

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNIA MAŁA

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 5.3
DO UCHWAŁY NR VIII/V/59/19
RADY GMINY WISZNIA MAŁA
Z DNIA 27 LUTEGO 2019 r.

CZĘŚĆ III SYNTEZA

Wisznia Mała, luty 2019 r.

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszej części opracowania jest określenie kierunków rozwoju i polityki przestrzennego zagospodarowania gminy w formie syntetycznej.

1.2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała” opracowano na podstawie aktualnie (w latach 2007-2008) obowiązujących przepisów prawnych

1.3. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

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 następujące główne cele polityki przestrzennej: racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, rozwój infrastruktury technicznej, ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy, ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy, rozwój regionalny, poprawa warunków życia mieszkańców oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy.

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;
- tereny zamknięte.

2.3. ZASADY WSKAZYWANIA NOWYCH TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE

Wskazując tereny do zainwestowania uwzględniono w szczególności: podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych, warunki fizjograficzne, warunki dostępności komunikacyjnej, warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej, warunki glebowo-rolne, ochronę środowiska przyrodniczego, ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu, rejony największego zainteresowania inwestorów.

2.4. GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW

W „Studium”, wskazano następujące główne funkcje terenów: tereny mieszkaniowe, tereny usług publicznych, tereny aktywności gospodarczej - usługowe, tereny aktywności gospodarczej - przemysłowe, tereny aktywności gospodarczej - powierzchniowa eksploatacja kruszyw, tereny infrastruktury technicznej, tereny sportu i rekreacji, tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni, tereny komunikacji.

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 (wyłącznie 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.**

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

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

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 znacznego rozwoju sieci komunikacyjnej oraz rozwoju nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Tereny mieszkaniowe;

Największy rozwój terenów mieszkaniowych przewiduje się w miejscowościach: Malin, Krzyżanowice, Psary, Szymanów. Ponadto, w obrębie pozostałych miejscowości, w Studium zarezerwowano tereny pod zabudowę mieszkalną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zabezpieczające możliwość rozwoju zabudowy wsi.

2. Tereny usług publicznych;

W Studium przewiduje się zwiększenie terenów usług o charakterze publicznym (usługi oświaty, wychowania, zdrowia, kultury itp.). Usługi te realizowane będą w terenach mieszkaniowych brutto, w zależności od potrzeb, w terenach wyznaczanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Tereny aktywności gospodarczej – usługowe;

Dla zapewnienia warunków rozwoju gospodarczego gminy, w Studium wyznaczono znaczne tereny przeznaczone na usługową działalność gospodarczą w sąsiedztwie dróg krajowych, w rejonie wsi Psary, Krzyżanowice, Szymanów, Kryniczno, Wisznia i Ligot Piękna.

4. Tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe;

W „Studium”, w sąsiedztwie drogi krajowej w Wiszni Małej, wyznacza się tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe.

5. Tereny aktywności gospodarczej - powierzchniowa eksploatacja kruszyw;

Przewiduje się prowadzenie powierzchniowej eksploatacji kruszyw w okolicach wsi Pierwoszów, inne złoża nie występują.

6. Tereny infrastruktury technicznej;

Dla rozwoju infrastruktury technicznej Studium dopuszcza zagospodarowanie każdej niezbędnej powierzchni terenów na etapie planów miejscowych.

7. Tereny sportu i rekreacji;

Największy rozwój terenów sportu i rekreacji zakłada się w Studium we wsiach Szewce, Kryniczno i Malin oraz Pierwoszów w rejonie istniejącego ośrodka wypoczynkowego.

8. Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni;

W Studium przewidziano zwiększenie powierzchni leśnych i wskazano do zalesienia kompleksy gruntów o przeciętnych walorach rolniczych. Ponadto, za zgodne ze „Studium”, uznaje się zwiększanie lesistości gminy poprzez wprowadzanie dolesień w terenach rolniczych, a także każdą inwestycję idącą w kierunku zwiększenia retencji wód, w tym realizację stawów rybnych i rekreacyjnych.

9. Tereny komunikacji;

Rozwiązania komunikacyjne dotyczą przede wszystkim zapewnienia możliwości realizacji drogi ekspresowej S -5 poprzez uwzględnienie stosownych rezerw terenowych. Studium ponadto zakłada modernizację drogi krajowej wraz z korektą jej przebiegu. Ponadto planuje się nowe powiązania drogowe na poziomie komunikacji lokalnej.

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.

3.2. 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:

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 ;

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;

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

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

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;

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;

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;

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, zakreskowane;

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

- Oznaczone na rysunku Studium symbolem T – kolor szary;

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 w zielone paski;
- 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 krzyżkami;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem WS – kolor niebieski;
- Oznaczone na rysunku Studium symbolem WP – kolor niebieski;

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 KLL – kolor szary w czerwonej obwódcie;
- 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,

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) – obwódka czarna , kolor szary.

