) osada z XII-XIII w. ślad osadnictwa z okresu średniowiecza
	49.		4/15/77-29:	ślad osadnictwa z okresu średniowiecza
	50.		5/16/77-29	ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
	51.		6/17/77-29:	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
Psary	52.	*	1/57/78-28:	cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z epoki brązu
	53.		2/58/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
	54.		3/59/78-28:	cmentarzysko szkieletowe z X-XI w.
	55.		4/60/78-28	cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich
	56.		5/61/78-28:	ślad osadnictwa z epoki kamienia ?
	57.		6/62/78-28:	grób ciałopalny kultury przeworskiej z III w. n. e.
	58.		7/63/78-28:	osada z okresu średniowiecza
	59.		8/64/78-28:	osada kultury łużyckiej z epoki brązu
	60.		9/65/78-28:	osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego
	61.		10/66/78-28	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu nowożytnego
	62.		11/67/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
	63.		12/68/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego
	64.		13/69/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego
Raków	65.		1/60/78-29:	ślad osadnictwa o nieokreślonej przynależności kulturowej i chronologicznej
Rogoź			1/31/77-28:	ślad osadnictwa z epoki kamienia ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	66.		2/32/77-28	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
Strzeszów	67.		1/1/77-28:	cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z okresu halsztackiego
	68.		2/2/77-28:	osada? z okresu wczesnego średniowiecza
	69.		3/3/77-28:	ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
	70.		4/4/77-28:	cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej z I-II w. n. e.
	71.		5/28/77-28:	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
	72.		6/35/77-28:	osada ? kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich i wczesnego okresu wędrówek ludów ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
Szewce	73.		1/4/78-28	cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej osada kultury przeworskiej osada pradziejowa osada z okresu wczesnego średniowiecza
	74.		2/5/78-28:	cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu
	75.		3/10/77-28:	cmentarzysko ciałopalne z III-V okresu epoki brązu i okresu halsztackiego
	76.		5/13/77-28:	ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

77.		6/6/77-28:	osada z okresu wczesnego średniowiecza
78.		7/12/77-28:	osada kultury łużyckiej i okresu halsztackiego osada kultury przeworskiej z I w. n. e. ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
79.	*	8/14/77-28:	ślad osadnictwa ? z XI-XII w.
80.		9/26/77-28:	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
81.		10/27/77-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
82.		11/33/77-28:	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
83.		12/34/77-28:	ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
84.		13/7/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu i okresu halsztackiego C
85.		14/8/78-28:	osada kultury łużyckiej osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich osada pradziejowa
86.		15/9/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
87.		16/10/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
88.		17/11/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza
89.		18/12/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej osada pradziejowa ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
90.		19/13/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
91.		20/14/78-28:	osada kultury łużyckiej osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich osada pradziejowa
92.		21/15/78-28:	osada pradziejowa ślad osadnictwa z okresu nowożytnego
93.		22/16/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza(faza młodsza)
94.		23/17/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza(faza młodsza)
95.		24/18/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej osada pradziejowa ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza(faza młodsza)
96.		25/19/78-28:	ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza(faza młodsza) ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu nowożytnego
97.		26/20/78-28:	osada kultury łużyckiej ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu rzymskiego (B2C1)
98.		27/21/78-28:	ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)
99.		28/22/78-28:	osada kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)
100.		29/23/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)
101.		30/24/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Szewce	102.		31/25/78-28:	osada kultury łużyckiej ślad osadnictwa pradziejowy osada z okresu wczesnego średniowiecza (faza młodsza)
Szymanów		*	1/26/78-28:	osada z okresu wczesnego średniowiecza
			2/27/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			3/28/78-28:	osada kultury łużyckiej
			4/29/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
			5/30/78-28:	ślad osadnictwa kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich ślad osadnictwa pradziejowy
			6/31/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			7/32/78-28:	ślad osadnictwa kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich osada pradziejowa ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza
			8/33/78-28:	osada pradziejowa ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze)
			9/34/78-28:	osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze)
			10/35/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			11/36/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej
			12/37/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej osada pradziejowa osada z okresu wczesnego średniowiecza X-XI w.
			13/38/78-28:	osada kultury łużyckiej osada z okresu wczesnego średniowiecza (fazy młodsze) osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego
			14/39/78-28:	ślad osadnictwa kultury przeworskiej ? z okresu wpływów rzymskich
			15/40/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza osada z okresu późnego średniowiecza i okresu nowożytnego
			16/41/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			17/42/78-28:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej osada pradziejowa
			18/43/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			19/44/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			20/45/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
			21/46/78-28:	osada kultury łużyckiej
Szymanów			22/47/78-28:	ślad osadnictwa pradziejowy
Wisznia Mała			1/17/77-28:	osada z epoki brązu
			2/15/77-28:	cmentarzisko ciałopalne kultury łużyckiej z IV-V okresu epoki brązu osada z okresu wczesnego średniowiecza osada ? z okresu późnego średniowiecza
			3/16/77-28:	osada kultury przeworskiej z II-III w. n. e. osada z okresu późnego średniowiecza
			1/1/77-29: RZ nr 890/Arch/79, 12.12.1979	osada kultury przeworskiej z późnego okresu wpływów rzymskich osada z okresu średniowiecza
			2/2/77-29:	ślad osadnictwa pradziejowy ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

		3/3/77-29: RZ nr 892/Arch/79, 12. 12.1979	osada kultury łużyckiej osada z okresu wczesnego średniowiecza
		4/4/77-29:	ślad osadnictwa pradziejowy osada z okresu średniowiecza
	*	8/5/77-29:	cmentarzysko z V okresu epoki brązu
	*	9/6/77-29	ślad osadnictwa kultury łużyckiej z epoki brązu
	*	10/7/77-29:	ślad osadnictwa z epoki brązu
	*	11/8/77-29:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej z epoki brązu
	*	12/9/77-29:	ślad osadnictwa o nieokreślonej przynależności kulturowej i chronologicznej
		13/10/77-29:	ślad osadnictwa z okresu średniowiecza
Wisznia Mała		14/11/77-29	ślad osadnictwa z okresu średniowiecza
Wysoki Kościół		1/53/76-29:	ślad osadnictwa kultury łużyckiej
		2/54/76-29	ślad osadnictwa z okresu neolitu

Tabela nr 6 stanowiska archeologiczne w gminie

Wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

• **Tereny zieleni chronionej;**

Do obszarów wskazanych jako tereny zieleni chronionej zaliczono:

- Założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka;
- Cmentarze powstałe przed 1945 rokiem;
- Szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych;
- Założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną;
- Założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja;
- Na obszarach tych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- Wszelkie działania na ich terenie, także lokalizację nowych obiektów, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i wykonywać pod jej kontrolą.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- Cmentarze użytkowane, powinny zachować dotychczasową funkcję;
- Cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone;
- Obszar cmentarza powinien zostać ogrodzony sposób trwały;
- Cmentarze należy uporządkować, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją pozostawiając na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny sposób uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów drzew (nie wyznaczonych na Rysunku STUDIUM-KIERUNKI), obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- Właściwa pielęgnacja zieleni;
- Usuwane okazy pojedynczych drzew w szpalerach i alejach - należy zastąpić nowymi nasadzeniami w gatunkach właściwych.

7.2.3. Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską

W tekście Studium określono następujące obiekty środowiska kulturowego, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską:

• **Zabytki architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków;**

Ewidencja zabytków obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945r., w których późniejsza działalność nie zatara cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne

przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków obejmuje się ochroną konserwatorską ze względu na ich istotne lokalne walory historyczne, kulturowe i krajobrazowe.

W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 5) W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 6) Wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych;
- 7) Zamierzenia inwestycyjne dotyczące tych obiektów należy zgłaszać w urzędzie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ewidencję zabytków dotyczącą gminy Wisznia Mała przedstawia poniższa tabela:

lp	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek
	KRYNICZNO	Cmentarz par.	Trzebnicka 12	XV, XIX
		Bud. plebanii	Trzebnicka 12	ok. 1920
		Szkola	Szkolna 2	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr24 -Spacerowa 27	p. XX
		Dom mieszk.	Nr32 -Spacerowa 16	1906
		Bud. gosp.	Nr32-Spacerowa 16	p. XX
		Dom mieszk.	Nr37 -Spacerowa 6	ok. 1900
	LIGOTA PIĘKNA Zespół folwarczny	Dom mieszk.-gosp.	ul. Na Koloni 81-83	1894
		Dom mieszk.d. spichlerz	ul. Na Koloni 76	1896, ok. 1920
		Dom mieszk.	ul. Prosta 9	k. XIX
		Dom mieszk.-gosp.	ul. Prosta 23	ok. 1920
		Dom mieszk.	ul. Wrocławska 1	ok. 1905
		Dom mieszk.	ul. Wrocławska 3	XIX/XX
		Kuźnia, ob. warsztat	ul. Wrocławska 3	k. XIX
		Dom mieszk.	ul. Wrocławska 7	p. XX
		Dom mieszk.	ul. Wrocławska 8	1920-25
		Dom mieszk.	ul. Wrocławska 9	ok. 1905
	MACHNICE	Cmentarz rodowy	pn.-zach. część wsi dz.112/515 Ls	1821?
		Dom mieszk.	Nr 15	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 9	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 19	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 21	1900
	MALIN	Dom mieszk.	Nr 30 -Wspólna 8	ok. 1915
	MIENNICE Zespół pałacowy	Dom mieszk.	Nr 23	ok. 1890
		Bud. gosp.	Nr 23	1893
		Dom mieszk.	Nr 25	ok. 1890
		Dom mieszk.	Nr 31	ok. 1905
		Dom mieszk.	Nr 4	1913
		Dom mieszk.	Nr 12	1909
		Bud. gosp.	Nr 12	1909
		Dom mieszk.	Nr 20	1896
		Dom mieszk.	Nr 21	1890-1900
		Bud. gosp.	Nr 21	2 poł. XIX
		Dom mieszk.	Nr 29	k. XIX
		Dom mieszk.	Nr 30	ok. 1915

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

		Dom mieszk.-gosp.	Nr 36	1910-15
		Stodoła	Nr 36	p. XX
		Dom mieszk.-gosp.	Nr 37	1910-15
		Stodoła	Nr 37	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 41	ok. 1915
	OZOROWICE Zespół kościelny	Dzwonnica	Spacerowa3	XIX
		D. cmentarz par.	Spacerowa 3	ok. 1353
	OZOROWICE Zespół dworski	Oficina dworska	Nr51a-Młyńska 1-3	ok. 1905
		Obora	Nr51a-Młyńska 1-3	ok. 1890
		Dom mieszk.	Nr 77 (d. 23) Pęgowska 30	ok. 1920
		Obora	Nr 77 (d. 23) Pęgowska 30	p. XX
		Dom mieszk.	Nr 85(d.19) Leśna1	1900-05
	PIERWOSZÓW	Obora, ob. chlewnia	Nr9 Osiedlowa 26-28	1890-1900
		Dom mieszk.	Nr 11 Osiedlowa 26-28	1900-05
		Stodoła, stajnia i obora	Nr 11 Osiedlowa 26-28	2 poł. XIX, XX
	PIOTRKOWICZKI	D. cmentarz par.	Spacerowa	po 1375
		Dwór	Nr 27 Świerkowa 113,dz. nr 309/1	1880-90
		Dom (rozebrany)	Nr 7 dz. nr 138/4 Spacerowa/Łąkowa	ok. 1915
		Dom mieszk.	Nr 13 Wzgórz Trzebnickich 15	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 16 Spacerowa 16	1905-10
		Dom mieszk.-gosp.	Nr 17 Łąkowa 17	k. XIX
		Dom mieszk.	Nr 18 Spacerowa 18	1915-20
		Dom mieszk.	Nr 26 Spacerowa 26	ok. 1920
		Dom (rozebrany)	Nr 29 Spacerowa/Łąkowa	ok. 1915
		Dom (rozebrany)	Nr 30 Spacerowa 30	p. XX
		Dom mieszk.	Nr 37 Spacerowa	1905
		Dom mieszk.	Nr 38 Młynarska 38	ok. 1905
		Dom mieszk. i GOK	przy kościele dz. nr 298	1900-05
	PSARY Zespół pałacowo-folwarczny	Dom mieszk.	ul. Parkowa 37	XIX/XX
		Obora	ul. Parkowa 37	1870-80
		Park krajobrazowy	dz. nr 199/6	2 poł. XIX
		Dom mieszk.	ul. Główna 9	p. XX
		Dom mieszk.	ul. Główna 11	1926
		Dom mieszk.	ul. Główna 17	p. XX
		Dom mieszk.	ul. Główna 18	k. XIX,ok.1910
		Dom mieszk.	ul. Główna 19	ok. 1905
		Dom mieszk.	ul. Główna 36	p. XX
		Szkoła	ul. Główna 40	1870-80
	Zespół budynków po AR.	Dom mieszk.	ul. Główna 50 a	1895
		Dom mieszk.	ul. Główna 50 b	ok. 1915
		Dom mieszk.	ul. Główna 50 c	p. XX
		Bud. gosp.	ul. Główna	ok. 1915
		Willa	ul. Willowa 2	1915-20
		Willa	ul. Willowa nap.nr 6	ok. 1925
	ROGÓŻ Zespół folwarczny	Dom mieszk.	Nr 6	k. XIX, XX
		Dom mieszk.	Nr 16	ok. 1880
		Dom mieszk.	Nr 18	p. XX
		Dom mieszk.	Nr 27	1922
	STRZESZÓW	cmentarz	ul. Ozorowicka 6	2 poł. XIV

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała
CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

	Zespół pałacowo -folwarczny	Bud. mieszk.	ul. Miennicka 6	k. XIX
		Stajnia i magazyn	ul. Miennicka	k. XIX
		Dom administratora, ob. mieszk. i biuro	ul. Miennicka 6 d	k. XIX
		Spichlerz	ul. Miennicka	p. XX
		Obora, ob. magazyn	ul. Miennicka	ok. 1900
		Bud. wagi, bud.dla psów	ul. Miennicka	k. XIX
		D. cielętnik	ul. Miennicka	k. XIX
		Bud. mieszk.	ul. Miennicka 8	k. XIX
		Dom ogrodnika	ul. Miennicka	ok. 1900
		Dom mieszk.	ul. Lipowa 19	XIX/XX
		Dom mieszk.-gosp.	ul. Lipowa 20	p. XX
		Dom mieszk.	ul. Lipowa 32	ok. 1920
		Dom mieszk., ob. szkoła	ul. Lipowa 35	ok. 1920
		Dom mieszk.	ul. Lipowa 69	1915-20
	SZEWCE	D. cmentarz par.	Strzeszowska	I poł. XIII
		Plebania	Ostrzeszowska 46	XIX, XX, XX
		Park dworski	Długa	XIX/XX
		Szkoła podstawowa	ul. Strzeszowska 7	1910-15
		Dom mieszk.	ul. Strzeszowska 8	ok. 1920
		Dom mieszk.	ul. Strzeszowska 48	ok. 1915
		Dom mieszk.	Nr 74 ?	1915-20
	SZYMANÓW	Park krajobrazowy		poł. XIX
		Dom mieszk.-gosp.	Nr 40	XIX/XX
		Bud. gosp.	Nr 40	XIX/XX
		Dom mieszk.	Nr 43	ok. 1920
		Dom mieszk.	Nr 56	p. XX
		Dom mieszk.	Nr 62	ok. 1920
		Dom mieszk.	Nr 64	ok. 1920
		Dom mieszk.	Nr 75	ok. 1915
		Dom mieszk.	Nr 91	ok. 1925
	WISZNIA MAŁA	Dom mieszk.-gosp.	ul. Szkolna 49	ok. 1880
		Dom mieszk.-gosp.	ul. Szkolna 26, 26a	ok. 1900
		Dom mieszk.	ul. Szkolna 28	ok. 1890
		Dom mieszk.	ul. Strzeszowska 2	XIX/XX
		Ośrodek Zdrowia	ul. Wrocławska 2	1910-15
		Urząd Gminy	ul. Wrocławska 9	1905-10
	WYSOKI KOŚCIÓŁ	Cmentarz kat.	Nr 15	ok. 1870
		Cmentarz par. poewangelicki	Nr 15	XIV, XIX
		Dom mieszk.	Nr 4	ok. 1915
		Dom mieszk.	Nr 5 ?	1895
		Stodoła	Nr 5 ?	XIX/XX
		Dom mieszk., d. szkoła	Nr 9	ok. 1900
		Dom mieszk.	Nr 11	1910-15

Tabela nr 7 Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

7.2.4. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz.984 i Nr 153, poz 1271).

8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

8.1. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

8.1.1. Ogólne kierunki rozwoju rolnictwa

Rolnictwo będzie jednym z podstawowych działów gospodarki gminy Wisznia Mała. Gmina ta należy do najlepszych pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zarówno co do warunków glebowych jak i agroklimatu. Rolnictwo, pozyskując się ok. 1000 ha gruntów rolnych przeznaczonych na zainwestowanie zyska jednocześnie środki na rozwój tej gałęzi produkcji. Na terenach rolnych wolnych od zabudowy i związanej z tym uciążliwości jest szansa na rozwój specjalistycznych gospodarstw ekologicznych. Na terenach aktywności gospodarczej istnieje możliwość realizowania zakładów przetwórczych, obiektów obrotu i skupu. Poprawa infrastruktury drogowej i wyposażenia technicznego wsi pozwoli na osiągnięcie wyższego standardu życia na wsi. W Studium zachowano zabudowę zagrodową, a brak nowych wniosków na realizację nowych gospodarstw świadczy o prawidłowej tendencji do zwiększania powierzchni gospodarstw i podejmowanie innej działalności przez rolników zbywających grunty.

Podstawowe zadania i problemy rolnictwa w gminie :

- zbyt duże rozdrobnienie gospodarstw uniemożliwiające w dużym stopniu czerpanie widocznych korzyści z działalności rolniczej;
- niedostateczna infrastruktura techniczna gospodarstw prowadzących działalność rolniczą;
- brak wystarczającej liczby punktów skupu płodów rolnych oraz dużych zakładów przetwórczych,
- konieczność różnicowania działalności gospodarczej w celu zapewnienia różnorodności działań i alternatywnych źródeł dochodu;
- konieczność zwiększania atrakcyjności inwestycyjnej dla lokalizacji działalności biznesowej na terenie gminy; mogą być rozwiązane dzięki realizacji zapisów Studium.

8.1.2. Szczegółowe ustalenia Studium dla terenów rolnictwa

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem RU – kolor żółty w czerwone ukośne paski;** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zalicza się do nich: istniejącą zabudowę zagrodową w tym urządzenia do produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną terenów rolnych. Na terenach dotąd niezabudowanych w oznaczonym obszarze przewiduje się kontynuację funkcji. Na terenach oznaczonych **M** w ramach istniejącego zainwestowania wsi, możliwa jest realizacja zabudowy zagrodowej, a także przekształcanie istniejących gospodarstw rolnych w zasoby mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Nie przewiduje się nowych, dużych ferm hodowlanych ani dużych zakładów przetwórczych z racji specyfiki upraw z przewagą zboża, kukurydzy i ziemniaków.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem R – kolor żółty;** zalicza się do nich tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania z zakazem lub ograniczeniem zabudowy zagrodowej i innej (poza uprawami pod folią), wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną terenów rolnych, tereny wzdłuż rzek i większych cieków powierzchniowych objęto w Studium ochronną strefą obudowy biologicznej, w formie – „projektowanych ciągów ekologicznych stanowiących otulinę ważniejszych cieków wodnych”, będących elementem systemu ochrony środowiska naturalnego. Tereny obudowy należy wyłączać w miarę możliwości spod zainwestowania, przeznaczać w do zadrzewiania z uwzględnieniem: warunków spływu wód powodziowych, retencji, rolniczej przydatności gleb oraz stref migracji zwierzyny. Na terenach rolnych dodatkowo oznaczono zielonymi paskami zasięg katastrofalnego zalewu wodami powodziowymi w 1997r, nadal narażone na zalanie wodami powodziowymi. Do czasu realizacji nowych obwałowań tereny te nie mogą być zainwestowane ani narażone na zalanie upraw wieloletnich.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZZ – kolor jasnozielony;** zlicza się do nich tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania - rezerwowane dla możliwości zalania wodami powodziowymi. Są to tereny międzywala a więc w bezpośrednim zagrożeniu zalaniem. Zaleca się rezygnację z upraw polowych na rzecz użytków zielonych, z zakazem sadzenia drzew mogących utrudnić spływ wód powodziowych.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZD – kolor jasno zielony;** tereny istniejących ogrodów działkowych. Nie przewiduje się zmiany użytkowania. W razie rezygnacji z użytkowania zaleca się przekształcenie, zgodnie z wolą użytkowników w tereny zabudowy mieszkaniowej lub zieleni publicznej.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL – kolor zielony;** tereny lasów i gruntów leśnych. Nie przewiduje się zmian w użytkowaniu. Dopuszczone inwestycje wyłącznie związane z prowadzeniem

gospodarki leśne z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się sezonowe urządzenia związane z rekreacyjną funkcją lasów.

- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem R/ZL – poziome paski koloru zielonego;** tereny rolnicze wskazane do zalesienia. Wskazuje się tereny o gorszych klasach bonitacyjnych do zalesienia w celu zwiększenia lesistości gminy i stworzenia ekosystemów. Każde prawidłowe zalesienie winno być uznane za zgodne ze Studium.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZP – kolor ciemno zielony z białą szrafurą;** tereny istniejącej i projektowanej zieleni parkowej.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem ZC – kolor ciemno zielony z białymi krzyżykami;** tereny cmentarzy. Nie przewiduje się zmian w użytkowaniu, planuje się powiększenie areалу cmentarzy w Psarach, Wysokim Kościele, Krynicznie, Szewcach.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem WS – kolor niebieski;** tereny wód powierzchniowych stojących. Każde nowe stawy rybne, zbiorniki retencyjne i rekreacyjne winny być traktowane jako zgodne ze Studium.
- **Oznaczone na rysunku Studium symbolem WP – kolor niebieski;** tereny wód powierzchniowych płynących. Nie przewiduje się zmian w użytkowaniu, rowy melioracyjne mogą być korygowane lub zarurowane wyłącznie za zgodą właściwego urzędu ds. melioracji, po zbadaniu czy nie spowoduje to negatywnych zjawisk i podstopień na terenach sąsiadujących.

9. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z uwagi na potrzebę zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno aspekty estetyczne, ekologiczne, jak i zdrowia ludzi, na rysunku STUDIUM-KIERUNKI określone zostały obszary, na których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice tych obszarów pokrywają się z granicami obrębów, gdyż zamiarem gminy jest uzyskanie pokrycia planami 100% powierzchni terenu gminy. W razie wystąpienia pilnej potrzeby występującej przed uzyskaniem pełnego pokrycia planami terenu gminy, dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych dla obszarów mniejszych niż cała wieś w granicach obrębu, w wypadku:

1. sporządzenia planu dla obszaru wydzielonej rezerwy oznaczonej w Studium R(M) i R(U/P);
2. sporządzenia planu dla obszaru wydzielonego dla terenów aktywności gospodarczej U/P;
3. sporządzenia planu dla obszaru wydzielonego dla terenów usług U i produkcji P;
4. sporządzenia planu dla obszaru wydzielonego dla terenów usług sportu i rekreacji US;
5. sporządzenia planu dla terenów, które nie uzyskały wcześniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
6. sporządzenia zmiany planu polegającej na zmianie funkcji terenu o ile jest to zgodne z funkcją wiodącą zapisaną w studium i ewentualnie dopuszczonym uzupełnieniem tej funkcji.

10. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

10.1. ZADANIA PONADLOKALNE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Zadaniami wynikającymi ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa wrocławskiego, służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych, na terenie gminy Wisznia Mała, uwzględnionymi w niniejszym STUDIUM gminy są:

- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
⇒ utworzenie Obszarów Ochrony Krajobrazu „Dolina Widawy”;
- w zakresie gospodarki wodnej:

- ⇒ realizacja programu ochrony przeciwpowodziowej dla miasta Wrocławia i terenów gminy Wisznia Mała zgodnie z „Programem dla Odry 2006” zakresie Studium Wykonalności i modernizacji systemu ochrony przed powodzią Wrocławskiego Węzła Wodnego,
- w zakresie komunikacji :
 - ⇒ budowa autostradowej obwodnicy miasta Wrocławia (wraz z łącznikiem do istniejącej drogi krajowej nr 8),
 - ⇒ budowa drogi ekspresowej S-5 w kierunku na Poznań,
 - ⇒ modernizacja linii kolejowej nr 271.

10.2. INNE ZADANIA O CHARAKTERZE REGIONALNYM

Ponadto w STUDIUM ujęto inne propozycje zadań o charakterze regionalnym, służącym realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- w zakresie rekreacji i aktywizacji gospodarczej gminy:
 - ⇒ rozwój i wykorzystanie lotniska sportowego w Szewcach do celów rekreacyjnych, komercyjnych i gospodarczych;
- w zakresie ochrony środowiska:
 - ⇒ tworzenie systemu korytarzy ekologicznych w oparciu o istniejące lasy i ciek wodne, projektowane dolesienia i obudowy biologiczne cieków oraz wieloprzestrzenne obszary chronionego krajobrazu,
- w zakresie komunikacji:
 - ⇒ reaktywacja regionalnej linii kolejowej Wrocław Trzebnica z przystankiem w Pierwoszowie, Cieninie i Biskupicach;

10.3. ZADANIA WYMAGAJĄCE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI

Niektóre inwestycje określone w Studium wymagają współpracy z sąsiednimi gminami. Dotyczy to w szczególności współpracy w zakresie ujęcia tych zadań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak i uwzględnienia przy sporządzaniu innych dokumentów i opracowań związanych z planowaniem przestrzennym na poziomie gminnym.

W Studium określono zadania, które wymagają współpracy z sąsiednimi gminami. Są to :

- **z Gminą miejską Wrocław:**
 - ⇒ współpraca w celu ochrony miasta Wrocławia przed powodzią poprzez budowę nowych wałów przeciwpowodziowych – kanału ulgi położonego częściowo na terenie gminy Wisznia Mała;
 - ⇒ współpraca przy realizacji autostradowej obwodnicy miasta Wrocławia oraz trasy ekspresowej do Poznania;
 - ⇒ kompleksowe zagospodarowanie terenów w rejonie węzła Pawłowice;
 - ⇒ ochrona doliny rzeki Widawy;
 - ⇒ współpraca przy reaktywacji kolei regionalnej Wrocław – Trzebnica;
 - ⇒ współpraca w zakresie dostaw wody i odprowadzenia ścieków do sieci miejskiej Wrocławia,
- **z Gminą Długołęka :**
 - ⇒ współpraca przy realizacji autostradowej obwodnicy miasta Wrocławia oraz autostrady A-8 do Warszawy;
 - ⇒ kompleksowe zagospodarowanie terenów w rejonie węzła Pawłowice;
 - ⇒ kompleksowe zagospodarowanie terenów poligonowych w razie rezygnacji z użytkowania przez MON;
 - ⇒ współpraca przy realizacji kolei regionalnej Wrocław – Trzebnica;
 - ⇒ ochrona kompleksu leśnego „Malin” wraz z proponowanym utworzeniem użytku ekologicznego;
- **z Gminą Trzebnica:**
 - ⇒ współpraca przy realizacji trasy ekspresowej do Poznania;
 - ⇒ współpraca przy reaktywacji kolei regionalnej Wrocław – Trzebnica;
 - ⇒ ochrona kompleksu leśnego „Las Będkowski” wraz z proponowanym utworzeniem użytku ekologicznego;
 - ⇒ ochrona Wzgórz Trzebnickich;
- **z Gminą Oborniki Śląskie:**
 - ⇒ ochrona Wzgórz Trzebnickich;

- ⇒ stworzenie kompleksowego systemu powiązań ekologicznych wieloprzestrzennych obszarów chronionego krajobrazu Wzgórz Trzebnickich i Doliny Widawy;
- ⇒ współpraca przy realizacji przejścia drogowego przez trasę kolejową w Szewcach;
- ⇒ współpraca przy modernizacji linii kolejowej nr 271.

10.4. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym odnoszące się do obszaru gminy Wisznia Mała.

11. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Główne problemy funkcjonalno – przestrzenne gminy Wisznia Mała to:

1. zainwestowanie chaotyczne, nie zachowujące zasad ładu przestrzennego,
2. zainwestowanie mieszkaniowe w rejonach zagrożeń przekroczeń norm poziomu hałasu i spalin,
3. zabudowa w obszarach niewskazanych do zabudowy, np. w terenach zalewowych,
4. konflikty wynikające z sąsiedztwa inwestycji uciążliwych dla środowiska.
5. brak wykształconego centrum usługowego gminy,
6. braki w sieci komunikacyjnej,
7. niewłaściwe parametry dróg i ulic.

Gmina podejmie działania mające na celu przekształcenia i rewaloryzację niektórych terenów (opisanych poniżej, nie wyodrębnionych na rysunku studium):

1. w planach miejscowych, we wszystkich wsiach gminy, zostaną określone obowiązujące lub, jeśli nie jest to możliwe, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz gabaryty budynków i ukształtowanie dachów, ze szczególnym uwzględnieniem terenów objętych ochroną konserwatorską, w celu poprawy i zachowania ładu przestrzennego;
2. w planach miejscowych na wszystkich terenach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 5 oraz linii kolejowej nr 271, w pasie o szerokości min.100m zapisane zostanie zalecenia przekształcenie terenów mieszkaniowych w usługowe i zakaz lub ograniczenie wznoszenia nowych domów mieszkalnych;
3. w planach miejscowych na wszystkich terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, wprowadzony zostanie zakaz lub ograniczenie zabudowy, a obiekty istniejące, w miarę możliwości, będą przekształcane w niemieszkalne,
4. w planach miejscowych na wszystkich terenach, na których występuje lub jest przewidywana zabudowa produkcyjna lub usługowa, która może zagrażać przekroczeniem norm zanieczyszczeń zostanie ograniczona zabudowa chroniona: mieszkaniowa, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
5. w Studium zapisano lokalizację lokalnego centrum na terenie wsi Szymanów dla południowej części gminy i we wsi Wisznia Mała dla pozostałej części, realizacja centrum złożonego z inwestycji komunalnych i komercyjnych poprawi komfort obsługi mieszkańców,
6. w Studium zapisano lokalizację nowego połączenia komunikacyjnego drogą zbiorczą (KDZ) przebiegającego z węzła Pawłowickiego we Wrocławiu do Szewc, co umożliwi aktywizację gospodarczą południowej części gminy, poprawi połączenia między głównymi wylotami z miasta oraz właściwie obsłuży lotnisko oraz umożliwi rewaloryzację całej południowej części gminy,
7. w planach miejscowych we wszystkich wsiach gminy zostaną określone obowiązujące prawidłowe parametry dróg i ulic, na terenach nowych inwestycji oraz na terenach zainwestowanych – jako docelowe.