3.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Na obszarach wiejskich budownictwo będzie oparte głównie na systemie jednorodzinny. Z uwagi na położenie gminy w sąsiedztwie Wrocławia stała się ona atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się w południowej i wschodniej części gminy. W procesie kształtowania struktury przestrzennej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. 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 lokalizację nowej zabudowy w terenach cennych przyrodniczo oraz w terenach zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych, nieuciążliwych usług komercyjnych i produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W terenach zabudowy mieszkaniowej postuluje się zachowanie oraz wprowadzanie ogólnodostępnej zieleni, w tym o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. W rejonie bezpośredniego sąsiedztwa z terenami zamkniętymi związanymi z obronnością i bezpieczeństwem państwa, mogą wystąpić uciążliwości i ograniczenia wynikające z eksploatacji terenów wojskowych mające wpływ na sposób zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

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

W zakresie infrastruktury społecznej na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój usług publicznych. Poza terenami wyodrębnionymi na „Rysunku Studium” rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest w terenach zabudowy mieszkaniowej, a w uzasadnionych przypadkach również w terenach aktywności gospodarczej – usługowej.

W zakresie terenów sportu, rekreacji i wypoczynku przewiduje się dalszy rozwój usług na terenie gminy. Korzystne warunki środowiskowe, w tym w szczególności walory przyrodnicze oraz kulturowe, sprzyjają zjawisku aktywizacji sfery sportowo-rekreacyjnej. Na „Rysunku Studium” oznaczono ważniejsze istniejące elementy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej oraz wskazano nowe tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej. W zakresie zieleni publicznej ustala się politykę zachowania dotychczasowych parków i cmentarzy z możliwością lokalizacji założeń parkowych w innych terenach, w tym w szczególności związanych z zabudową mieszkaniową. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy bezwzględnie zapewnić przeznaczenie na cele sportowo-rekreacyjne terenów określonych na „Rysunku Studium”.

3.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

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 (przez gminę przebiegają dwie drogi o znaczeniu krajowym), a także bliska odległość dużej aglomeracji 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 rejonie bezpośredniego sąsiedztwa z terenami zamkniętymi związanymi z obronnością i bezpieczeństwem państwa, mogą wystąpić uciążliwości i ograniczenia wynikające z eksploatacji terenów wojskowych mające wpływ na sposób zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej.

4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

4.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI

Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie jest kontynuacja komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci realizacji drogi krajowej S-5. 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.

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie oparty będzie głównie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń zlokalizowanych w terenach wskazanych na „Rysunku Studium”. Ponadto, zakłada się także sukcesywny rozwój nowych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego zarówno w terenach wskazanych na „Rysunku Studium” jako tereny projektowanych infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych.

5.2 USTALENIA STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH GAŁĘZI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

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

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 w 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. 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

W Studium przewiduje się docelowe skablowanie sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia przebiegających przez tereny zainwestowania. W terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci i stacji transformatorowych.

Nowe linie zasilające w terenach zabudowanych będą głównie liniami kablowymi a stacje transformatorowe będą kontenerowe.

5.2.5. 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. Ogrzewanie zabudowy mieszkalnej oparte jest i będzie na indywidualnych źródłach ciepła opalanych węglem, koksem, gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym i energią elektryczną.

5.2.6. Zaopatrzenie w gaz

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia istnieją ponadto 2 stacje redukcyjne.

Przewiduje się możliwość wprowadzenia gazu przewodowego do celów kuchennych i grzewczych wszędzie, gdzie operator stwierdzi taką możliwość w zakresie opłacalności.

W zakresie zaopatrzenia w gaz terenów całej gminy nie ma zagrożeń ze strony braku terenów i sieci przesyłowych. Prowadzenie w każdym terenie sieci średniego ciśnienia jest zgodne z ustaleniami studium.

5.2.7. Telekomunikacja

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.

5.2.8. Odnawialne źródła energii

Z uwagi na położenie gminy jedynymi źródłami energii odnawialnej mogą być na terenie gminy elektrownie wiatrowe zlokalizowane na wzniesieniach Wzgórz Trzebnickich. Przewiduje się możliwość lokalizacji takich urządzeń po sporządzeniu planu miejscowego dla szerokiego terenu zainwestowania – co najmniej 300m od urządzenia dla wykluczenia uciążliwości dla terenów chronionego krajobrazu i terenów zabudowanych.

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

6.2.1. Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną

- **Pomniki przyrody;**
Na terenie gminy znajduje się obecnie 13 pomników przyrody objętych ochroną.
- **Ochrona gatunkowa;**
- **Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Trzebnickie” ;**
Na terenie gminy stwierdzono występowanie licznych gatunków roślin oraz zwierząt objętych ochroną..

6.2.2. Obiekty szczególnie cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną prawną

W Studium proponuje 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” ;**

- **Rezerwat przyrody „Łęg w Wiszni Małej”;**
- **Użytek ekologiczny „Las Będkowski”;**
- **Użytek ekologiczny „Kopytnik w Malinie”;**
- **Ciągi ekologiczne;**

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

Na terenie południowej części gminy występuje potencjalne zagrożenie powodziowe. 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.

Wylimitowanie 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 potrzeba realizacja nowych obwałowań. Nie mniej istotnym zagadnieniem jest utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych oraz właściwe modelowanie krajobrazu nabrzeży. Na rysunku Studium oznaczono zasięg zalewu wodami powodziowymi.

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, ZABYTEKÓW 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

7.2.1. Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską

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

Na „Rysunku Studium” 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, uczynienia 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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej;**

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

- **Stanowiska archeologiczne;**

- **Tereny zieleni chronionej;**

7.2.2. Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską

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

7.2.3. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

8.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

Rolnictwo będzie jednym z podstawowych działów gospodarki gminy Wisznia Mała. Gmina należy do grupy o najlepszych warunkach przyrodniczych do prowadzenia produkcji rolniczej pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uwzględniającej m.in. takie parametry jak: warunki glebowe, agroklimat.

Rolnictwo, pozyskując się 1000ha gruntów rolnych przeznaczonych na zainwestowanie zyska jednocześnie środki na rozwój tej gałęzi produkcji.

W terenach rolnych walnych od zabudowy i związanej z tym uciążliwości jest szansa na rozwój specjalistycznych gospodarstw ekologicznych.

W terenach aktywności gospodarczej istnieje możliwość realizowania zakładów przetwórczych, obiektów obrotu i skupu. 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.

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” 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. 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;
5. 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 ‘Wzgórza Trzebnickie’ oraz ‘Dolina Widawy’;
- w zakresie gospodarki wodnej:
 - ⇒ realizacja programu ochrony przeciwpowodziowej dla miasta Wrocławia i terenów innych gmin, w tym gminy Wisznia Mała zgodnie z ‘Programem dla Odry 2006’;
- 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 cieki wodne, projektowane dolesienia i obudowy biologiczne cieków oraz projektowane wielkoprzestrzenne obszary chronionego krajobrazu,
- w zakresie komunikacji:
 - ⇒ reaktywacja regionalnej linii kolejowej Wrocław Trzebnica z przystankiem w Pierwoszowie i Cieninie;

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 Długoleka :**
 - ⇒ 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 wielkoprzestrzennych 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,
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:

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 we wszystkich terenach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 5 oraz linii kolejowej nr 271 w pasie o szerokości min.100m zapisane zostanie zalecenie przekształcenie terenów mieszkaniowych w usługowe i zakaz wznoszenia nowych domów mieszkalnych;
3. w planach miejscowych we wszystkich terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi wprowadzony zostanie zakaz zabudowy a obiekty istniejące, w miarę możliwości, będą przekształcane w niemieszkalne,

4. w planach miejscowych we wszystkich terenach, w 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 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,
 7. w planach miejscowych we wszystkich wsiach gminy zostaną określone obowiązujące prawidłowe parametry dróg i ulic, w terenach nowych inwestycji oraz w terenach zainwestowanych – jako docelowe.
-

SYNTEZA USTALEŃ "ZMIANY STUDIUM", UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (uchwała 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).

Celem Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała obejmującej działki nr ewid.: 454/7 i 454/8 w obrębie Strzeszów - STRZESZÓW CENTRUM, jest zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek, z terenów oznaczonych symbolem RU "tereny produkcji rolnej" na tereny oznaczone symbolem US "tereny sportu i rekreacji" z dopuszczeniem towarzyszących funkcji usługowych z zakresu edukacji publicznej oraz kultury. Uzasadnieniem dla zmiany Studium jest zamiar pozyskania przez Gminę przedmiotowego obszaru z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 91).

¹SYNTEZA USTALEŃ "ZMIANY STUDIUM", UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ (uchwała NR Rady Gminy Wisznia Mała z dnia)

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:

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

- 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).

Celem zmiany Studium dla obszaru położonego w obrębie Szymanów, jest aktualizacja obowiązującego Studium w zakresie poszerzenia katalogu możliwych inwestycji na przedmiotowym obszarze, w postaci szeroko pojętej aktywności gospodarczej, oznaczonej w Studium symbolem U/P. Zgodnie z dotychczasowymi zapisami Studium, przedmiotowy teren stanowić mógł obszar rozwoju działalności usługowej (oznaczonej symbolem 7U) jedynie w zakresie usług dla mieszkańców gminy (usługi kultury, handlu, rzemiosła, administracji, a przy byłej drodze krajowej nr 5 - usługi hotelarskie). W związku z położeniem przedmiotowego obszaru w sąsiedztwie drogi ekspresowej S 5 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, teren ten predysponowany jest dla rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowo - składowej oraz usługowej. W południowej części, obszaru, wskazanej symbolem 1U/P zachowano możliwość lokalizacji usług: kultury, rzemiosła, handlu oraz usług hotelarskich.

Celem zmiany Studium dla obszaru położonego w obrębie Mienice, jest aktualizacja obowiązującego studium w zakresie przeznaczenia przedmiotowego obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego składowiska odpadów, na tereny aktywności gospodarczej o charakterze przemysłowym oraz związane z lokalizacją farmy fotowoltaicznej. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, jest to działanie zamierzające do redukcji kosztów związanych z oświetleniem obiektów użyteczności publicznej, dróg, ulic i placów. W zmianie studium wyznaczono granicę obszaru urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej - o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną.