



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

Projekt  
URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH  
zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy)  
identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcjonalnych

## RAPORTY

Gębice (gmina Czarnków)  
Kobierno (gmina Krotoszyn)  
Kromolice (gmina Pogorzela)  
Łąkie (gmina Lipka)  
Nojowo (gmina Pniewy)  
Owińska (gmina Czerwonak)  
Stara Krobia (gmina Krobia)  
Stara Wiśniewka (gmina Zakrzewo)  
Zębowo (gmina Lwówek)  
Zgierzynka (gmina Lwówek)

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.





„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi GĘBICE  
w gminie CZARNKÓW  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 27.09.2018



GB\_ GĘBICE

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### GĘBICE – ogólne informacje

**Wieś Gębice** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION PILSKI / Powiat czarnkowsko-trzcianecki

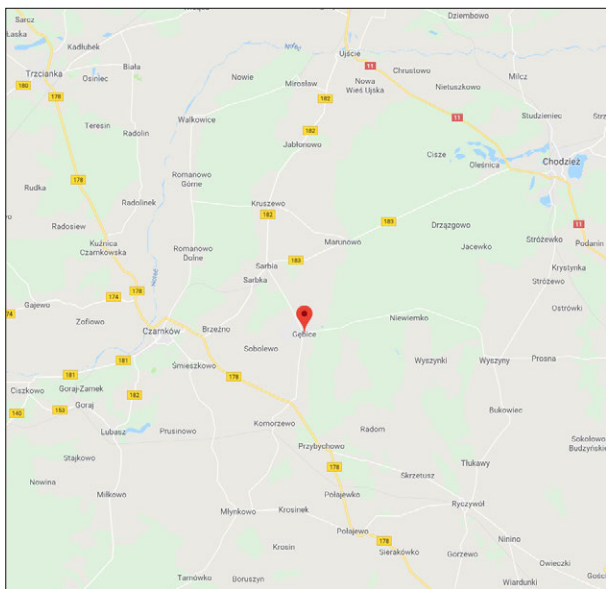
Pierwsza wzmianka o Gębicach sięga czasów sprzed XIV wieku. W 1580 roku wieś była częścią powiatu poznańskiego, aczkolwiek przez cały czas administracyjnie była związana z Czarnkowem. Po III rozbiorze Polski miejscowość znalazła się pod Pruską okupacją. Wówczas do wsi napłynęło dużo Prusaków. Mimo licznych represji na ludności polskiej władze pruskie nie zdołały wygnać ze wsi wszystkich polskich rodzin. W latach okupacji zatwierdzoną urzędowo nazwą wsi była „Gembitz”. Miejscowość ponownie wróciła do Polski dopiero po powstaniu wielkopolskim 1918-1919. Wówczas znajdowała się ona w bliskiej odległości z Rzeszą Niemiecką. Z tego powodu w okresie dwudziestolecia międzywojennego Gębice były zamieszkiwane przez stosunkowo dużą ilość ludności niemieckiej. Sytuacja uległa zmianie dopiero po II wojnie światowej w 1945 roku. Przez wiele lat swojego istnienia wieś Gębice była miejscowością szlachecką. W XVIII w. władza tu zamożna rodzina Radzińskich, a na początku XIX stulecia rodzina Paliszewskich z herbu Adbank. Z drugiej rodziny szlacheckiej wywodzi się Leopold Paliszewski, który brał udział w powstaniu listopadowym i został odznaczony za zasługi orderem „Virtutti Militari”. Budynki, które niegdyś były własnością obu rodów należą teraz do sióstr Felicjanek prowadzących ośrodek rehabilitacyjny „Nasz Dom”. W pobliżu ośrodka znajduje się również grobowiec rodziny Paliszewskich. Przez Wieś Gębice nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



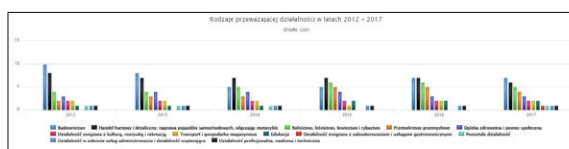
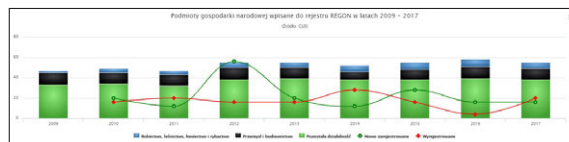
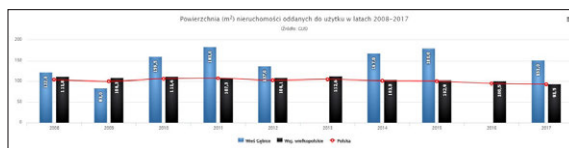
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

## GĘBICE – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Gębice w systemie SIMC to **0524878**, a współrzędne GPS wsi Gębice to **(16.690278, 52.905000)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4



## GĘBICE – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna 5,0 4a.	Wysoka 4,0 4b.	Dobra 3,0 4c.	Niska 2,0 4d.	Niedopowiadania*1,0 4e.	Brak 0,0 4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś		x				
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;			x			
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wodzące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;		x				
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;				x		
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;			x			
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)		x				
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;			x			
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)			x			
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;				x			
5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;		x						
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;			x				
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;					x		
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;					x		
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM							51	



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta miejscowości widoczna od strony południowej jest zwarta, harmonijna, z dominującą wieżą kościoła, zabudowa w historycznej części wsi jednolita, płynna; zieleni uzupełnia strukturę i przenika każdy element zagospodarowania, cenny starodrzew widoczny na terenie całej miejscowości; pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; brak tła w sylwecie, widoczne są nieliczne współczesne budynki, które odbiegają formą i kolorystyką od historycznej zabudowy.



GB\_1.1a Sylweta miejscowości. Widok od strony południowej.



GB\_1.1b Sylweta miejscowości. Widok od strony południowo-wschodniej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6

## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony południowej jest zwarta, z widoczną wieżą kościoła. Centralna część wsi schowana za grupą zieleni tworzy historyczne skupisko zabudowań mieszkalnych i gospodarczych. Kościół to element naprowadzający, porządkujący i orientacyjny. Przepiękna wzorcowa wiejska sylweta. Budynek jest bardzo zbliżone do siebie (ich wiejska forma, kubatura, wysokość). Brak jednorodzinnych miejskich domów mieszkalnych sprawia, że charakter miejscowości jest spójny, jednolity. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są pojedyncze budynki, które jedynie kolorem elewacji odznaczają się ze struktury. W tej miejscowości dominuje kolor czerwony, brudny biały, szary i lekko brązowy. Kremowy budynek stwarza niewłaściwy akcent w widoku. Zamiana pokrycia dachów (z eternitu) na czerwoną dachówkę (zbliżoną kolorystycznie do tej kościelnej, wpłynęłoby na estetykę i pozytywny odbiór miejscowości).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś składa się z dwóch części uformowanych w trójkątne place, skupiające zabudowę i mieszkańców. Oba place mają podobny sposób zagospodarowania – wewnątrz zieleni a po bokach drogi dojazdowe do posesji. Plac większy, zlokalizowany w południowej (nazwany tu Placem Południowym) części wsi cechuje znacznie większa intensywność zabudowy, obecność usług, zadbane zieleni. Mniejszy (Plac Północny) jest zaniedbany, zarośnięty, jego kształt jest trudno odczytywalny przez brak czynności pielęgnacyjnych i porządkujących. Kolorystyka elewacji i dachów w obu częściach miejscowości neutralna, niekrykliwa, monochromatyczna. Ogólna ocena miejscowości jest bardzo pozytywna. Pojawiają się pojedyncze dysonanse w postaci niepasującej zabudowy, jednak nie wpływają one na dobry wizerunek wsi.



GB\_1.2a Utwardzona droga dojazdowa do posesji w części południowej miejscowości (Plac Południowy).



GB\_1.2b Droga dojazdowa do posesji w części północnej miejscowości (Plac Północny). Brak uporządkowania i organizacji zieleni na wewnętrznym terenie placu skutkuje brakiem identyfikacji z tą częścią placu. Konieczne jest zaangażowanie mieszkańców w proces zmian tej przestrzeni i dostosowanie jej do ich potrzeb.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8

## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi (obszar hierarchicznie ważny społecznie) znajduje się w południowej części miejscowości i uformowane w kształt trójkątnego placu. Jest ono jednolite pod kątem funkcjonalnym, ma wartości historyczne, zabytkowe, kompozycyjne, jest spójne architektonicznie. Znajdują się tu usługi handlu (sklep), sakralne (kościół), rekreacji (teren zieleni), specjalne (OSP), oświaty (przedszkole), społeczne (sala wiejska). Przestrzeń wokół kościoła jest dobrze zagospodarowana, starodrzew uzupełniany jest zielenią nową (nawet posadzone jest szpaler drzew wzdłuż posesji, co świadczy o szczególnej dbałości o to miejsce). W parku jest aleja z kostki betonowej. Mogłaby być szersza 3-4 m o nawierzchni naturalnej, wtedy byłaby spójna materiałowo z elementami istniejącego wnętrza. Widać, że to inwestycja niedokończona, brak bowiem doposażenia w elementy małej architektury i brak połączenia ścieżki z dalszą infrastrukturą komunikacyjną wsi. Ścieżka poprowadzona osiowo na kościół daje wyraz kompozycyjnej wrażliwości i chęci stworzenia miejsca funkcjonalnie poprawnego. Ilość wejść/wyjść z tej ścieżki powinna zostać uzupełniona dla lepszej jej dostępności. Plac w omawianym fragmencie jest uporządkowany, czysty. Dysonanse widoczne są w zachodniej części ów trójkątnego placu. Tam skupia się większość usług. Kształt i kolorystyka budynku straży pożarnej znacząco i zauważalnie odbiega od sąsiadującej zabudowy. Podobnie jest z niedopasowaną formą przystanku komunikacji publicznej. Kolor elewacji budynku świetlicy wiejskiej także odznacza się w przestrzeni. Dzięki parking wpływający na bezpieczeństwo miejsca oraz jego estetykę. Należy ustalić wzorzec kolorystyczny dla obiektów użyteczności publicznej i konsekwentnie zastosować. Największy dysonans stanowi jednak opuszczony budynek umiejscowiony przy samym wjeździe na plac (od strony zachodniej).



GB\_1.3a Aleja (betonowa) ulokowana osiowo, wzmacniająca rolę kościoła. Widoczne nowe nasadzenia pokazują dbałość mieszkańców o wartości przyrodnicze i chęć zachowania roku miejsca.



GB\_1.3b Część zachodnia placu znajdującego się w południowej części miejscowości. Widoczne tu dysonanse (materiałowe, kolorystyczne, funkcjonalne). Część wsi wymagająca przekształceń.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Układ zabudowy, jej intensywność i obecność zieleni ma wpływ na dobrą czytelność wnętrz wjazdowych. Układ terenu zieleni (parku) oraz bocznych ulic dojazdowych pomaga w orientacji i kompozycyjnie porządkuje resztę elementów zagospodarowania. Brak reklam, ujednolicona kolorystyka budynków mieszkalnych i gospodarczych, obecność zróżnicowanych form zieleni rodzimej daje wyraz uporządkowania, czystości, dbałości mieszkańców o stan przestrzeni prywatnych i wspólnych (publicznych). Historyczne zabudowania są sukcesywnie odnawiane i remontowane, nowopowstałe są umiejętnie wkomponowywane w istniejącą tkankę. Strefą wejściową o dużym negatywnym wpływie na odbiór przestrzeni jest obszar zachodniego „wejścia” na plac. Ta przestrzeń i elementy jego wyposażenia wymagają przemyślanych działań naprawczych. To strefa wielofunkcyjna, z której korzysta znaczna część mieszkańców.



GB\_1.4a Wjazd od strony zachodniej. Budynek handlowy nieużytkowany stanowi dysonans w tej części miejscowości (niewłaściwa forma, zła kolorystyka). Obiekt stanowiący negatywna wizytówkę na wjeździe do miejscowości.



GB\_1.4b Wjazd od strony wschodniej na teren południowego placu. Konieczna jest organizacja włączenia drogi gruntowej w ulicę asfaltową. Przeobrażeń wymagają także betonowe płyty prywatnych posesji (posadzenie pnących dla przykrycia ogrodzeń).



GB\_1.4c Widok od strony zachodniej Placu Południowego. Właściwy podział funkcjonalny na strefę przeznaczoną dla pieszych i komunikację jest właściwy. Należy, poprzez wprowadzenie oznaczeń i wprowadzenie dodatkowych przejść pomiędzy chodnikiem a parkiem, połączyć bardziej funkcjonalnie i wizualnie obie części. Piesi powinni w tej przestrzeni mieć przywilej korzystania z niej, ulica powinna być uzupełnieniem komunikacyjnym.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10



## GĘBICE – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Pozytywną cechą wjazdowych ciągów komunikacyjnych wsi jest występowanie elementów zagospodarowania pasujących skalą, formą czy wysokością do pozostałych elementów krajobrazu wsi. Wjazdowe ciągi komunikacyjne utworzone są w otoczeniu śródpolnym z otwartym pejzażem oraz ze szpalerów drzew wzdłuż prostych dróg poprowadzonych na płaskim terenie. Niektóre cechuje jednolitość formy, rytm. Tutejsze drzewa nie wytwarzają głębi wnętrza ulicznego i nie tworzą korytarzy wjazdowych. Raczej są to pojedyncze obiekty, które naprowadzają użytkownika drogi. Niestety dość płaski charakter miejscowości i okolicy nie daje możliwości wieloplanowych obrazów krajobrazowych i antropogenicznych. Rowy umiejscowione po obu stronach dróg wjazdowych stanowią graniczne optyczne pasy (linie) wyznaczające koniec sposobu użytkowania przestrzeni, np.: bardzo czytelna jest linia rozgraniczająca pola i tereny komunikacji.



GB\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony południowej - z dalszej perspektywy. Niezakłócony krajobraz pól i widoczna wieża kościoła ma wpływ na czytelność form zagospodarowania i orientację przestrzenną. W dali widoczne drzewa ulokowane wzdłuż drogi stają się brama wjazdową do wsi.



GB\_1.5b Ciąg wjazdowy od strony południowej – z bliższej perspektywy. Zieleni wysoka wyznacza pole wprowadzające w wiejską przestrzeń.



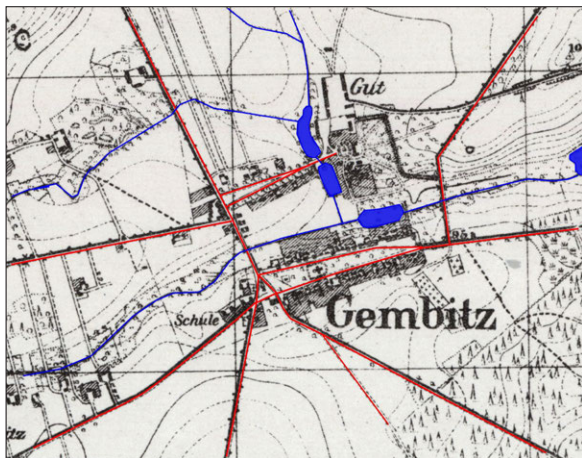
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## GĘBICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Walorem jest tu układ ruralistyczny wsi. Wieś o oryginalnym układzie zbudowanym na dwóch trójkątnych placach. Południowy otoczony zabudowaniami gospodarczymi z dużą przewagą funkcji mieszkaniowej. Północny aleja prowadząca pierwotnie do zespołu pałacowego i folwarku ulega degradacji (widoczny na rycinach zanik funkcjonalny tej części). Obecnie w jego południowej pierzei widoczny jest ciąg zabudowań. Konieczne jest odtworzenie trójkątnego placu i wzmocnienie jego znaczenia społecznego. Zwłaszcza, że północna pierzeja ma predyspozycje do odtworzenia ciągu zabudowań i możliwość rozbudowy w kierunku północnym. Zakazuje się zabudowy wewnętrznej części placu Północnego. Jego rewitalizacja podniesie jakość omawianej przestrzeni i wpłynie na atrakcyjność i wzrost znaczenia Ośrodka Pedagogiczno – Rehabilitacyjnego „Nasz Dom”. Bliskość lasów i obfitość zbiorników wodnych, wyjątkowy układ ruralistyczny może mieć duże znaczenie dla przyszłego rozwoju społeczno-gospodarczego miejscowości (turystycznego, mieszkaniowego).

GB\_2.1a Mapa historyczna z 1944 roku miejscowości Gębice ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (http://maps.mapywig.org/m/German\_maps/series/025K\_TK25/3066\_Gembitz\_IX.1944\_UW.jpg)



GB\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Gębice ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (www.google.pl/maps/place/64-707+Gębice/...)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12

## GĒBICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Objektami historycznie znaczącymi jest kościół pw. Andrzeja Boboli oraz dobrze zachowana zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza. Kościół został zbudowany w 1879 roku w stylu neogotyckim. Jest murowany, nie tynkowany, jednonawowy, z wieżą o spiczastym zwieńczeniu od strony zachodniej. Wyposażenie wnętrza utrzymane jest w stylu neogotyckim. Świątynia posiada ołtarz główny i dwa ołtarze boczne. Kościół zamknięty okregiem dREW wysokich w centralnym miejscu placu południowego. Otaczające zabudowania mają znaczenie historyczne i kulturowe, są w dobrym stanie technicznym, licowane cegłą i kamieniem, ukazują bogactwo detali architektonicznych i konstrukcyjnych.



GB\_2.2a Ikoną miejscowości jest wybudowany w 1879 roku w stylu neogotyckim Kościół pw. Andrzeja Boboli.



GB\_2.2b Rycina ukazująca układ ruralistyczny zachowany w podziale własności.



GB\_2.2c Dom murowany tynkowany z detalem z cegły licowej; widoczne opaski okienne, licowane i główkowe ornamenty z cegły, dach 45° pokryty blachodachówką. Budynek jest odremontowany, właściciel zachował ważne i wartościowe kulturowo detale architektoniczno-budowlane.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## GĒBICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (obiekty zabytkowe –kościół, elementy małej architektury, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany historycznej XIX zabudowy z charakterystycznym połączeniem murów licowanych kamieniem i cegłą klinkierową, sposób zabudowy oraz detal architektoniczny, zieleni wysoka w obrębie obiektu sakralnego pełniąc rolę parku, układ dwóch placów). Wyróżnikiem jest układ i jednolity rytm domów oraz forma zieleni wkomponowana w strukturę zabudowań. Wspomniane wyróżniki się uzupełniają dając obraz wsi w naturalny sposób wkomponowanej w przyrodę. Zabudowania współgrają z zielenią i tworzą harmonijny rytm nachodzących na siebie planów, tworząc w odbiorze pełną ścianę wnętrza urbanistycznego. Dzięki temu wnętrze ulicy jest dobrze odczytywalne.



GB\_2.3a Budynek mieszkalny murowany, licowany cegłą i kamieniem. Okna i drzwi wymienione aczkolwiek ujęte w historyczne otwory okienne.



GB\_2.3b Teren zieleni parkowej w centrum wsi aleje lipowa i kasztanowa. Liczne ławki, zadbana zieleni, ład i porządek. Poprawna kolorystyka ławek i właściwy w skali i formie element małej architektury (kubek na śmieci). Widoczny zachowany rytm w drzewostanie bardzo porządkuje przestrzeń.



GB\_2.3c Zachowana kaplica przypałacowa w części północnej miejscowości, zlokalizowana w obrębie zabudowań ośrodka rehabilitacji.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## GĘBICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Sposób rozplanowania zagrody historycznej został zachowany, tj.: budynek mieszkalny (względnie mieszkalno-inwentarski) ustawiony zazwyczaj od strony drogi wiejskiej, budynek inwentarski wznoszony w głębi działki (prostopadle do budynku mieszkalnego), a od strony pół – stodoła. W XIX wieku, w związku z reformami agrarnymi w budownictwie zagrodowym dokonały się poważne zmiany. Polegały one na dużej swobodzie w zakresie kształtowania budynków, posługiwaniu się w coraz większym stopniu materiałami ogniotrwałymi (cegłą klinkierową, cegłą wapienną, kamieniem licowym, dachówką) dbaniu o staranność ich wykonania. Te zmiany w analizowanej wsi także widać. Walorem wsi Gębice jest detal architektoniczny (konstrukcyjny i użytkowy). Otwory okienne i drzwiowe, wążek ceglany i kamienny, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, sposób łączenia materiałów dają wyraz historycznych zmian, uwidaczniając zasięg przebudowy wsi.



GB\_2.4a Budynek gospodarczy murowany. Materiałami budowlanymi była cegła i kamień. Stodoła dwudzielna (część przeznaczona na produkty rolne, część na sprzęt rolniczy).



GB\_2.4b Budynki mieszkalne ukazujące historyczne przemiany w sposobie zabudowy. Jeden zbudowany z cegły wapiennej (silikatu), okna wtórnie osadzone z zachowaniem dawnego podziału, dach wymieniony z zachowanym spadkiem. Bardzo dobry przykład poprawnych przemian.



GB\_2.4c Budynek gospodarczy z cegły wapienno-piaskowej z detalem klinkierowym, jednokondygnacyjny plus poddasze, drzwi i okna posiadają opaskę, w górnej części budynku zakotwienia (ankry), dach dwuspadowy, stromy



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## GĘBICE – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

We wsi zlokalizowanych jest kilka współczesnych budynków mieszkalnych i gospodarskich z lat 70-80 ubiegłego wieku, bardzo odróżniających się od historycznej zabudowy, mocno kontrastując one z sąsiadującymi, zarówno wielkością, formą, kolorystyką elewacji, detalami architektonicznymi (np.: GB\_3.1b). Są również przykłady zmian pośrednich w zabudowie i posesjach (np.: GB\_3.1a). Pojawiają się budynki, które choć zmodernizowane i dostosowane do współczesnych potrzeb mieszkańców, dopasowane są do otaczających form architektonicznych. Także dobudówki lub dodatkowe pomieszczenia gospodarcze pojawiające się na posesjach nie dysharmonizują przestrzeni. Czasem inny jest ich materiał budowlany, nie jest zachowany kąt nachylenia połaci dachu i proporcja budynku jest odmienna od otaczających. Wyróżniają się one, ale nie stanowią roli wiodącej w braku ładu przestrzennego.



GB\_3.1a Zachowane gospodarstwo z budynkiem mieszkalnym w centrum, przykryty dachem mansardowym. Zabudowania gospodarcze licowane kamieniem i klinkierem.



GB\_3.1b Dysonans w postaci domu mieszkalnego, łamiącego jednolitą i harmonijną linię zabudowy. Wyróżnia się negatywnie formą, odmiennym podziałem otworów okiennych, inny jest kąt nachylenia dachu. Staje się obcy w dotychczasowym sposobie zagospodarowania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16

## GĘBICE – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy elementem budowlanym użytym do budowy domów a elementem budowlano-wykończeniowym ogrodzeń. Są jednak przykłady braku tej spójności. Zabudowa nie kontrastuje z ogrodzeniami tworząc dysonans, lub na odwrót czyli budynek pasuje do otoczenia a płot jest odmienny. Istnienie w przestrzeni betonowych płotów osłabia estetyczną wartość przestrzeni. Z uwagi na częste wykorzystanie pnączy na posesjach wsi proponuje się zastosować ten „materiał” do okrycia i przysłonięcia nieestetycznych betonowych prefabrykatów. Na uwagę zasługuje sposób zagospodarowania wewnątrz posesji, widoczny jest wiejski charakter upraw (np. dynie) lub sposób zagospodarowania (kwiaty)



GB\_3.2a Równa linia domostw, przedogródki i strefa piesza są funkcjonalnie połączone.



GB\_3.2b Historyczny budynek z zachowanym ogrodzeniem sztachetowym; ogrodzenie w złym stanie technicznym, jednakże forma pasuje do kontekstu.



GB\_3.2c Betonowe ogrodzenie kontrastuje z historyczną zabudową zagrodową i malowniczym dyniowym ogrodem.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## GĘBICE – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, bramy z blachy). Ten brak spójności widać nawet w jednym obejściu, bowiem brama wjazdowa na posesję bardzo często odbiega kolorystycznie, materiałowo, wielkościami od reszty ogrodzenia. Jednak zaletą jest ich niewielka ilość. Większość ogrodzeń we wsi jest adekwatna do sposobu zagospodarowania przestrzeni. Współczesne formy są spójne z historycznym materiałem ogrodzeniowym, podziałem, kolorystyką i wysokością. Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleń przydrożna w formie kłombów, szpaleru krzewów dobranych kolorystycznie.



GB\_3.3a Przestrzeń pomiędzy obiema przestrzeniami (prywatną i publiczną) jest oddzielona pasem płotów i pasem zieleni niskiej. Naturalne ściany wnętrza pieszego dające poczucie bezpieczeństwa. Ogrodzenia w złym stanie technicznym, wymagają renowacji, forma bardzo poprawna.



GB\_3.3b Trzy rodzaje płotów na jednej posesji, brama wjazdowa silnie koresponduje z pozostałymi elementami ogrodzenia. Betonowe ogrodzenie wraz z bramą powinna zostać osłonięta zieleni (pnącza, krzewy przed posesją). Przy części mieszkaniowej widoczny płot o pionowym układzie, dobrze dopasowany.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18



## GĘBICE – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przestrzeń publiczna na terenie wsi występuje w postaci dwóch trójkątnych placów (Południowego i Północnego). Ich wnętrza stanowią teren zbudowany z rozległych trawników i alei drzew. Nietwardzone, naturalne, trawiaste, zamknięte w ramy ulic. Zieleni wysoka dopełnia wnętrza, nie tylko tworzy ramy, ale także współtworzy społeczną strefę odpoczynku. Plac Południowy stworzony dzięki partycypacji społecznej, cechuje się wysoką estetyką i sprzyja nawiązywaniu relacji międzyludzkich. Ustalony jest priorytet transportu pieszego nad samochodowym. Nie przytłacza ilością reklam (pojawiają się one jedynie w pobliżu sklepu). Przestrzeń Placu Południowego stwarza możliwości dla odpoczynku i rekreacji oraz stanowi wizytówkę miejscowości. Poprawy wymaga ulica gruntowa, zwłaszcza konieczne jest wytyczenie pasa po którym mogą poruszać się samochody, wyznaczyć pas zorganizowanej strefy parkowania. Plac Południowy w zachodniej części posiada strefę wymagającą zmian organizacyjnych i funkcjonalnych (wytyczenia parkingu, zmiany kolorystyki elewacji budynków użyteczności publicznej, wyburzenia budynku zlokalizowanego na wjeździe lub zmiany jego architektonicznego wizerunku; zmiany formy przystanku komunikacji publicznej). Plac Północny jest cenny z uwagi na zachowany (jeszcze) układ ruralistyczny miejscowości, większą możliwość wglądu i lepszą dostępność do zbiorników wodnych oraz obecność zieleni. Dla lepszego wykorzystania wspomnianych walorów teren ten wymaga działań naprawczych (rewitalizacyjnych) wzmacniających społeczny wymiar i funkcjonalność tego terenu.



GB\_4a Fragment Placu Północnego w pobliżu ośrodka rehabilitacyjnego. Starodrzew spina dwa zbiorniki wodne połączone groblą.



GB\_4b Wnętrze Placu Południowego zbudowane z zieleni, zamknięte na osi budynkiem kościoła.



GB\_4c Budynek OSP, wieża strażnicza, przystanek autobusowy stanowią dysonans ze względu na niedopasowaną formę, kolorystykę i umiejscowienie.

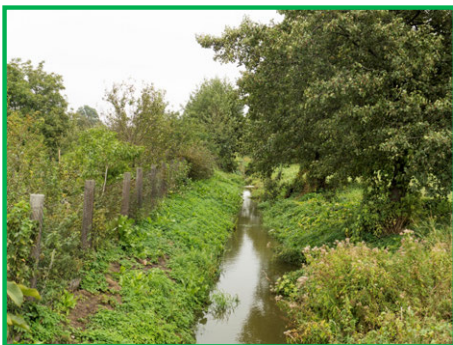


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## GĘBICE – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Walorem wsi jest tu wszechobecna i różnorodna zieleni (zwłaszcza w postaci drzew i krzewów), starodrzew jest tu obfity i występuje w postaci skupisk zieleni, szpalerów i alei lub pojedynczych obiektów. Zieleni wysoka jest w pełni uzupełniona średnią lub niską. Są tu układy symetryczne i asymetryczne, widoczne jest także kontrastowe zestawienie roślin, które tworzą silne efekty plastyczne. Kompozycje, choć przypadkowe, są harmonijne. Wpływ na jakość odbioru zieleni ma tu perspektywa powietrzna.



GB\_5a Ciek wodny przepływający przez wieś. Malowniczy zakątek, wymagający zabiegów pielęgnacyjnych



GB\_5b Widok na jeden z trzech zbiorników wodnych.



GB\_5c Forma aranżacji miejsca ważnego społecznie wewnątrz parku. Ławki na przyciężonym trawniku, drzewa otaczające figurę.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## GĘBICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Zieleń nie ma tu określonej i zrównoważonej formy. Pojedyncze drzewa przenikają się z krzewami. Ze wsi widok rozpościera się na pobliskie pola które zatrzymują się na linii pojedynczych drzew lub na granicy lasu. Pola są jednolite w treści, bowiem gospodarze mają tu duże arealy ziemi. Lekko pofalowane, prawie płaskie, użytkowane, przedzielone miedzą. Brak zieleni śródpolnej. Zewnętrzny krajobraz widoczny jest wyłącznie poprzez wglądy pomiędzy zabudową, rzadko pojawia się widok na otwartą i szeroką perspektywę.



GB\_6.1a Widok na otaczającą wieś zieleni. Na uwagę zasługuje płot, o stonowanej naturalnej kolorystyce.



GB\_6.1b Widok w kierunku, na otaczające pola, Niezaktłócony wgląd w otoczenie, zachwyca czystością formy, linia drzew zamyka obraz.



GB\_6.1c Widok na jeden z trzech zbiorników wodnych o zarosniętej linii brzegowej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## GĘBICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Brak we wsi punktów widokowych. Jedynym miejscem, który może spełniać taką funkcję jest wieża kościoła, ale ona jest niestety zamknięta przeciętnego obserwatora i użytkownika przestrzeni. Warto by na drodze wjazdowej do wsi oznakować punkt z którego sylweta jest atrakcyjna i ukazuje walory zabudowy (skłajd GB\_2b).



GB\_6.2a W tle wieża kościoła jako miejsce predysponowane jako punkt widokowy.



GB\_6.2b Potencjalny punkt widokowy przy drodze wjazdowej do wsi ukazujący sylwetę.

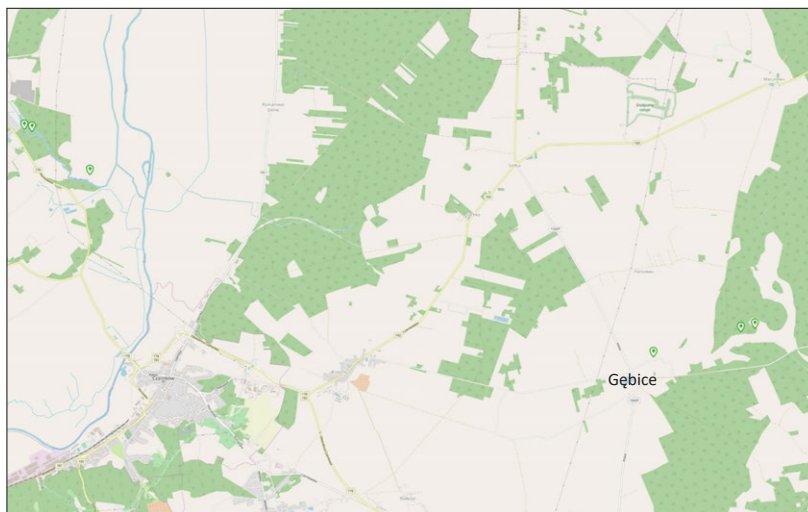


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22

## GĘBICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrodnicze i krajobr. w otoczeniu

Według danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (CRFOP) z dnia 30.06.2017 na obszarze wsi Gębice znajduje się 6 form ochrony przyrody. Są nimi pomniki przyrody.



GB\_6.3 Miejsce lokalizacji form ochrony przyrody w okolicy wsi Gębice.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## GĘBICE – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wieś wielodrożnicza, o układzie rozwoju wschód-zachód. Zabudowa raczej zwarta, poza pojedynczymi koloniami uformowanymi wzdłuż dróg, z tendencją do rozproszenia w dalszych przydrożnych terenach. Wieś dzieli na dwie części przepływająca rzeczka umiejscowiona w korytarzu terenów podmokłych. Obszar niedający się pod zabudowę poszerzają obecne zbiorniki wodne, które stanowią szczególnie wyróżnik w krajobrazie. Wieś ma ciekawą formę urbanistyczną – składa się z dwóch symetrycznie usytuowanych trójkątnych placów. Plac w części północnej jest zarośnięty roślinnością ruderalną, nieuporządkowany, z dużą ilością samosiejek. Jego południową pierzeję tworzą jednolite w formie zabudowania mieszkalne i przylegające do nich inwentarskie. Droga zapewniająca dostępność stanowi oś wjazdową do Ośrodka Pedagogiczno-Rehabilitacyjnego, który powstał na obszarze byłego pałacu. Teren ten jest zamknięty, ogrodzony, z ograniczonym dostępem. W tej części miejscowości, na terenach po byłym folwarku znajduje się obecnie nowowytbudowana ferma. Trójkątny plac w południowej części zajmuje aleja kasztanowo-lipowa. Gęstość nasadzeń i obecność ławek skłania do nazwania tego fragmentu parkiem. Osiowe założenie z widokiem na kościół sprawia pozytywne wrażenie – uporządkowania i przemysłanej formy. Obie pierzeje omawianego placu stanowią historyczne zabudowania. Oddzielone od parku drogami dojazdowymi wyraźnie określają granice przestrzeni publicznej i prywatnej. Wnętrze urbanistyczne utworzone przez zabudowania i zieleni parkową jest wnętrzem zamkniętym, o strukturze dostosowanej do skali człowieka, z elementami małej architektury. W zachodniej części tego wnętrza, kwartał ograniczony czterema ciągami komunikacyjnymi wymaga działań funkcjonalno-naprawczych. W pobliżu były sklep przeznaczony jest do wyburzenia. Stanowi on dysonans w strefie wjazdowej (niszczy nieużytkowany. Nowopowstała zabudowa formuje się wzdłuż ciągów komunikacyjnych w części południowo-zachodniej, północno-zachodniej. Układ komunikacyjny jest uzupełniony drogami zagumieniami, które są wykorzystywane przez mieszkańców jako drogi dojazdowe.



GB\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

## GĘBICE – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne oraz obiekty użyteczności publicznej, których forma i kolorystyka powinna zostać dopasowana do istniejącego wzorca.



GB\_D1 Budynek na wjeździe do wsi od strony zachodniej. Wymaga działań remontowo-adaptacyjnych i zmieniających wizerunek.



GB\_D2 Parking niewydzielony i nieoznakowany, z samodzielną wewnętrzną organizacją. Jest nieutwardzony, brak tu sugerowanych wjazdów i wyjazdów. W tle świetlica wiejska silnie oddziaływująca na odbiorcę ze względu na zbyt dużą kubaturę i kolorystykę.



GB\_D3 Budynki mieszkalne wielorodzinne trzykondygnacyjne stanowią olbrzymi dysonans w przestrzeni wsi. Zieleni niezorganizowana, wjazd nieutwardzony.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## GĘBICE - miejscowość o wyjątkowym układzie ruralistycznym zbudowanym na dwóch trójkątnych placach, mająca walory przyrodnicze, społeczne i przestrzenne.

### Rekomendacje:

- Dbalność o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczną** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. Zachować układ zabudowy, jej wysokość, układ dachów względem ulicy, określić kod kolorystyczny zabudowy, aby nie pojawiły się w przyszłości obiekty dysharmonizujące przestrzeń; należy dbać o istniejącą zieleni; zakaz wprowadzania zieleni iglastej; zakaz umiejscawiania betonowych plotów, a istniejące w miarę możliwości wymieniać lub stosować zieleni maskującą. Zakaz eksponujących reklam; Uporządkowania wymaga przestrzeń przy świetlicy wiejskiej, centrum wsi, należy zadbać o organizację miejsc postojowych, wydzielenie przestrzeni dla mieszkańców, wyposażenie w obiekty małej architektury. W obrębie placu północnego uporządkować i zdefiniować funkcjonalnie przestrzeń, zaleca się zaakcentowanie alei o przywrócenie formy założenia.
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbalność o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów), Ważne jest zachowanie pola widzenia na elementy dominujące, charakterystyczne w strukturze wsi (wieża kościoła) gdyż to wpływa na dobrą orientację przestrzenną;
- Wzdłuż **wjazdowych ciągach komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleni przydrożną, zwłaszcza aleje drzew, to znaczący wyróżnik wsi;
- Wzmocnić prezentację **obiektów zabytkowych** poprzez zachowanie osi widokowych i wzmocnienie obiektów poprzez zieleni, ewentualne oświetlenie ich; należy poczynić starania pozwalające na udostępnienie wieży kościoła dla celów poznawczych, to jedyny możliwy punkt widokowy wsi i okolic;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tuji), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im wagę problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przystonifaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką ploty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleni, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimiej (np. tuji), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej  **jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważnie wydawać pozwolenia na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoliconych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.







„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi KOBIERNO  
w gminie KROTOSZYN,  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 22.09.2018



KO\_KOBIERNO

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### KOBIERNO – ogólne informacje

**Wieś Kobierno** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION KALISKI / Powiat krotoszyński /

Wieś należy do najstarszych miejscowości powiatu krotoszyńskiego, wzmiankowano o nim już w XIII wieku jako posiadłości rycerskiej. Miejscowość leżała w obrębie księstwa krotoszyńskiego (1819-1927), którym władali książęta rodu Thurn and Taxis. W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość wzmiankowana jako *Kobierna* należała do wsi większych w ówczesnym pruskim powiecie Krotoszyn w rejencji poznańskiej. Kobierna należała do okręgu krotoszyńskiego tego powiatu i stanowiła odrębny majątek. Według spisu urzędowego z 1837 roku wieś liczyła 342 mieszkańców, którzy zamieszkiwali 39 dymów (domostw).

Według Banku Danych Lokalnych w 2011 roku liczba ludności we wsi wynosiła 868 a w 2017 867, z czego 50,9% mieszkańców stanowią kobiety, a 49,1% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 2,1% mieszkańców gminy. Ponad 24% mieszkańców wsi jest w wieku przedprodukcyjnym, 60% w wieku produkcyjnym, a 16% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada we wsi Kobierno 59,3 osób w wieku nieprodukcyjnym. Ten wskaźnik obciążenia demograficznego jest więc mniejszy od wskaźnika dla województwa wielkopolskiego oraz mniejszy od wskaźnika obciążenia demograficznego dla całej Polski.

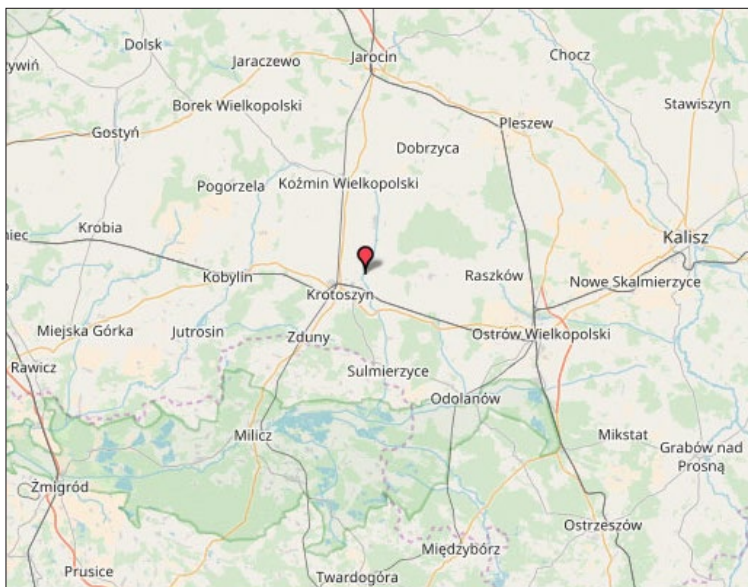
Przez Wieś Kobierno nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



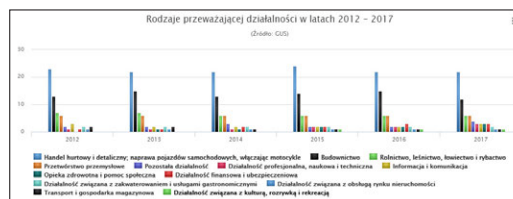
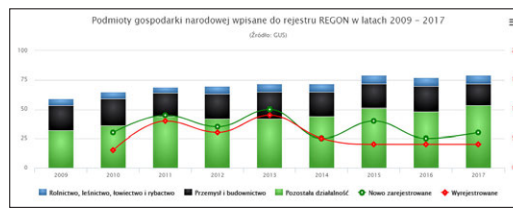
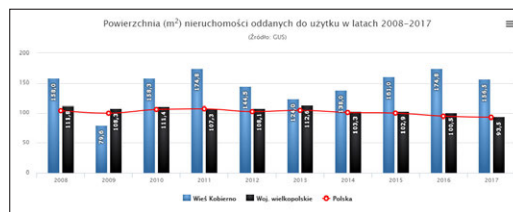
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

## KOBIERNO – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Kobierno w systemie SIMC to 0201916, a współrzędne GPS wsi to (17.483889, 51.717778).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KOBIERNO – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna	Wysoka	Dobra	Niska	Nieodpowiednia*1,0	Brak 0,0
			5,0	4,0	3,0	2,0	1,0	0,0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś			x			
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);		x				
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;			x			
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wodzące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;		x				
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;			x			
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;			x			
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;			x			
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)		x				
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;			x			
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)				x		
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;				x			
	5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;				x			
	6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;			x			
6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;					x			
6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;							x	
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozemieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM							51	



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
 Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
 Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta miejscowości zwarta, harmonijna, z dominującą acz skromną wieżą kościoła, widoczne czerwone dachy budynków w całej strukturze wsi sprawiają wrażenie uporządkowania, zabudowa jednolita, płynna; zieleni w centralnej części wsi zwarta, pełniąc funkcję maskującą i osłaniającą/izolacyjną, cenny starodrzew; pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; w panoramie widoczny silny negatywny akcent w postaci obiektów działalności gospodarczej; brak tła w sylwecie, widoczne są nieliczne współczesne budynki, które odbiegają formą i kolorystyką od historycznej zabudowy.



KO\_1.1a Sylweta miejscowości. Widok od strony północno-wschodniej.



KO\_1.1b Sylweta miejscowości. Widok od strony południowo-zachodniej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
 Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
 Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony zachodniej zwarta, z widoczną wieżą kościoła. Centralna część wsi schowana za grupą zieleni tworzy historyczne skupisko zabudowań mieszkalnych i gospodarczych. Na osi drogi wjazdowej widoczna stodoła zamykająca oś kompozycyjną wsi. To element naprowadzający, porządkujący i orientacyjny. Białe baloty z kisonką są elementem tymczasowym i stanowią poprawny element krajobrazu wsi. Również płyty do składowania obornika stanowią tu element charakterystyczny, który widoczny jest z zewnątrz, niejako otaczają one miejscowość. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są pojedyncze współczesne budynki gospodarcze, które wyróżniają się wielkością i nie wkomponowują się strukturę osiedla wiejskiego.

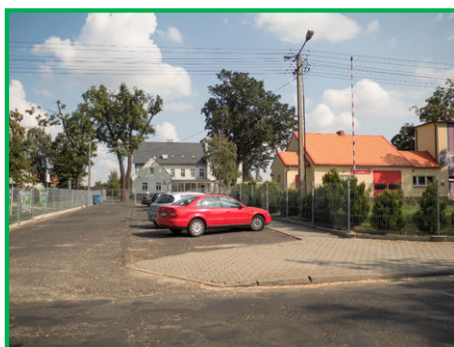


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

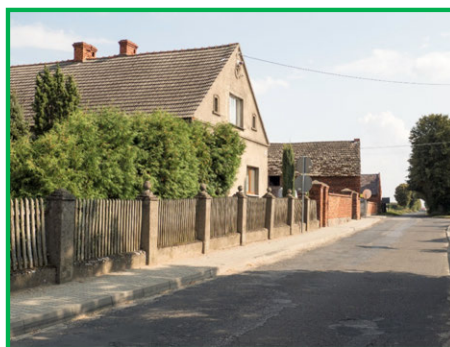
7

## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś składa się z dwóch części różniących się między sobą funkcjonalną strukturą. Północna obfituje w zabudowę nowopowstałą o odmiennej niż w części historycznej architekturze. Ten kompleks usługowo-rekreacyjny stanowi przestrzeń publiczną, jest obszerny i dobrze utrzymany. Wadą jest jego ogrodzenie z siatki ocynkowanej, przez co jest on wewnętrznie podzielony na strefy (rekreacyjną, sportową, usługową – oświatową, usługową – komunalną, parkingową). Kolorystyka budynków tej części wsi jest zróżnicowana. Jest to przestrzeń publiczna o ograniczonym dostępie (z uwagi na liczne zamknięte furtki). Południową część miejscowości stanowią natomiast historyczne zabudowania o uporządkowanym układzie, jednolite w formie i kolorystyce. Nawet nowopowstała tam działalność gospodarcza mieści się w budynku, który scala się z otoczeniem. Kolorystyka elewacji i dachów w tej części neutralna, niekrzykliwa, monochromatyczna.



KO\_1.2a Nowopowstała usługowo-rekreacyjna część wsi zlokalizowana przy skrzyżowaniu z drogą Krotoszyn-Raszków.



KO\_1.2b Miejsce rozwidlenia dróg do miejscowości Tomnice i Durzyn, wjazd do wsi od strony południowej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8



## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi (obszar hierarchicznie ważny społecznie) tworzone jest przez kilka wnętrz urbanistycznych: teren przykościelny wraz obiektem sakralnym oraz fragmenty uliczek odchodzących od wspomnianego obszaru, odcinek głównej ulicy wsi wraz z terenem przy sklepie znajdującym się w pobliżu kościoła. Centrum to jest jednolite pod kątem funkcjonalnym, ma wartości historyczne, zabytkowe, kompozycyjne, jest spójne architektonicznie. Niestety przestrzeń przy sklepie jest nieuporządkowana, wymaga działań naprawczych z uwagi na zaniedbaną zieleni, brak oddzielenia strefy pieszej od samochodowej, brak strefy wejściowej do usługi spełniającej wymogi bezpieczeństwa i komfortu poruszania się. Nie możliwy dostęp dla osób niepełnosprawnych, ograniczony dostęp dla osób starszych (wysokie schody, brak rampy).



KO\_1.3a Fragment ciągu pieszego biegnącego od strefy usługowo-rekreacyjnej w kierunku kościoła, doprowadzający do placu z parkingiem i sklepu wiejskiego.



KO\_1.3b Strefa wejściowa do sklepu. Widoczny parking przecina ciąg pieszey (chodnik) doprowadzający ruch do usługi. Obszar wymaga zmian organizacyjno-funkcjonalnych.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Układ zabudowy i jej intensywność ma wpływ na dobrą czytelność wnętrz wjazdowych. Główna droga przebiegająca przez środek wsi pomaga w orientacji i kompozycyjnie porządkuje resztę elementów zagospodarowania. Brak reklam, ujednolicona kolorystyka budynków mieszkalnych i gospodarczych, obecność zróżnicowanych form zieleni rodzimej daje wyraz uporządkowania, czystości, dbałości mieszkańców o stan przestrzeni prywatnych i wspólnych (publicznych). Historyczne zabudowania są sukcesywnie odnawiane i remontowane, nowopowstałe są umiejętnie wkomponowywane w istniejącą tkankę. Nieznacznej pielęgnacji wymaga zieleni przy ciągu pieszym biegnącym wzdłuż głównej drogi we wsi. Elementem dysharmonizującym jest ogrodzenie przestrzeni usługowo-rekreacyjnej. Zapewne wymagania projektu zagospodarowania przestrzeni, finansowanego ze środków zewnętrznych, wymusiły taki sposób zabezpieczenia. Niestety powstałe wnętrza, wielofunkcyjne, utworzone z niezwykłą starannością stają się barierą dla potencjalnych użytkowników.



KO\_1.4a. Widok od strony południowo-wschodniej. Zwarta zabudowa pierzejowa głównej ulicy wsi, budynki w układzie szczytowym.



KO\_1.4b Wjazd do części centralnej, historycznej wsi od strony północnej, główny ciąg komunikacyjny. Po lewej stronie kolidująca z harmonijną zabudową pierzejową współczesna bryła świetlicy wiejskiej i systemowe ogrodzenia.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

## KOBIERNO – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Pozytywną cechą wjazdowych ciągów komunikacyjnych wsi jest występowanie elementów zagospodarowania pasujących skalą, formą czy wysokością do pozostałych elementów krajobrazu wsi. Wjazdowe ciągi komunikacyjne utworzone są z alei drzew wzdłuż prostych dróg poprowadzonych po płaskim terenie. Niektóre cechuje jednolitość formy, rytm, drzewa które wytwarzają głębie wnętrza ulicznego i wówczas zieleń tworzy często korytarze wjazdowe.



KO\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony południowo-wschodniej.



KO\_1.5b Ciąg wjazdowy od strony zachodniej.



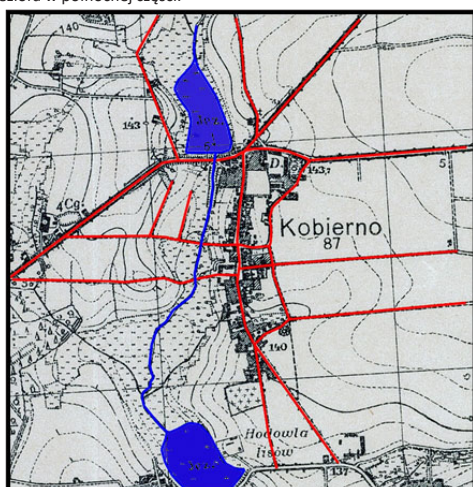
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## KOBIERNO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Walorem jest tu **układ ruralistyczny wsi**. Wieś kształtna, widoczny układ wielodrożny w połączeniu z łańcuchowym, ma nadal czytelny układ z oryginalnymi zabudowaniami. Widoczna wytyczona główna oś komunikacyjna wsi z częścią centralną nawisła, wzdłuż której zlokalizowano zwartą zabudowę zagrodową uzupełniającą kwartały. Trzon urbanistyczny tworzy zabudowa skupiona wzdłuż głównej drogi, pierzeja ze szczytowym układem budynków, czasem formując się w bloki zabudowy tworzące wnętrza urbanistyczne. Cała ulica wsi tworzy jedno wyróżniające się i bardzo czytelne wnętrza urbanistyczne, ściany budynków są pełne, skala ulicy odpowiednia i daje pozytywne odczucie zamkniętej, ograniczonej przestrzeni. Rozwój wsi następuje głównie w kierunku zachodnim oraz w południowo-wschodnim i wschodnim. W okresie rozwoju wsi nastąpiły niewielkie przekształcenia – widoczne są zmiany w układzie dróg oraz brak jeziora w północnej części.

KO\_2.1a Mapa historyczna z 1933 roku miejscowości Kobierno ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P42-S25-A\\_KROTOSZYN\\_1933.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P42-S25-A_KROTOSZYN_1933.jpg))



KO\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Kobierno ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([https://www.google.pl/maps/place/63-714+Kobierno/...](https://www.google.pl/maps/place/63-714+Kobierno/))



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## KOBIERNO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Obiektami historycznie znaczącymi jest kościół pw. św. Wojciecha oraz dobrze zachowana zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza. Kościół pw. św. Wojciecha został zbudowany w latach 1881-1885 w stylu neogotyckim. Jest murowany, nie tynkowany, jednonawowy z węższym i niższym prezbiterium od strony wschodniej, wieżą o spiczastym zwieńczeniu od strony zachodniej, z dwoma zakrystiami i dwoma kruchtami. Dach został pokryty czerwoną dachówką, a wieża białą blachą. Wyposażenie wnętrza utrzymane jest w stylu neogotyckim. Świątynia posiada ołtarz główny i dwa ołtarze boczne. Ołtarz główny pw. Najświętszej Maryi Panny jest drewniany, polichromowany i złożony, bardzo bogato zdobiony, z dużą ilością drewnianych wieżyczek. Obok ołtarza umieszczono obrazy oraz figury Świętych. Kościół jest nieco cofnięty względem linii zabudowy tworząc plac wejściowy do świątyni. Otaczające zabudowania są w dobrym stanie technicznym, nie są otynkowane i ukazują detale architektoniczne i konstrukcyjne.



KO\_2.2a Zabudowania wzdłuż ulicy Kobierskiej, w tle widoczny kościół, wyróżnikiem wsi jest wszechobecna zieleń w formie pnączy.



KO\_2.2b Zabudowania mieszkalne i gospodarcze tworzą pełną ścianę formującą wnętrze ulicy. Zachowany jest rytm, wysokość, historyczna forma, nieliczne otynkowania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## KOBIERNO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (obiekty zabytkowe – zabytkowy kościół, elementy małej architektury, układ pól, charakterystyczne na zapłociu stodoły, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany historycznej XIX zabudowy, sposób zabudowy oraz detal architektoniczny, zieleń wysoka w obrębie obiektu sakralnego). Wyróżnikiem jest układ i jednolity rytm domów oraz forma zieleni wkomponowana w strukturę zabudowań. Wspomniane wyróżniki uzupełniają się dając obraz wsi w naturalny sposób wkomponowanej w przyrodę. Zabudowania współgrają z zielenią i tworzą harmonijny rytm nachodzących na siebie planów, tworząc w odbiorze pełną ścianę wnętrza urbanistycznego. Dzięki temu wnętrze ulicy jest dobrze odczytywalne. Ważnym wyróżnikiem wsi jest szczytowy układ budynków wzdłuż ulic.



KO\_2.3a Ciąg zabudowań. Zachowana linia domów, brak przekształceń, równa linia dachów i okien, spójna kolorystyka.



KO\_2.3b Dom zajęty przez roślinność pnącą. Miejsce: centrum wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14

## KOBIERNO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Walorem wsi jest **historyczna zabudowa i materiał budowlany**. Sposób usytuowania zagrody nie odbiegał zbytnio od sytuowania zagrody w XVIII-XIX wieku. Budynek mieszkalny był często usytuowany względem drogi szczytowo, sąsiedował on z budynkiem inwentarskim, w głębi działki sytuowano stodołę. W nawsiu zabudowania gospodarcze, stodoły tworzą zwarte malownicze pierzeje wzdłuż ulicy, a te sytuowane po zewnętrznej stronie wrzeciona domykały wieś od tyłu, sąsiadując z polami. W obrębie wsi zachowało się jeszcze wiele monumentalnych stodół. Niektóre znajdują się w bardzo złym stanie technicznym.. Większość budynków mieszkalnych to solidne domy murowane z cegły na podmurówkach z kamienia polnego, podpiwniczone, jednotraktowe, przeważnie czteropokojowe z centralnie ulokowaną kuchnią. Układ istniejącej zabudowy historycznej uporządkowany i jednolity w formie i proporcjach. Otwory okienne i drzwiowe, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, wążek ceglany i kamienny, sposób łączenia materiałów ukazują bogactwo technicznych i funkcjonalnych rozwiązań oraz dbałość o detale i jakość wykonania przez ówczesnych budowniczych. Dysonans tworzą nowopowstałe budynki, których wysokość i kubatura znacząco różnią się od tych dawnych.



KO\_2.4a Budynek mieszkalny zlokalizowany przy placu przykościelnym. Zachowany XIX wieczny detal wraz z oryginalną kolorystyką, okna wymienione współcześnie w historycznym podziale i wielkości. Wszelobocna zieleni pnączy zdobi przyuliczną elewację.



KO\_2.4b Budynki gospodarcze z zachowanym układem zagrody, licowane cegłą, widoczna różnorodność detali architektonicznych i konstrukcyjnych.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## KOBIERNO – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

We wsi zlokalizowanych jest kilka współczesnych budynków mieszkalnych i gospodarskich z lat 70-80 ubiegłego wieku, bardzo odróżniających się od historycznej zabudowy, mocno kontrastując one z sąsiadującymi, zarówno wielkością, formą, kolorystyką elewacji, detalami architektonicznymi (np.: KO\_3.1b). Są również przykłady zmian pośrednich w zabudowie i posesjach (np.: KO\_3.1a). Pojawiają się budynki, które choć zmodernizowane i dostosowane do współczesnych potrzeb mieszkańców, dopasowane są do otaczających form architektonicznych. Także dobudówki lub dodatkowe pomieszczenia gospodarcze pojawiające się na posesjach nie dysharmonizują przestrzeni. Czasami zastosowany materiał budowlany, kąt nachylenia połaci dachu i proporcja budynku jest odmienna od otaczających, jednakże nie burzy to ładu przestrzennego posesji.



KO\_3.1a Zabudowania mieszkalne i gospodarcze wewnątrz posesji – przykład przekształceń pozytywnych.



KO\_3.1b Dysonans w postaci domu mieszkalnego, łamiącego jednolitą i harmonijną linię zabudowy. Wyróżnia się negatywnie formą.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16

## KOBIERNO – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy materiałem budowlanym użytym do budowy domów i ogrodzeń. Są jednak przykłady braku tej spójności. Ogrodzenia kontrastują z zabudową tworząc dysonans. Stosowanie w przestrzeni betonowych płotów osłabia jej estetyczną wartość. Z uwagi na częste wykorzystanie pnączy na posesjach wsi proponuje się zastosować ten „materiał” do okrycia i przysłonięcia nieestetycznych betonowych prefabrykatów.



KO\_3.2a Współczesny budynek wraz z uporządkowaną prywatną strefą z zachowanym oryginalnym i estetycznym płotem. Na uwagę zasługuje pozostawienie przez właścicieli historycznego ogrodzenia, który nie tylko dobrze współgra z budynkiem w tle, ale także integruje się z przestrzenią publiczną (ciągłem pieszym).



KO\_3.2b Historyczny budynek z ciekawym detalem architektonicznym i konstrukcyjnym kontrastuje z betonowym płotem. Brak przy ogrodzeniu pasa zieleni ogranicza możliwości nasadzeń. Należy rozpatrzyć możliwość posadzenia pnączy od strony posesji właściciela lub nieznacznie przebudować chodnik.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KOBIERNO – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, bramy z blachy). Ten brak spójności widać nawet w jednym obejściu, bowiem brama wjazdowa na posesję bardzo często odbiega kolorystycznie, materiałowo, wielkościowo od reszty ogrodzenia. Jednak zaletą jest ich niewielka ilość. Większość ogrodzeń we wsi jest adekwatna do sposobu zagospodarowania przestrzeni. Współczesne formy są spójne z historycznym materiałem ogrodzeniowym, podziałem, kolorystyką i wysokością. Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleń przydrożna w formie kłombów, szpaleru krzewów dobranych kolorystycznie. Konieczna jest naprawa chodników znajdujących się w złym stanie technicznym.



KO\_3.3a Płot prywatnej posesji, bardzo estetyczny, wykonany z kamienia i uzupełniony zaprawą, dobrze współgrający z obojema przestrzeniami (prywatną i publiczną).



KO\_3.3b Fragment głównej ulicy wsi, widoczne ubytki w chodniku, zła jakość nawierzchni drogi, różnorodność betonowych ogrodzeń mocno zdewastowanych.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



## KOBIERNO – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przeźnię publiczna na terenie wsi występuje w postaci placów i terenów pozwalających na aktywność fizyczną. Place są zlokalizowane w historycznej części miejscowości. Jeden (przy kościele) jest w bardzo dobrym stanie technicznym, drugi (przy sklepie wiejskim) wymaga zmian funkcjonalnych i estetycznych. Plac przed kościołem to strefa wejściowa do obiektu sakralnego i jest ona dobrze zdefiniowana, czytelna, prawidłowo zorganizowana, jej podział funkcjonalny jest właściwy. Przestrzeń ta wyposażona jest w elementy małej architektury, estetyczna, czysta, z zadbaną zielenią. Plac przed sklepem wymaga zmian rewitalizacyjnych, bo tu nie tylko potrzebny jest remont, ale przekształcenie i przebudowa dla zachowania bezpieczeństwa ruchu i poprawy dostępności. Choć obszar został wybrukowany wspólcześnie kostką betonową to sama przestrzeń jest niepoprawnie zorganizowana (slajd KO\_4b). Nowopowstałe tereny przeznaczone na sport, rekreację i wypoczynek w sąsiedztwie szkoły (slajd KO\_4a) zostały opłotowane, w wielu miejscach ogrodzenia przenikają się utrudniając dostępność. Tematyka sposobu zagospodarowania tego terenu została omówiona w punkcie 1.3 na slajdzie nr 9.



KO\_4a Widok na przestrzeń publiczną umiejscowioną w pobliżu szkoły..



KO\_4b Widok na przestrzeń publiczną zlokalizowaną przy sklepie wiejskim. Ciąg pieszy wychodzi bezpośrednio na strefę parkingową.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## KOBIERNO – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Walorem wsi jest tu wszechobecna i różnorodna zieleń (zwłaszcza w postaci krzewów, i bylin), starodrzew nie jest obfity i raczej występuje w postaci pojedynczych obiektów w centralnej części wsi. Jednak zieleń wysoka jest w pełni uzupełniona zielenią średnią lub niską, uzupełnia istniejącą zabudowę. Na uwagę zasługuje forma i ilość zieleni przydrożnej, oddzielająca zabudowania od dróg.



KO\_5a Zieleń przydrożna, oddzielająca ciąg pieszy od pasa komunikacyjnego, pielęgnowana, zapewnia poczucie bezpieczeństwa.



KO\_5b Zieleń przy strefie usługowo-rekreacyjnej, przypadkowa, układ nieprzemysłany, skład gatunkowy niewłaściwy (wprowadzono rośliny nierodzące).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20

## KOBIERNO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Zieleń nie ma tu określonej i zrównoważonej formy. Pojedyncze drzewa przenikają się z krzewami. Ze wsi widok rozpościera się na pobliskie pola które zatrzymują się na linii pojedynczych drzew lub na granicy lasu. Krotoszyńskie pola są jednolite w treści, bowiem gospodarze mają tu duże arealy ziemi. Lekko pofałdowane, prawie płaskie, użytkowane, przedzielone miedzą. Brak zieleni śródpolnej. Zewnętrzny krajobraz widoczny jest wyłącznie poprzez wglądy pomiędzy zabudową, rzadko pojawia się widok na otwartą i szeroką perspektywę.



KO\_6.1a Widok z głównej ulicy z centrum wsi. Ramy krajobrazowe tworzy zabudowa. Nie widać linii zagospodarowania wewnątrz wsi od zagospodarowania zewnętrznego. Często się zazębiają, jakby podwórko zagrody było jednolicie połączone z polem/łąką.



KO\_6.1b Krajobraz widziany z końca wsi. Takie otwarcia na otaczający krajobraz są możliwe wyłącznie wtedy gdy brak zabudowy, a w ścisłym centrum jest ona bardzo zwarta i ograniczająca widok na zewnątrz.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KOBIERNO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Brak we wsi punktów widokowych. Jedynym miejscem, który może spełniać taką funkcję jest wieża kościoła, ale ona jest niedostępna przeciętnego obserwatora i użytkownika przestrzeni.



KO\_6.2 W tle wieża kościoła jako miejsce predysponowane jako punkt widokowy.

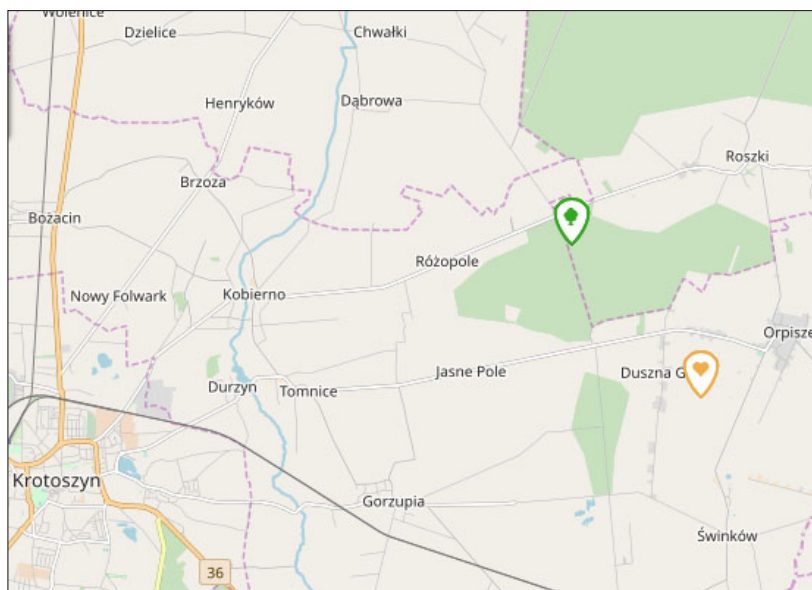


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KOBIERNO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrodnicze i krajobr. w otoczeniu

W okolicy wsi Duszna Górka znajduje się obszar chronionego krajobrazu - Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Jest on największym w Europie Środkowej skupieniem acidofilnych lasów liściastych różnego typu z pomnikowymi okazami dębów i buków często o wieku powyżej 200 lat o wysokich wartościach hodowlanych. Natomiast w Nadleśnictwie Krotoszyń Leśnictwo Stare Budy znajduje się grupa 38 dębów zaliczonych jako pomniki przyrody

Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy – obszar chronionego krajobrazu. Obszar jest największym w Europie Środkowej skupieniem acidofilnych lasów liściastych różnego typu z pomnikowymi okazami dębów i buków często o wieku powyżej 200 lat o wysokich wartościach hodowlanych. Ponadto w Nadleśnictwie Krotoszyń Leśnictwo Stare Budy znajduje się grupa 38 dębów



KO\_6.3 Granice obszaru chronionego krajobrazu – Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

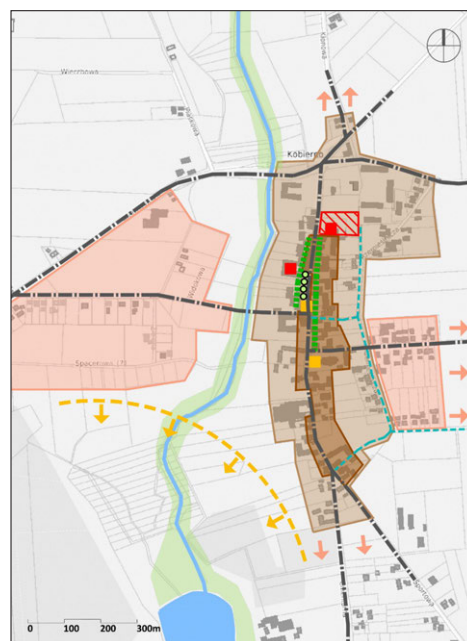
23

## KOBIERNO – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wies wielodrożnica, o układzie historycznego rozwoju północ-południe, współczesnego - wschód-zachód. Zabudowa w centralnej części wsi bardzo zwarta z widoczną i dobrze zachowaną strukturą zabudowań ceglanych historycznych (budynków mieszkalnych oraz gospodarczych). Zachowane pierzeje (budynki w układzie szczytowym), wzmocnione zielenią tworzą wnętrza urbanistyczne o wysokiej jakości. Proporcje wnętrza, czyli stosunek podłogi do jego ścian (szerokości ulic i wysokości budynków) bardzo właściwe, zachowane w skali człowieka, wywołujące pozytywne odczucia użytkowników przestrzeni. W omawianej przestrzeni znajdują się dwie hierarchicznie ważne przestrzenie publiczne (przy kościele i sklepie) uformowane poprzez klinowy układ zabudowy. Strefa usługowa wymaga jednak interwencji funkcjonalnej i zmiany organizacji ruchu. Zmian organizacyjnych wymaga także przestrzeń rekreacyjna przy szkole podstawowej, zlokalizowana w północnej strefie wjazdowej do wsi. Teren jest opłotowany kilkoma warstwami ogrodzeń co znacznie utrudnia i ogranicza dostęp oraz wpływa na odbiór estetyczny tej części miejscowości. Oprócz zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wewnątrz wsi widoczne są na jej obrzeżach zabudowania gospodarcze. Rolnictwo w tej wsi nie jest jednak dominujące. Z uwagi na bliskość Krotoszyń (6 km), widoczny jest wpływ miasta na zagospodarowanie omawianej wsi oraz strukturę zawodową mieszkańców. Rolnictwo ma tendencję spadkową. Małe gospodarstwa obsługują małe arealy. Tę tendencję potwierdzają widoczne obszary nowej zabudowy, które tworzą się w formach osiedli zabudowy jednorodzinnej (po zachodniej i wschodniej stronie miejscowości) pełniące rolę sypialni dla większego ośrodka miejskiego. Elementem krystalizującym strukturę wsi jest oś komunikacyjna północ-południe oraz ciek wodny Czarna Woda. Wodny element zagospodarowania wraz z zielenią towarzyszącą formuje pas ciągu ekologicznego, istotnego dla zachowania wartości środowiskowych i krajobrazowych.

- OBSZARY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY HISTORYCZNEJ, (ZARYS ZBUDOWY Z POCZĄTKU XXw.)
- OBSZARY ZABUDOWY O WYSOKIEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ (WYSOKI PROCENT ZACHOWANIA UKŁADU I STRUKTURY ZABUDOWY)
- OBSZARY ZABUDOWY WSPÓŁCZESNEJ (Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY POWSTAŁEJ PO 1945r.)
- OBSZARY ZABUDOWY ZDEGRADOWANEJ, KONTRASTUJĄCEJ Z HISTORYCZNYM UKŁADEM I STRUKTURĄ WS., DYSYONANSE
- OBSZARY CENNE PRZYRODNICZIE
- OBSZARY Z POTENCJAŁEM ROZWOJOWYM DO ZAGOSPODAROWANIA LUB WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
- ↑ KIERUNKI ROZWOJU WSI
- ↓ CENNY KRAJOBRAZ ROLNICZY
- ↓ CENNY KRAJOBRAZ PRZYRODNICZY
- ZIELEŃ, GRUPY ZIELENI, SZPALERY, KOMPOZYCJE ZIELENI
- CENTRA, MIEJSCA CENTRALNE
- OBIEKTY KOLUJĄCE Z OTOCZENIEM, DYSYONANSE
- DOMINANTY, ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI HIERARCHICZNE WAZNE
- GŁÓWNE CIĄGI KOMUNIKACYJNE
- OSIE KOMPACYJNE, OSIE WNIĘTRZ
- POWIĄZANIE Z OTOCZENIEM, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE, SZLAKI TURYSTYCZNE, DRUGI ZAGUMIENNE
- ELEWACJE, LINIE ZABUDOWY O WYSOKIEJ WARTOŚCI
- PUNKTY WODNOWE
- CIEKI WODNE, ZBIORNIKI WODNE

KO\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24



## KOBIERNO – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia. Choć dużo jest historycznych, z naturalnie czerwonej cegły czy kamienia to właściciele posesji wprowadzając elementy obce kolorystycznie lub materiałowo niespójne wprowadzają kontrasty. Często ubytki są uzupełniane betonowymi prefabrykatami. Dla poprawy wyglądu i pozytywnego odbioru przestrzeni konieczna jest zmiana kolorystyki niektórych elementów wyposażenia wnętrza urbanistycznych (na spójny z ogrodzeniem posesji). Natomiast betonowe elementy w ogrodzeniach można przykryć pnączem (np. bluszczem), zwłaszcza, że są one wszechobecne w analizowanej wsi. Podobnie należy postąpić z betonowym ogrodzeniem przy parkingu parafialnym, zwłaszcza, że istnieje pas zieleni przed ogrodzeniem (idealny dla rozsadzeń).



KO\_D1 Brama kontrastująca z ogrodzeniem. Kolorystyka obca w krajobrazie i drażniąca. Kolor ceglasto-czerwony widocznej na zdjęciu bramy byłby właściwy dla spełnienia jednolitości formy.



KO\_D2 Długi pas monolitycznego ogrodzenia. Uzupełnienia z prefabrykatów betonowych zakłócają formę istniejącego fragmentu analizowanego płotu. Proponuje się wprowadzić pnącze na tych prefabrykowanych częściach. Kolorystyka bramy nie jest krzykliwa i akceptowalna.



KO\_D3 Betonowe ogrodzenie przy parkingu parafialnym. Fragment pasa naturalnego podłoża umożliwia posadzenie tam pnączy, które przysłonią ten kontrastujący z otoczeniem element zagospodarowania.

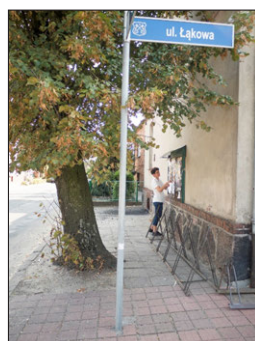


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

## KOBIERNO – dysonanse w przestrzeni wsi

W wsi znajdują się fragmenty które skupiają dużą ilość dysonansów. Niestety nieprawidłowości występują w ogólnodostępnych przestrzeniach publicznych. Na zdjęciu KO\_D4 wąski chodnik nie spełnia funkcji bezpiecznego ruchu pieszych. Jego szerokość ograniczona jest przez zieleń (drzewo), stojak na rowery i słup informacyjny. Należy przestawić stojak w inne miejsce i przesunąć znak – wtedy światło bezpiecznego ciągu pieszego zostanie zapewnione. Równie silne nagromadzenie dysonansów występuje przy placu przykościelnym KO\_D5. Fragment zintensyfikowanych tu niezgodności to: niespójność form architektonicznych budynków (mieszkalnego i gospodarczego), zieleń kontrastująca z pozostałą stosowaną w zagospodarowaniu ulic (kulista forma krzewów zaburza lekki i naturalny sposób prowadzenia zieleni w pozostałych częściach ulicy). Widoczne tuje na prywatnej posesji są obce w polskim krajobrazie (to roślinność nierodząca, niepasująca do istniejącej w otoczeniu zieleni).



KO\_D4 Przestrzeń przy sklepie wiejskim (boczna elewacja), miejsce zintensyfikowanego ruchu mieszkańców.



KO\_D5 Plac przy kościele, widok rozpościerający się w momencie wyjścia ze świątyni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26

**KOBIERNO** jest miejscowością uporządkowaną o bardzo czytelnym układzie urbanistycznym, z uformowaną historyczną tkanką ulic i domów. Zachowanie budynków z oryginalnym (cegłanym) ułożeniem daje wyraz dbałości o kulturę i pokazuje wiejskość tego miejsca. Wyróżnikiem są tu pnącza, które oblegają domy i płoty. Ta specyficzna forma zieleni czyni przestrzeń bardziej uporządkowaną i przyjemną, zachęcającą do spędzania w nich czasu. Widoczna jest dbałość mieszkańców o posesje. Konieczna jest jednak poprawa przestrzeni przy sklepie spożywczym oraz przy placu przykościelnym. Są tam widoczne uchybienia w organizacji i wyglądzie tej części wsi. Aby je poprawić muszą się zaangażować nie tylko władze gminy ale także mieszkańcy. Przestrzeń przy szkole, która jest bardzo dobrze zorganizowana jest za bardzo ograniczona płotami. Ten fakt wynika zapewne z warunków projektu dzięki któremu zagospodarowanie powstało i względami bezpieczeństwa, jednak należy „zmniejszyć” poczucie odizolowania wspomnianych obiektów i w przemyślny sposób „otworzyć” zamknięte fragmenty wsi.

#### Rekomendacje:

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczna** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. Zachować układ zabudowy, jej wysokość, układ dachów względem ulicy, określić kod kolorystyczny zabudowy, aby nie pojawiły się w przyszłości obiekty dysharmonizujące przestrzeń; należy dbać o istniejącą zieleni; zakaz wprowadzania zieleni iglastej; zakaz umieszczania betonowych płotów, a istniejące w miarę możliwości wymieniać lub stosować zieleni maskującą. Zakaz eksponujących reklam. Przy sklepie należy wydzielić pas ruchu pieszego wzdłuż parkingu oraz przeorganizować wąską przestrzeń chodnika przy bocznej elewacji sklepu. Konieczna jest uporządkowanie zieleni. Zakaz sadzenia drzew iglastych, które są obce w krajobrazie analizowanej wsi. Przy kościele należy uporządkować zieleni (po drugiej stronie ulicy wychodząc ze świątyni). Zmian wymagają posesje znajdujące się po drugiej stronie ulicy od kościoła. Ich sposób zagospodarowania tworzy dysonanse;
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów), Ważne jest zachowanie pola widzenia na elementy dominujące, charakterystyczne w strukturze wsi (wieża kościoła) gdyż to wpływa na dobrą orientację przestrzenną;
- Wzdłuż **wjazdowych ciągach komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleni przydrożną, zwłaszcza aleje drzew, to znaczący wyróżnik wsi;
- Wzmocnić prezentację **obiektów zabytkowych** poprzez zachowanie osi widokowych i wzmocnienie obiektów poprzez zieleni, ewentualne oświetlenie ich; należy poczynić starania pozwalające na udostępnienie wieży kościoła dla celów poznawczych, to jedyny możliwy punkt widokowy wsi i okolic;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnącza) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnie działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe) . Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

27

#### Rekomendacje cd:

- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleni, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimiej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej **jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawać pozwolenia na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoliconych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

28



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi KROMOLICE  
w gminie POGORZELA,  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 20.09.2018



KR\_ KROMOLICE

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### KROMOLICE– ogólne informacje

**Wieś Kromolice** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION LESZCZYŃSKI / Powiat gostyński

Od roku 1600 wieś była własnością rodziny Modlibowskich, herbu Dryja. W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość należała do wsi większych w ówczesnym pruskim powiecie Krotoszyn w rejencji poznańskiej. Kromolice należały do okręgu kobylińskiego tego powiatu i stanowiły odrębny majątek, którego właścicielem był wówczas Nepomucen Modlibowski. Według spisu urzędowego z 1837 roku wieś liczyła 469 mieszkańców, którzy zamieszkiwali 56 dymów (domostw). W 1860 roku w Kromolicach zbudował pałac ówczesny właściciel Stanisław Modlibowski. W latach 1975-1998 miejscowość należała administracyjnie do woj. leszczyńskiego.

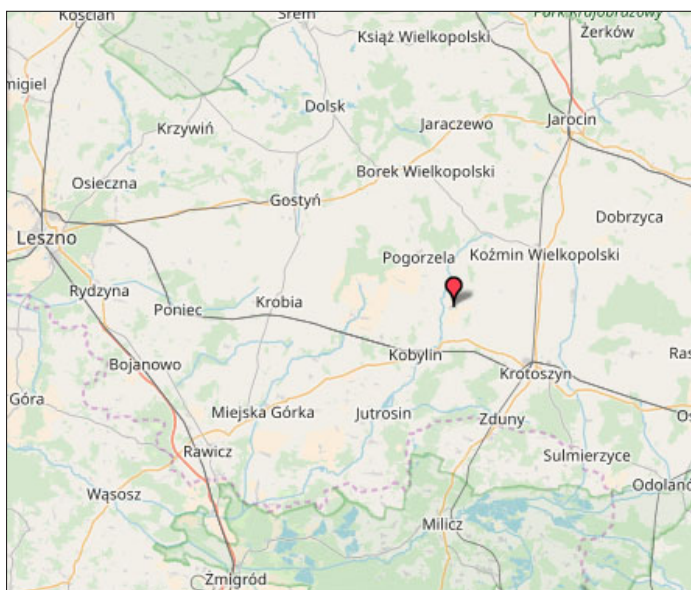
Przez Wieś Kromolice nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



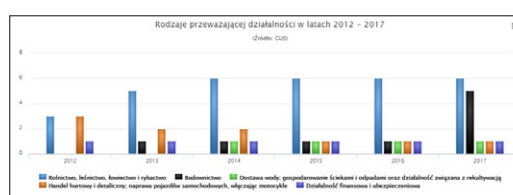
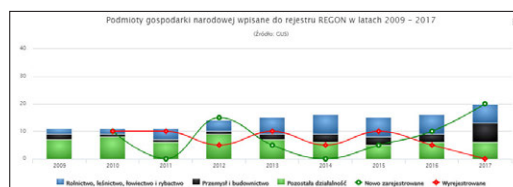
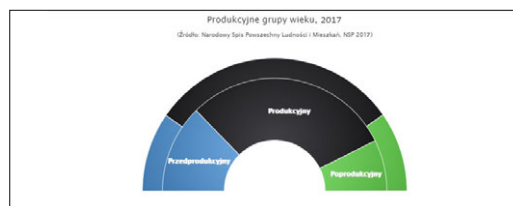
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

## KROMOLICE – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Kromolice w systemie SIMC to **0374901**, a współrzędne GPS wsi Kromolice to **(17.291111, 51.767778)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony  
– aspekt  
pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor  
czerwony –  
aspekt  
negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4



## KROMOLICE – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna	Wysoka	Dobra	Niska	Niedopowied- nia*1,0	Brak 0,0
			5,0	4,0	3,0	2,0	1,0	0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś				x		
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wodzące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;			x			
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;			x			
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)						x
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;				x		
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)						x
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;			x				
	5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x				
	6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;				x		
6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;							x	
6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;							x	
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM								39



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Z daleka miejscowość jawi się jako skupiona, o zwartej jednolitej strukturze. Przedpola widokowe wzmacniają rolniczy charakter terenu. Zbliżając się do wsi uwidaczniają się obiekty, które ukazują gospodarczy rozwój miejscowości (duże nowoczesne stodoły).



KR\_1.1a Sylweta miejscowości widziana z dalekiej perspektywy.



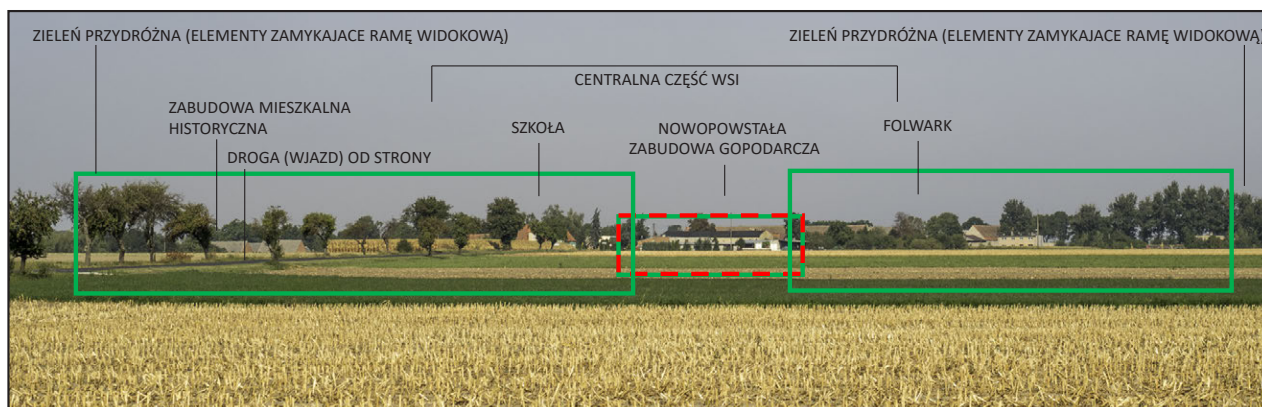
KR\_1.1b Widok na wieś od strony zachodniej



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6

## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony południowo-wschodniej zwarta, widoczne zabudowania mieszkalne i gospodarcze tworzą zwartą bryłę. Brak możliwości wyróżnienia centrum wsi, bowiem nie ma tu elementów charakteryzujących tę część miejscowości (brak wieży kościoła, brak innych budowli). Kolorystyka w miarę jednolita i stonowana, poza pojedynczymi wyjątkami. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są pojedyncze budynki gospodarcze – duże współcześnie powstałe stodoły, które odznaczają się zbyt dużą formą i nie wkomponowują się strukturę osiedla wiejskiego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś można podzielić na kilka części które różnią się od siebie sposobem zagospodarowania. Centrum wsi (plac w formie owalnicowym ze zbiornikiem wodnym) obrazuje dawny zamysł planowanej struktury, który jest widoczny poprzez układ domów i sieć ulic. Czytelne wrzeciono w wyjściach od strony wschodniej i zachodniej. Droga wychodząca na wschód prowadzi do zespołu pałacowo-folwarcznego. Pałac obecnie zdewastowany pełni żadnej funkcji, zarasta zielenią w sposób niekontrolowany porasta roślinnością ruderalną, niektóre budynki części folwarcznej wykorzystywane są do działalności gospodarczej, a inne niszczeją z braku użytkownika. Obszar położony na wschód i południowo-wschód od centrum stanowi nadal historyczną strukturę, jednak widoczne są uzupełnienia w postaci niepasujących formą i kolorystyką budynków gospodarczych (stodół) czasem olbrzymiej wielkości. Ludność tej wsi żyje z rolnictwa co widać na obrzeżach miejscowości. Pas domów zlokalizowany w części północnej, przy drodze dawnego nawisła, charakteryzuje różnorodność architektoniczna. Nowopowstałe domy mieszkalne nie dopasowane są do istniejącej historycznej tkanki: odmienna forma, ilość kondygnacji, wysokość, kolorystyka budynków, dominują stropodachy.



KR\_1.2a Centrum wsi. Widoczny owalnicowy układ urbanistyczny miejscowości ze zwartą zabudową w pierzei południowej i zbiornikiem wodnym w centrum.



KR\_1.2b Część południowa wsi. Widoczny historyczny przebieg drogi skupia nową zabudowę. Brak ładu przestrzennego (dysonans tworzą budynki, ogrodzenia, zieleni przydomowa).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8

## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi ma czytelny układ owalniczy z oryginalnymi zabudowaniami i zbiornikiem wodnym w centrum. Zabudowania mieszkalne oddzielone są od wody ulicami przez co skala otwartości wnętrza jest bardzo duża. Od południa widoczny zwarty pas budynków historycznych, na ogół ustawionych kalenicowo względem przestrzeni centralnej. Pojedyncze zabudowania ustawione szczytowo nie zakłócają pozytywnego odbioru tej części wnętrza. Budynki umiejscowione od strony północnej stanowią dysonans, bowiem razi ich różnorodna forma i kubatura, zróżnicowana wysokość, pojawiają się otwarcia, które zakłócają zwarty rytm domostw, zieleń przydomowa formowana indywidualnie, razi ilość gatunków roślin nierodzimych. Społeczną funkcję wsi pełni Wiejski Dom Kultury (WDK), który ma obcą (ze względu na kubaturę i architekturę budynku) formę w krajobrazie miejscowości i stanowi dysonans o dużym znaczeniu. Przed budynkiem mieści się plac / parking ułożony na całej powierzchni z jednolitej kostki brukowej betonowej. Plac spełniający funkcję parkingu, strefy wejściowej do WDK łączy się także z przystankiem autobusowym. Przestrzeń pusta, niewłaściwie urządzona, niebezpieczna dla pieszych użytkowników, brak w niej strefowania funkcjonalnego.



KR\_1.3a Plac przed Wiejskim Domem Kultury .



KR\_1.3b Widok na przestrzeń centralną wsi – owalny plac ze zbiornikiem wodnym otoczony zabudową.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Ciągi wejściowe nie cechuje oryginalność i specyficzna forma. Brak elementu naprowadzającego na centrum, rozproszona na wjazdach zabudowa nie ukierunkowuje osi ruchu. Jedynie w części historycznej istniejący starodrzew prowadzi wzrok i sugeruje linię ruchu, natomiast w częściach z nowopowstałą zabudową drzewa są jedynie tłem lub uzupełnieniem zabudowy. Także budynki w strefie wjazdowej nie są ustawione sekwencyjnie i nie sugerują kierunku ruchu.



KR\_1.4a Strefa wejściowa do wsi od strony północno-wschodniej. Istniejący starodrzew sugeruje linię ruchu i tworzy ścianę od strony pół. Widoczne zabudowania folwarczne.



KR\_1.4b Strefa wejściowa do centrum wsi. Widoczne zabudowania oraz ogrodzenia dominują w krajobrazie, a ich usytuowanie tworzy niezagospodarowaną przestrzeń przed posesjami. Porośnięty zielenią ruderalną pas, wzdłuż którego ciągnie się linia ogrodzeń o zróżnicowanej formie tworzy przestrzeń niespójną. Brak elementów naprowadzających użytkownika do strefy centralnej miejscowości.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10



## KROMOLICE – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Walorem są tu malownicze aleje drzew. Tunele wjazdowe ciągną się wzdłuż dróg doprowadzających ruch z każdej strony do miejscowości. To typ alei głównej (wejściowej), o szerokości 6 m, symetrycznej, prostej (obsadzonej pojedynczymi rzędami drzew po obu stronach drogi). Ze względu na gęstość obsadzenia zieleni w strefach wjazdowych należy do alei półotwartych, obsadzonej rzędami jednego gatunku drzew z odległościami w rzędzie 5 m. Aleja taka umożliwia oglądanie otaczających pejzaży. Z uwagi na orientację względem stron świata (pn-pd), pokrój drzew, występowanie zieleni w postaci krzewów, oraz z uwagi na przypadkowy rytm drzew powodujący zacienienie i ograniczenie oświetlonych odcinków drogi oraz mozaikę cieni należy uznać, że aleje w Kromolicach nie należą do bardzo jasnych i wyrazistych.



KR\_1.5a Wjazdowy ciąg komunikacyjny od strony zachodniej  
Aleja drzew klonowych, obficie ulistnionych tworzy korytarz (tunel) wprowadzający do miejscowości. Oś zamyka zabudowa ograniczając przestrzeń wjazdową do miejscowości. Jest to ważny element kompozycyjny wpływający do dobrej orientacji i czytelności przestrzeni.



KR\_1.5b Wjazdowy ciąg komunikacyjny od strony południowo-wschodniej. Starodrzew z licznymi ubytkami, wymagający pielęgnacji z uwagi na stan drzew oraz liczne występujące krzewy, samosiejki ograniczające widoczność.

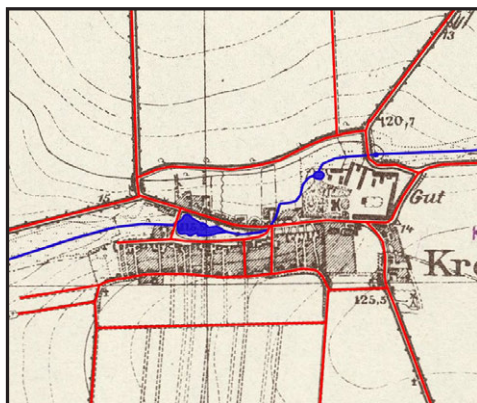


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## KROMOLICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Walorem jest tu zachowany układ ruralistyczny wsi. Wieś ma nadal czytelny układ ulicówki z dwiema zewnętrznymi drogami o charakterze gospodarczym, przez co można ją podzielić na cztery pasy rozciągnięte w kierunkach wschód-zachód. Wewnętrzne środkowe obszary zajmuje zabudowa mieszkaniowa, zewnętrzne zabudowa gospodarcza wraz z infrastrukturą niezbędną do prowadzenia działalności rolniczej. Elementem charakterystycznym w centralnej części jest zbiornik wodny, który w XX wieku miał naturalną linię brzegową uformowaną wskutek uwarunkowań przyrodniczych. Obecnie zbiornik ma kształt sztucznie uformowany, granica linii wody „przylega” równo do linii drogi. Historyczne budynki mieszkalne i gospodarcze w południowej części są nadal zachowane, te zniszczone zostały zastąpione współczesną formą budynków. Wyróżniają się one wysokością, większą liczbą kondygnacji, znaczną kubaturą i powierzchnią użytkową. Północne dwie części różnią się od południowych wielkością działek, architekturą budynków, strukturą i sposobem rozplanowania gospodarstw.



KR\_2.1a Mapa historyczna z 1933 roku miejscowości Kromolice ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P41-S24-I\\_POGORZELA\\_1933.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P41-S24-I_POGORZELA_1933.jpg))



KR\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Kromolice ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (<https://www.google.pl/maps/place/62-035+Kromolice...>)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## KROMOLICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Według danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID) z dnia 15.12.2017 na obszarze wsi Kromolice znajdują się 4 zabytkowe obiekty wpisane do rejestru zabytków. Są nimi: Spichlerz z 1850 r (1062/A z 1970-03-31; 549/1-4/Wlkp/A z 2007-10-10); Rządówka z poł XIX wieku (1063/A z 1970-03-31; 549/1-4/Wlkp/A z 2007-10-10); Pałac z 1860 r (1448/A z 1973-04-12; 549/1-4/Wlkp/A z 2007-10-10) który został zbudowany przez Stanisława Modliborskiego; Park z 2 poł. XIX w. (1568A z 1995-11-08; 549/1-4/Wlkp/A z 2007-10-10).

Pałac jest klasycystyczny. Budynek wzniesiony na planie prostokąta, w dłuższej osi N-S, piętrowy, podpiwniczony, 11-osiową fasadą skierowany na wschód, z czterokolumnowym portykiem wielkiego porządku zwieńczonym trójkątnym frontonem, pod którym przebiega podjazd. Budowla składa się z części środkowej i dwóch znacznie zróżnicowanych skrzydeł w elewacji ogrodowej. Nakryta dachami dwuspadowymi. Pałac sąsiaduje z Parkiem z 2. poł. XIX w. o pow. ok. 2 ha. Znaczny obszar pośrodku parku został wykarczowany i stanowi plac sportowy. Granice parku w pewnej mierze pokrywają się z istniejącymi działkami ewidencyjnymi o łącznej powierzchni 1,8855 ha (Geoportal, 23.01.2018 r.). Obok pałacu znajdują się obecnie budynki dawnego folwarku, obszaru w kształcie prostokątnego placu otoczonego budynkami gospodarczymi.



KR\_2.2a Pałac z 1860 roku, obecnie w ruinie.



KR\_2.2b Obszar dawnego folwarku, w którym część budynków jest wykorzystywana na działalność gospodarczą.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KROMOLICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (zbiornik wodny w centrum wsi, obiekty zabytkowe – pałac wraz z zabudowaniami folwarcznymi, układ pól, charakterystyczne na zapłociu stodoły, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany oraz detal architektoniczny i konstrukcyjny historycznej XIX zabudowy).



KR\_2.3a Pałac w poł XIX wieku. Choć obecnie w bardzo złym stanie technicznym to jednak jest on elementem charakterystycznym wsi, identyfikowalnym i wzbudzający ciekawość osób przyjezdnych.



KR\_2.3b Zbiornik wodny w centrum wsi.



KR\_2.3c Budynek gospodarczy przy głównej ulicy, widoczne charakterystyczne dla tego typu zabudowy otwory wentylacyjne i ozdobne gzymsy. Widoczne zmiany w kształcie otworów okiennych.



KR\_2.3d Ciąg budynków w układzie historycznym, dobrze zachowane, pokazujące ówczesną specyfikę budowy (proporcje części mieszkalnej i poddasza, układ i wielkość otworów okiennych, detal konstrukcyjny).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KROMOLICE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Układ zabudowy w części historycznej wsi uporządkowany i jednolity w formie i proporcjach. We wszystkich zabudowaniach widoczny jest podobny stosunek wysokości dachu do wysokości elewacji. Zabudowania tworzą harmonijny rytm nachodzących na siebie planów, tworząc w odbiorze pełną ścianę wnętrza urbanistycznego. Dzięki temu wnętrza ulicy jest dobrze odczytywalne. Kolorystyka w miarę spójna, widoczny kolor czerwony dachów i ścian przeplatających się budynków gospodarczych. Niestety widoczne są zmiany w stolarce dokonane wtórnie przez właścicieli (dokonuje się wymiany okien, drzwi bez zachowania dawnych proporcji), w niektórych budynkach pokrycie dachów nie jest zgodnym z kolorystyką historycznych. Estetyczny odbiór analizowanych elementów zagospodarowania psują anteny satelitarne, które są umieszczane bardzo często na elewacjach. Budynki gospodarcze nowopowstałe bardzo odróżniają się wielkością. Zrozumiałym jest, że możliwości techniczne i potrzeby użytkowników wymuszają wielkość i formę budynków, jednak by zachować spójność z istniejącą zabudową proponuje się dostosować ów obięty kolorystycznie do sąsiadującej zabudowy.



KR\_2.4a Układ historycznej zabudowy zagrodowej, z widocznym podziałem funkcjonalnym budynków, widoczne są przekształcenia architektoniczno-budowlane przypadkowe i niezgodne z ówczesnymi zasadami.



KR\_2.4b Nowopowstała zabudowa kontrastująca z istniejącą z uwagi na swoją kubaturę i kolorystykę.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## KROMOLICE – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

W części historycznej wsi zakres przekształceń na ogół dotyczy posesji. Liczne dobudówki, niesformalizowane budynki gospodarcze pojawiają się otoczeniu budynków zarówno mieszkaniowych jak i inwentarskich. Można by domniemywać, że to samowole budowlane bowiem ich wielkość, usytuowanie względem innych obiektów nie spełnia wymogów bezpieczeństwa i racjonalnego sąsiedztwa ani nie jest spójne z sąsiadującą formą architektoniczną. Widoczne są także miejsca składowania odpadów porzbiórkowych, a z uwagi na ich wielkość należy domniemywać, że taki stan występuje tam od dawna. Posesje są grodzone betonowymi płotami, które nie współgrają z istniejącą ceglana strukturą zabudowań. Konieczne jest ich „przykrycie” roślinnością pnącą co znacznie poprawiło by ogólny wizerunek nie tylko posesji ale także całej wsi.



KR\_3.1a Posesja prywatna w północnej części wsi. Widoczne zmiany są przypadkowe, nieplanowane i zapewne niezgodne z wytycznymi zawartymi z mppz. Ogrodzenie betonowe dysharmonizuje przestrzeń.



KR\_3.1b Budynki dawnego folwarku, zamykające kwartał zabudowy inwentarsko-gospodarczej, widok od strony północno-wschodniej. Konieczne jest uporządkowanie terenu przed budynkiem, jest on niezabezpieczony, bliskość hałdy wpływa na izolację ścian i konstrukcję budynku. Istniejąca składowisko wpływa na estetyczną wartość przestrzeni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16



## KROMOLICE – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Jakość otoczenia budynków we wsi jest silnie zróżnicowana. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Razi na niektórych posesjach różnorodność zieleni, brak spójności gatunkowej zarówno wewnątrz posesja jak i ze sposobem zagospodarowania poza nią. Zauważa się, że przy historycznej zabudowie zieleni jest mniej urozmaicona, gatunkowo dobrana, jest spójna z pozostała we wsi. Zauważ się również że niektórzy mieszkańcy identyfikują teren przy posesja jako „swoj” i jest on najczęściej zadbane, uporządkowany, stanowi strefę wejściową na działkę. Tereny gminne, którymi mieszkańcy się nie zajmują to najczęściej trawnik.



KR\_3.2a Otoczenie budynków z części historycznej miejscowości. Przystrzyżona trawa dobrze kontrastuje z ceglanyimi elewacjami zabudowy.



KR\_3.2b Zieleni z postaci drzewostanu liściastego i drobne krzewy na tle historycznej zabudowy. Dysonansem są rośliny iglaste, kolumnowe na drugim planie.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## KROMOLICE – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, z blachy, z materiałów „z odzysku”). Ten brak spójności widać nawet w jednym obejściu, bowiem brama wjazdowa na posesję bardzo często odbiega kolorystycznie, materiałowo, wielkością od reszty ogrodzenia. Współczesne formy ogrodzeń nie są spójne z historycznym materiałem ogrodzeniowym, podziałem, kolorystyką i wysokością. Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleni przydrożna w formie klombów, szpaleru krzewów, znajduje się ona jedynie w części ulicy przy pałacu. Konieczna jest naprawa chodników w złym stanie technicznym.



KR\_3.3a Centrum wsi, budynek umiejscowiony w ciągu budynków wzdłuż historycznej zabudowy. Forma bramy wjazdowej oraz jej kolorystyka stanowi duży dysonans w tej przestrzeni, która jest wizytówką wsi.



KR\_3.3b Ogrodzenia „z odzysku”. Choć to „oryginalny” pomysł na ogrodzenie to jednak nie komponuje się z przyległym terenem i budynkiem. Razi on indywidualną formą. Proponuje się zastosowanie pnączy by zmniejszyć skalę dysonansu i dopasować do grodzienia po przeciwnej stronie ulicy (przy historycznej szkole).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18



## KROMOLICE – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie

Najważniejszą przestrzenią publiczną jest teren przy Wiejskim Domu Kultury. Przed budynkiem (w strefie wejściowej) znajduje się wybetonowany plac, który pełni również funkcje parkingu. Strefa jest przestrzenią opustoszałą społecznie i pustą elementarnie, niezwiązaną z innymi częściami centrum wsi. Brak elementów zachowujących celową kompozycję linii zabudowy pierzei, brak punktów odniesienia, brak zieleni zorganizowanej. Ta niska jakość przestrzeni cechuje się: brakiem bezpieczeństwa przed ruchem i wypadkami, brak miejsc osłaniających przed wiatrem, śniegiem, deszczem, brak miejsc do stania i pozostania, brak możliwości siedzenia, skala elementów zagospodarowania (placu i budynku) nie odpowiada skali człowieka – Wiejski Dom Kultury jest obiektem monumentalnym w skali placu przed tym budynkiem). Brak możliwości pozytywnych odczuć. Za budynkiem Wiejskiego Domu Kultury jest zorganizowany teren rekreacyjno-sportowy, którego sposób zagospodarowania daje możliwość spędzenia wolnego czasu i aktywności pozadomowej dla różnych grup wiekowych mieszkańców. Teren otwarty, jest wykorzystywany także jako miejsce spożywania posiłków i spotkań z uwagi na umiejscowienie tak zadanej wiaty mieszczącej dwa duże stoły.



KR\_4a Teren rekreacyjno-sportowy za Wiejskim Domem Kultury w Kromolicach.



KR\_4b Strefa wejściowa do Wiejskiego Domu Kultury w Kromolicach. Widok od wejścia na pustą przestrzeń pełniącą także rolę parkingu oraz ciągu pieszego jednocześnie, z dojściem do przystanku autobusowego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## KROMOLICE – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości

Elementem przyrodniczym wewnątrz miejscowości jest woda i różnogatunkowa zieleń. Zbiornik wodny pełni funkcję rekreacyjną i wykorzystywany jest do celów wędkarskich. Brak tu elementów zagospodarowania, które umożliwiłyby mieszkańcom atrakcyjne spędzenie czasu w kontakcie z wodą. Zieleń we wsi dominuje raczej przy prywatnych posesjach, brak urządzonej zieleni w obrębie przestrzeni publicznej. Strodzew występuje jedynie w okolicy dawnego pałacu oraz przy folwarku. Jedyne ciągi zieleni przydrożnej w postaci żywopłotu znajduje się przy ulicy biegnącej pomiędzy terenem pałacu a zabudową mieszkaniową. Zieleń występująca na posesjach prywatnych jest bardzo różnorodna, wielogatunkowa, niekorespondująca z publiczną. Występują gatunki nierodzim.



KR\_5a Element przyrodniczy – zbiornik wodny, zlokalizowany w centrum wsi. Jego wielkość i wyjątkowa forma wyróżnia wieś spośród innych. Z uwagi na zły sposób zagospodarowania terenu wokół zbiornika obszar ten nie jest atrakcyjny dla mieszkańców i przyjezdnych.



KR\_5b Zieleń na prywatnej posesji. Razi różnorodność gatunkowa oraz występowanie roślinności nierodzimiej. Widać indywidualne formowanie zieleni co jest obce w krajobrazie wiejskim (występuje raczej w mieście).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20

## KROMOLICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Zieleń nie ma tu określonej i zrównoważonej formy. Pojedyncze drzewa występują raczej na skraju wsi. Większe skupisko zieleni wysokiej znajduje się na terenie dawnego pałacu. Ze wsi widok rozpościera się na pobliskie pola które zatrzymują się na linii pojedynczych. Krotoszyńskie pola są jednolite w treści, bowiem gospodarze mają tu duże arealy ziemi. Lekko pofalowane, prawie płaskie, użytkowane, przedzielone miedzą. Brak zieleni śródpolnej. Zewnętrzny krajobraz widoczny jest wyłącznie poprzez wglądy pomiędzy zabudową, rzadko pojawia się widok na otwartą i szeroką perspektywę



KR\_6.1a Widok przez bramę wyjazdową z folwarku na pobliskie pola. Widoczne na zdjęciu drzewo stanowi element ciągu jednostronnej alei przydrożnej.



KR\_6.1b Widok w kierunku zachodnim. To także strefa wjazdowa do wsi – bardzo nieuporządkowana, przejezdnych witają betonowe płoty oraz niezagospodarowana przestrzeń wokół zbiornika wodnego zlokalizowanego w centrum wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KROMOLICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Punktem widokowym może być we wsi miejsce ulokowane po przekątnej zbiornika wodnego – z widokiem na pierzeje południową zabudowy. Stamtąd rozpościera się ciekawy widok na dobrze zachowaną historyczną zabudowę.

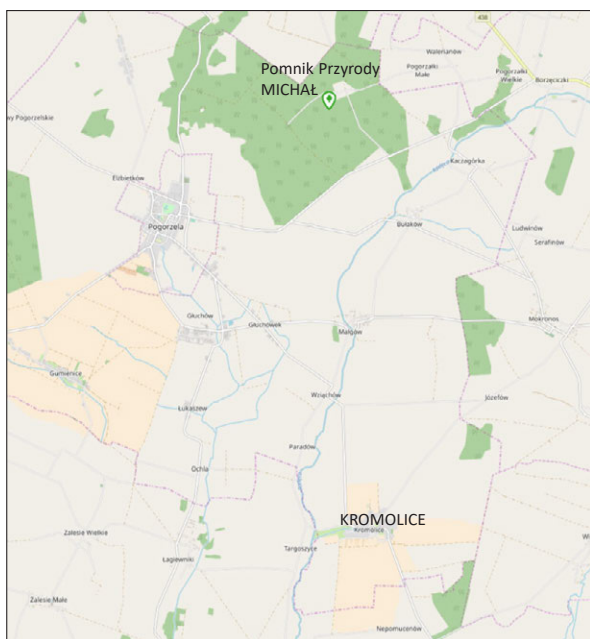


KR\_6.2 Miejsce lokalizacji potencjalnego przyszłego punktu widokowego, ukazującego ciekawą zabudowę i ukazujący sposób zagospodarowania serca miejscowości.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KROMOLICE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrod. i krajobr. w otoczeniu



Według danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (CRFOP) z dnia 30.06.2017 w otoczeniu wsi Kromolice znajduje się jedna forma ochrony przyrody. Jest nim Michał – Pomnik przyrody (dąb szypułkowy o obwodzie 130 cm i 827 metrów (na działce ewidencyjnej 50235 będący własnością Skarbu Państwa reprezentowanego przez PGL Lp – Nadleśnictwo Piaski).

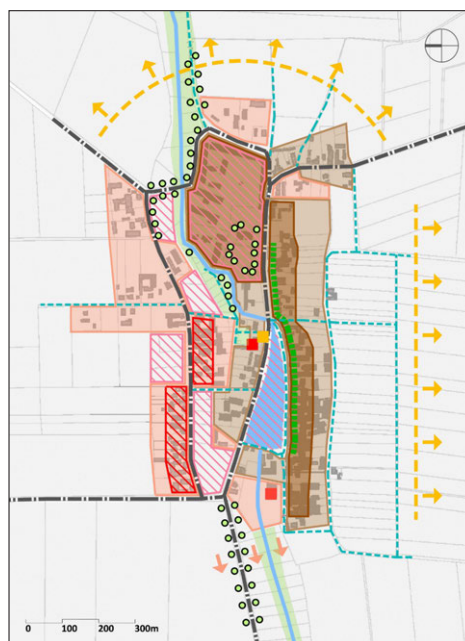
KR\_6.3 Umiejscowienie pomnika przyrody względem miejscowości Kromolice (pomnik przyrody zaznaczony symbolem).

## KROMOLICE – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wies owalnicowa ze zbiornikiem wodnym umiejscowionym centralnie, o układzie rozwoju wschód – zachód. Na historyczny rozwój wsi miał wpływ ciek wodny wraz z licznie występującymi zbiornikami wodnymi oraz gospodarowanie majątkiem ziemskim (pałac, folwark wraz z polami) znajdującym się we wschodniej części wsi, który obecnie jest w ruinie. Wymaga on rewitalizacji. W obecnej strukturze pozostałości po starej zabudowie są widoczne w południowej części miejscowości. Zabudowania tworzą tam zwartą pierzeję, cenną kulturowo, bowiem zachowały się liczne oryginalne detale architektoniczne i konstrukcyjne a układ budynków na posesji jest zgodny z dawnym. Część północną, ponad drogą, zajmują tereny mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem. Zachowały się tu mniejsze gospodarstwa, zwłaszcza te które miały dostęp do drogi zagumiennej. Niestety, ten północny kwartał zabudowy, wyznaczony przez drogę i pola, wyróżnia się niską jakością zagospodarowania. Konieczna jest poprawa funkcjonalna i estetyczna wiejskiej świetlicy. Teren ten cechuje niespójność formy architektonicznej, kolorystyka, zastosowane materiały budowlane, zróżnicowane dachy, co stanowi przeciwieństwo względem części południowej. To właśnie południowa część jest produkcyjną. Od tyłu wsi widać olbrzymie stodoły, płyty do składowania obornika, tu szerokość drogi gospodarczej jest dostosowana do sprzętu rolniczego. Relacje wsi z obszarami rolniczymi widać poprzez intensywność i aktywność społeczną (zawodową) w omawianej strefie rolniczej. Oprócz zbiornika wodnego elementem krystalizującym układ wsi jest droga, która ze względu na intensywność ruchu stanowi linię oddzielającą część północną od południowej. Zbiornik wodny jest wyróżnikiem wsi, wymaga on działań porządkujących oraz projektowych, gdyż przestrzeń wokół nie jest właściwie urządzona. Ma on uregulowaną linię brzegową i pozbawiony jest roślinności. Na uwagę zasługuje zieleń w postaci starodrzewa, który choć niekompletny ukazuje ważność dawnych szlaków komunikacyjnych. W powiązaniu z ciekami wodnymi tworzy wydzielony optycznie pas zieleni. Rozwój wsi jest możliwy w kierunku północnym wzdłuż drogi gminnej oraz w kierunku zachodnim.

- OBSZARY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY HISTORYCZNEJ, (DARŃS ZBUDOWY Z PRZĄTU XXw.)
- OBSZARY ZABUDOWY O WYSOKIEJ KWARTALNOŚCI HISTORYCZNEJ (WYSOKI PROCENT ZACHOWANIA UKŁADU I STRUKTURY ZABUDOWY)
- OBSZARY ZABUDOWY WSPÓŁCZESNEJ (Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY POWSTAŁEJ PO 1945r.)
- OBSZARY ZABUDOWY ZDŁGRADOWANEJ, KONTRASTUJĄCEJ Z HISTORYCZNYM UKŁADEM I STRUKTURĄ WSI, DYSOMANSE
- OBSZARY CENNE PRZYRODNICZIE
- OBSZARY Z POTENCJAŁEM ROZWOJOWYM DO ZAGOSPODAROWANIA LUB WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
- ↑↑ KIERUNKI ROZWOJU WSI
- ↑ CENNY KRAJOBRAZ ROLNICZY
- ↓ CENNY KRAJOBRAZ PRZYRODNICZY
- DZIELN. GRUPY ZIELNI, SZPALERY, KOMPOZYCJE ZIELNI
- CENTRA, MIESCA CENTRALNE
- OBIEKTY KOLIDUJĄCE Z OTOCZENIEM, DYSOMANSE
- DOMINANTY, ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI HIERARCHICZNE WAZNE
- GŁÓWNE CIĄGI KOMUNIKACYJNE
- OSIE KOMPOZYCYJNE, OSIE WNĘTRZ
- POWIĄZANIE Z OTOCZENIEM, CIĄGI PRZESŁ. I ROWEROWE, SZLAKI TURYSTYCZNE, DROGI ZAGUMIENNE
- ELEWACJE, LINIE ZABUDOWY O WYSOKIEJ WARTOŚCI
- PUNKTY WODOWE
- CIEKI WODNE, ZBIORNIKI WODNE

KR\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości





## KROMOLICE – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia. Choć dużo jest historycznych, z naturalnie czerwonej cegły czy kamienia to właściciele posesji wprowadzając elementy obce kolorystycznie lub materiałowo niespójne wprowadzają kontrasty. Często ubytki są uzupełniane betonowymi prefabrykatami. Dla poprawy wyglądu i pozytywnego odbioru przestrzeni konieczna jest zmiana kolorystyki niektórych elementów wyposażenia wnętrz urbanistycznych (na spójny z ogrodzeniem posesji). Natomiast betonowe elementy w ogrodzeniach można przykryć pnączem (np. bluszczem), zwłaszcza, że są one wszechobecne w analizowanej wsi. Podobnie należy postąpić z betonowym ogrodzeniem przy parkingu parafialnym, zwłaszcza, że istnieje pas zieleni przed ogrodzeniem (idealny dla roślności).



KR\_D1 Brama kontrastująca z ogrodzeniem. Kolorystyka obca na krajobrazie i drażniąca. Kolor jasno szary widocznej na zdjęciu bramy byłby właściwy dla spełnienia jednolitości formy.



KR\_D2 Długi pas monolitycznego ogrodzenia. Proponuje się wprowadzić pnącze na prefabrykowanych częściach, lub zmienić kolorystykę, a najlepiej wymienić ogrodzenie.



KR\_D3 Betonowe ogrodzenie przy posesji. Fragment pasa naturalnego podłoża przed ogrodzeniem umożliwia posiadanie tam pnączy, które przysłonią ten kontrastujący z otoczeniem element zagospodarowania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## KROMOLICE to miejscowość o wyjątkowym układzie ruralistycznym z jeziorem w centrum wsi.

### Rekomendacje:

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczna** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. Zachować układ zabudowy, jej wysokość, układ dachów względem ulicy, określić kod kolorystyczny zabudowy, aby nie pojawiły się w przyszłości obiekty dysharmonizujące przestrzeń; należy dbać o istniejącą zieleni; zakaz wprowadzania zieleni iglastej; zakaz umiejscawiania betonowych płotów, a istniejące w miarę możliwości wymieniać lub stosować zieleni maskującą. Zakaz eksponujących reklam. Konieczna jest poprawa struktury przestrzeni przed Domem Wiejskim i zagospodarowanie przestrzeni wokół zbiornika wodnego;
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleni przydrożną, zwłaszcza aleje drzew;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzącej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujący wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleni, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzącej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy, należy wzmocnić znaczenie zbiornika wodnego umiejscowionego w centrum by stał się częścią życia mieszkańców wraz z wprowadzeniem założeń zieleni np. szpalerów drzew liściastych (np. lip, wierzb); wzdłuż nabrzeża uformować ciągi piesze / spacerowe z aneksami do wypoczynku.
- W przypadku zachowania wysokiej  **jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawanie pozwoleń na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoliconych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.





„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi ŁĄKIE  
w gminie LIPKA,  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 25.09.2018



ŁK\_ŁĄKIE

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### ŁĄKIE – ogólne informacje

**Wieś Łąkie** położone MAKROREGIONIE PÓŁNOCNO-ZACHODNIM/REGION WIELKOPOLSKIE/PODREGION PILSKI/Powiat złotowski,

Na pierwsze wzmianki o Łąkie historycy natrafili wśród zapisów z 1413 roku. Na wieś mówiono wówczas Lanę i należała ona do dóbr złotowskich. W XIX w. obok wsi powstały dwa folwarki. Jeden z nich w 1902 roku zakupił poznański Polski Bank Parcelacyjny i podzielił 205 hektarów między polskich osadników. Z drugiego do dzisiaj przetrwała gorzelnia, która należy do Zakładu Rolnego w Scholastykowie. Znacznie więcej można dowiedzieć się we wsi o czasach międzywojennych. Z tamtego okresu zachowały się fotografie - dzięki nim wiadomo, że była tu stacja paliw, młyn, karczma, tancbuda i kilka sklepów. W 1910 roku we wsi mieszkało 729 osób, ale tylko 17 procent stanowili Polacy.

Wieś leżąca nad jeziorem, o dużych walorach przyrodniczych. Zabudowa skupiona wzdłuż głównej ulicy, rozbudowuje się wzdłuż ulic pobocznych. Zabudowa w większości jednorodzinna, brak zorganizowanej przestrzeni publicznej. Przez Wieś Łąkie nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.

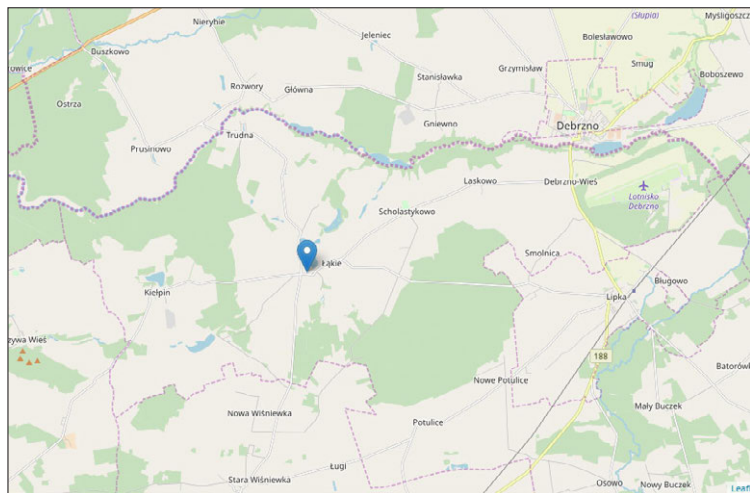


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

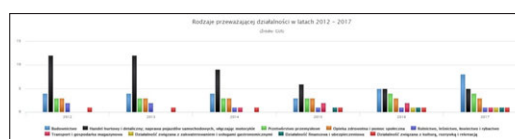
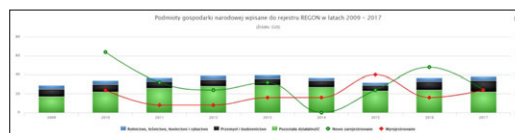
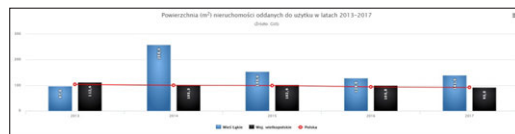
2



## ŁĄKIE – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Łąkie w systemie SIMC to **0527078**, a współrzędne GPS wsi Łąkie to **(17.121944, 53.501389)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony  
– aspekt  
pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor  
czerwony –  
aspekt  
negatywny

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4

## ŁĄKIE – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna	Wysoka	Dobra	Niska	Niedopowied-nia*1,0	Brak 0,0
			5,0	4,0	3,0	2,0	1,0	0,0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś				x		
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;					x	
		1.4 Strefy wiejsiowe –jw.;				x		
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wodzące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;				x		
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;				x		
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)			x			
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;				x		
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)				x		
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;						x	
5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x					
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;		x					
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;					x		
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;		x					
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury				x				
RAZEM							42	



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## ŁĄKIE – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta słabo widoczna z uwagi na ukształtowanie terenu, zbiornik wodny i istniejącą zielen. Zabudowania nikiną w zieleni, widoczne pojedyncze budynki



ŁK\_1.1a Sylweta miejscowości – widok od północy



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6

## ŁĄKIE – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś ukształtowana w formę ulicówki, o zabudowie dość zwartej, z nielicznymi otwarciami. W centralnej części wsi znajduje się trójkątny plac o nieuporządkowanej strukturze. Plac ten jest miejscem, które mogłoby pełnić rolę przestrzeni publicznej, mogłoby być miejscem spotkań i kontaktów społecznych. W zachodniej części miejscowości znajduje się plac przy kościele, otwarty, bez elementów małej architektury, pełni rolę parkingu a nie strefy wejściowej do kościoła. Ogólny wizerunek można uznać za dostateczny. Posesje wymagają uporządkowania, przestrzeń pieszo – uliczna potrzebuje remontu, konieczna jest poprawa organizacji przestrzeni wspólnych (publicznych), brak jest systemu informacji wizualnej co wpływa na brak przekazu informacji o obiektach/miejscach cennych poznawczo. Jest tu bowiem teren rekreacyjno-wypoczynkowy przy jeziorze, na którym odbywają się liczne imprezy sportowe (biegowe, rowerowe itp.). Przestrzeń centralna wsi oraz teren przy jeziorze nie są połączone funkcjonalnie, brak szlaków pieszych, brak informacji o ich rozmieszczeniu i dostępności.



ŁK\_1.2a Widok w kierunku wschodnim na zabudowania zlokalizowane przy głównej ulicy we wsi.



ŁK\_1.2b Ulica w centrum wsi, widok w kierunku zachodnim.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## ŁĄKIE – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Miejscem centralnym wsi teren przy kościele wraz z przyległym od wschodu parkingiem. Obiekt znaczeniowo i hierarchicznie ważny, identyfikowalny, stanowi punkt orientacyjny wsi. Przed kościołem znajduje się prostokątny plac. Zamknięty jest z dwóch stron ścianami budynków, od południa graniczy ulicą a od zachodu granicę wyznacza ogrodzenie posesji sąsiadującej. Plac powiązany jest komunikacyjnie z przyległymi. Teren wymaga uporządkowania i zmiany organizacji, zmiany nawierzchni, wprowadzenia elementów małej architektury.



ŁK\_1.3a Widok od strony placu przy kościele na zabudowania znajdujące się przy głównej ulicy .



ŁK\_1.3b Plac przy kościele wraz z przyległymi zabudowaniami.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8



## ŁĄKIE – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Strefa wejściowa negatywna z uwagi na różnorodność architektoniczną budynków (historyczne mieszają się z współczesnymi, różnorodna liczba kondygnacji, zabudowa jednorodzinna koresponduje z wielorodzinną). Zbyt rozległe skrzyżowanie i ulice zapewniające swobodny ruch samochodowy oraz parkowanie kosztem wydzielonych ciągów pieszych. Zieleni przypadkowa. Brak zachowania w sposobie zabudowy i zagospodarowaniu wiejskiego charakteru miejscowości.



ŁK\_1.4a Wejście do wsi od strony zachodniej, w głębi widoczny kościół oraz plac przykościelny.



ŁK\_1.4b Trójkątny plac w centrum wsi pełniący rolę skrzyżowania (rozwidlenie dróg). Plac rozległy zamknięty ciągiem budynków jedno i wielorodzinnych, o zróżnicowanych stanie technicznym.

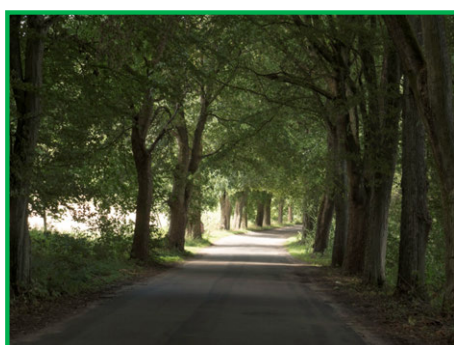


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## ŁĄKIE – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Walorem są tu malownicze aleje drzew. Tunele wjazdowe ciągną się wzdłuż dróg doprowadzających ruch do miejscowości. To typ alei głównej (wejściowej), o szerokości 5-6 m, symetrycznej, prostej (obsadzonej pojedynczymi rzędami drzew po obu stronach drogi). Ze względu na gęstość obsadzenia zieleni w strefach wjazdowych należy do alei półotwartych, obsadzonej rzędami jednego gatunku drzew z odległościami w rzędzie 4-5 m. Aleja taka umożliwia oglądanie otaczających pejzaży. Tu w niektórych miejscach otwarcia są zasłonięte drugim rzędem krzewów. Z uwagi na orientację względem stron świata (pn-pd), pokrój drzew, występowanie zieleni w postaci krzewów, oraz z uwagi na przypadkowy rytm drzew powodujący zacienienie i ograniczenie oświetlonych odcinków drogi oraz mozaikę cieni należy uznać, że aleje w miejscowości nie należą do bardzo jasnych i wyrazistych.



ŁK\_1.5a Wjazd do wsi od strony północno-wschodniej. Pozytywne odczucia zapewnione przez zamkniętą przestrzeń z drzew, zachowany rytm i właściwe światło.



ŁK\_1.5a Wjazd do wsi od strony południowej, od strony pół. Wiejski charakter miejscowości na obrzeżach zapewniają stodoły (ich forma, kolorystyka, rozmieszczenie w zieleni).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

## ŁĄKIE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

To wieś przydrożna o nieregularnym kształcie z zachowanym układem ruralistycznym. Układ pól prawie niewidoczny, z rozbiemem na liczne działki. Zabudowa skupiona wzdłuż dróg tworzy organizm rozciągnięty w kierunku wschodnim i zachodnim. Współczesna struktura gospodarstw jest tylko nieznacznie bardziej rozbudowana od tej historycznej, uzupełnia ją. Centrum jest nadal tak samo zagospodarowane, rozbudowują się jedynie tereny położone wzdłuż dróg. Wieś, względem stanu historycznego, nieznacznie się rozbudowała. Pojawiły się pojedyncze budynki, które uzupełniły istniejącą już strukturę. Jezioro nie pełni wiodącej roli w zagospodarowaniu z raczej uzupełniającą. Elementem krystalizującym i formującym zabudowę wsi jest obecnie komunikacja. Przy wyborze miejsca na lokalizację nieruchomości brana jest pod uwagę szerokość drogi, jej nawierzchnia (utwardzona lub nie), umiejscowienie przystanku komunikacji autobusowej.



ŁK\_2.1a Mapa historyczna z 1935 roku miejscowości Łąkie ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/2568\\_Buschdorf\\_1935.jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/2568_Buschdorf_1935.jpg))



ŁK\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Łąkie ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (<https://www.google.pl/maps/place/77-420+Łąkie/...>)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## ŁĄKIE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Na terenie wsi znajduje się dużo budynków mieszkalnych i gospodarczych o zachowanym historycznie detalu architektonicznym i konstrukcyjnym. Najczęściej te zabudowania rozmieszczone są poza strefą wpływu głównej ulicy, na której dominują licznie nowopowstałe budynki a historyczne są bardzo zniszczone. Brak na terenie miejscowości obiektów zabytkowych.



ŁK\_2.2a Zabudowa mieszkaniowa o dużych walorach architektonicznych, z zachowanym detalem, niewielkie przekształcenia (zamurowane okno) nie wpływają na pozytywny odbiór. Pozostałe budynki mają jednolitą formę, jednakową wysokość, stonowaną kolorystykę, komponują się z otaczającą zielenią.



ŁK\_2.21b Fragment budynku ukazujący szachulcowy sposób budowy. Obecnie budynek opuszczony, w bardzo złym stanie technicznym, nadający się do gruntownego remontu lub rozbiórki.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## ŁĄKIE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

Niewiele jest we wsi wyróżników - charakterystyczna zabudowa, jezioro wraz z terenami leśnymi, wglądy w krajobraz wiejski, pola uprawne i łąki. Wieś powinna budować swoją tożsamość na związku miejscowości z walorami naturalnymi, łącząc obszary funkcjonalne wiejskie (zamieszkania) i rekreacyjne.



ŁK\_2.3a Jezioro, widok na wieś od strony północnej.



ŁK\_2.3b Liczne pozostałości po dawnych gospodarstwach gubią się w przejrzystej zieleni. Teren atrakcyjny dla wędkowania, sportów wodnych i wypoczynku.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## ŁĄKIE – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Na terenie wsi pozostały już tylko nieliczne zabudowania zagrodowe z dawnych czasów. Te istniejące murowane są z cegły i posiadają widoczny detal architektoniczny i konstrukcyjny. Sposób rozplanowania zagrody historycznej został zachowany, tj.: budynek mieszkalny (względnie mieszkalno-inwentarski) ustawiony zazwyczaj od strony drogi wiejskiej, budynek inwentarski wznoszony w głębi działki (prostopadle do budynku mieszkalnego), a od strony pół – stodoła. Tu niestety stodoły nie zostały. W XIX wieku, w związku z reformami agrarnymi w budownictwie zagrodowym dokonały się poważne zmiany. Polegały one na dużej swobodzie w zakresie kształtowania budynków, posługiwaniu się w coraz większym stopniu materiałami ogniotrwałymi (cegłą, dachówką) dbaniu o staranność ich wykonania. Te zmiany w analizowanej wsi także widać. Walorem wsi Łąkie jest detal architektoniczny (konstrukcyjny i użytkowy). Otwory okienne i drzwiowe, materiał: wątek ceglany lub cegła wapienna, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, sposób łączenia materiałów dają wyraz historycznych zmian, uwidaczniając zasięg przebudowy wsi.



ŁK\_2.4a Zabudowania gospodarcze z cegły wapiennej (silikatowej)



ŁK\_2.4b Zabudowa mieszkaniowa o wzorcowo zachowanej kolorystyce, z widocznym detałem.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## ŁĄKIE – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

Wieś nie jest jednorodna pod względem architektonicznym. Na jej obszarze pojawiają się współczesne małe domy jednorodzinne, które wyróżniają się jej krajobrazu. Wysokość nowopowstałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 8,0 m a kąt nachylenia dachu oscyluje w przedziale 18°-45°. Widoczne są zabudowania z lat 70-80 z płaskim dachem. Są to najczęściej budynki jednokondygnacyjne z użytkowym poddaszem i często nie podpiwniczone. Materiałem budowlanym jest: ceramika, bloczki gazobetonowe i piaskowo-wapienne, natomiast dach kryty jest blachą, dachówką lub warstwą bitumiczną. Kolorystyka elewacji nowopowstałych domów jest różnorodna. Średnia powierzchnia działki 2000-5000m<sup>2</sup>.



ŁK\_3.1a Budynek mieszkalny w centrum wsi, naprzeciw kościoła. Obiekt zachowany w dobrym stanie raz ze stolarką okienną i drzwiową. Razi różnorodna zieleni, wielość gatunkowa, sposób pielęgnacji (strzyżenie) co uwidacznia miejski styl prowadzenia i dbania o posesje.



ŁK\_3.1b Dysonans tworzy kolorystyka budynku i forma odmienna od budynków historycznych, brak spójności kolorystycznej i formy ogrodzeń.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## ŁĄKIE – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy różnorodnością użytych materiałów. We wsi występuje dużo zieleni, jako elementu wiodącego lub uzupełniającego, jednak czasem przyjmuje ona formę zbliżoną do miejskiej co stanowi dysonans (uwaga dotyczy posesji prywatnych). Obserwuje się pewną prawidłowość: duże zróżnicowanie gatunkowe zieleni jest cechą charakterystyczną posesji nowo zagospodarowanych, natomiast budynki historyczne są otoczone zielenią rodzimą, spójną gatunkowo.



ŁK\_3.2a Otoczenie historycznego budynku, choć nieuporządkowane, harmonizuje z zielenią, widoczny płot naturalnie wkomponowuje się z krajobraz tworząc jedność kolorystyczną i materiałową.



ŁK\_3.2b Ulica wychodząca z trójkątnego placu w centrum wsi. Teren nieuporządkowany, brak widocznych podziałów na przestrzeń wspólną i prywatną, nieład przestrzenny, nieporządek spowodowany zbyt swobodnym wykorzystywaniem przestrzeni pod różne funkcje (parking, ciąg pieszy, plac budowy).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16

## ŁĄKIE – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

Posesje z historycznymi zabudowaniami otoczone są drewnianymi płotami, niskimi, ażurowanymi, o podziale pionowym. Ich kolorystyka jest niekontrastująca, wtapiają się w zieleni, która często stanowi dla nich tło lub je uzupełnia. Ich stan techniczny jest dobry. Ogrodzenia w centrum na ogół są z siatki, o bardzo złym stanie technicznym, różnorodnej kolorystyce.



ŁK\_3.3a Posesja zlokalizowana na południe od centrum wsi. Spójny krajobraz zabudowań i krajobrazu choć widoczne są przekształcenia w zabudowie (parterowa dobudówka została scalona z historyczną częścią). Budynek dwukondygnacyjny stanowi część zagrody.



ŁK\_3.3b Posesje przy placu w centrum wsi. Ogrodzenia stanowią dysonans, bowiem nie współgrają z historycznymi budynkami, stan techniczny bardzo zły.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## ŁĄKIE – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przebieg publiczny jest bardzo niskiej jakości. Brak miejsc spotkań ludności, brak możliwości aktywności pozadomowej, niska jakość elementów wyposażenia, brak małej architektury. Brak kublów na śmieci, zieleni gminna zaniedbana. Brak miejsc warunkujących odpoczynek oraz możliwość zatrzymania (postojów) zwiedzających. Plac przy kościele również nie spełnia podstawowych warunków bezpieczeństwa, brak chodników na pewnych odcinkach dróg (zwłaszcza tych gminnych).



ŁK\_4a Plac zabaw dla dzieci w centrum wsi



ŁK\_4b Przystanek komunikacji publicznej w centrum wsi, razi forma i zły stan techniczny obiektu.



ŁK\_4c Plac centralny (trójkątny). Brak uporządkowania, zieleni przypadkowa, pomnik na środku komunikacyjnego placu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18



## ŁĄKIE – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Wewnątrz miejscowości są obszary o dużym nagromadzeniu zieleni rodzimej, starodrzewia. Choć zieleń nie jest dobrze zachowana i pielęgnowana, to jednak ma duże znaczenie kompozycyjne (zamyka wnętrza urbanistyczne, stanowi często ścianę uzupełniającą braki w zabudowie). Wewnątrz miejscowości znajdują się następujące typy zieleni: solitery, grupy drzew (mieszane, składające się z gat. liściastych), krzewy, aleje, żywopłoty, szpalery. Pozytywną wartość mają szpalery drzew wzdłuż dróg wjazdowych do wsi. Natomiast zieleń we wnętrzu wsi jest nieuporządkowana i przypadkowa. To samosiejki, które przez lata niepielęgnowane utworzyły zwarte, o przypadkowej formie bloki zieleni. Występuje we wsi bardzo dużo skupisk zieleni ruderalnej.



ŁK\_5a Zieleni na prywatnej posesji. Razi różnorodność gatunkowa oraz występowanie roślinności nierodzimiej. Widać indywidualne formowanie zieleni co jest obce w krajobrazie wiejskim (występuje raczej w mieście).



ŁK\_5b Wjazd do si od strony .....



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## ŁĄKIE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Wewnątrz miejscowości niewiele widać ram krajobrazowych. Tworzą je najczęściej grupy drzew, które otwierają użytkownikowi piękno otaczającej wieś przyrody. Otwarcia z części północnej uwidaczniają wodno-leśny krajobraz. Otwarcia z południa wsi pokazują pola i krajobraz nizinny. Z tego krajobrazu wyróżnić można zieleń śródpolną, wewnętrzne podziały wynikające z naturalnych przegród (cieków lub zbiorników wodnych) lub ze struktury własności, upraw czy form zagospodarowania (krajobrazu kulturowego i przyrodniczego).



ŁK\_6.1a Widok na Jezioro Łąkie od strony południowej. Zbiornik wodny wraz z przyległym terenem leśnym jest wykorzystywany na cele rekreacyjne i sportowe. Tu bowiem odbywają się liczne zawody wędkarskie, biegowe, rowerowe. Plaże wraz z infrastrukturą są wykorzystywane przez mieszkańców i przyjezdnych. Zważywszy na przyrodniczy potencjał rozwijają się tu usługi turystyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe.



ŁK\_6.1b Układ zieleni wewnątrz wsi formuje załtki i ciekawe zakątki, które wyprowadzają obserwatora z wnętrza wsi na otwarte przestrzenie poza centrum.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## ŁĄKIE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Powiązanie z otoczeniem odbywa się poprzez liczne ścieżki polne, które wyprowadzają użytkownika przestrzeni z centrum wsi na przyległe pola. Tam, lekko pośladowany teren ukazuje piękno rolniczego krajobrazu. Brak jest punktów widokowych, które pozwalają na wniknięcie w strukturę miejscowości, są jednak liczne miejsca (z uwagi na ukształtowanie terenu, grupy drzew i tworzone dzięki temu otwarcia widokowe) ukazujące walory przyrodnicze okolic.



ŁK\_6.2 Widok na pola w południowej części miejscowości.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

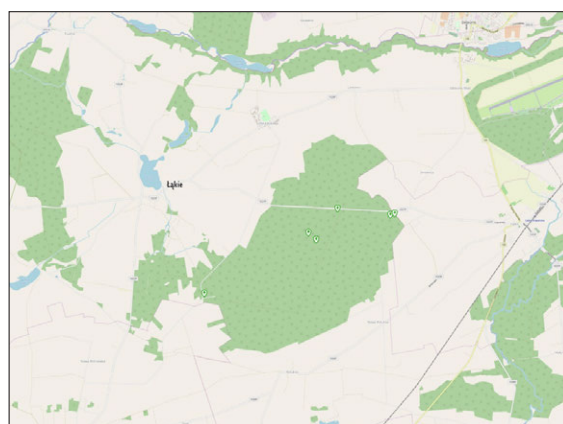
21

## ŁĄKIE – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrodnicze i krajoobr. w otoczeniu

Według danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (CRFOP) z dnia 30.06.2017 na obszarze wsi Łąkie znajduje się 6 form ochrony przyrody.



ŁK\_6.3a Jezioro Łąkie



ŁK\_6.3b Mapa okolic wsi Łąkie z naniesionymi pomnikami przyrody



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

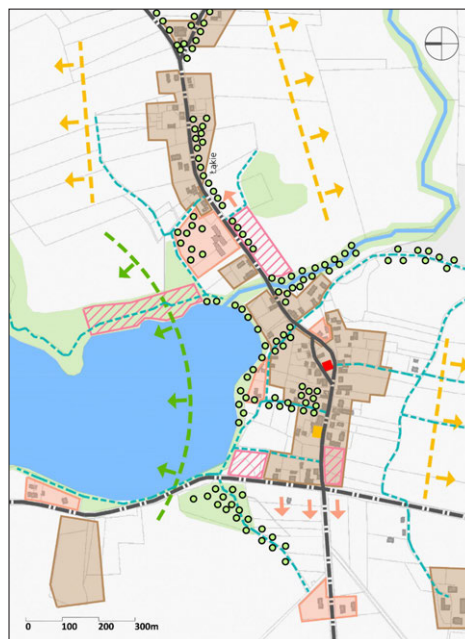
22

## ŁĄKIE – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wies ulicowa z wrzcionowym układem zabudowy w centralnej części miejscowości, zlokalizowana w sąsiedztwie jeziora Łąkie, o układzie rozwoju wschód-zachód. Jest ona rolnicza, mocno przekształcona, w której wiele gospodarstw nie dotrwało do czasów współczesnych. Zabudowa historyczna (mieszkańcowa o układzie kalenicowych, reszta zabudowań gospodarczych w układzie czworoboku) rozciąga się wzdłuż układu drogowego i jest uzupełniana nowopowstałą. Widoczne są czasowe przekształcenia w strukturze zabudowań w postaci plomb w różnych okresach budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Zabudowa historyczna naprzemiennie jest uzupełniana tą powojenną (z lat 60' i 70'), ale także XX i XXI wieczną. Nowopowstała nie koresponduje właściwie z sąsiadującymi budynkami. Liczne przerwy w zabudowie centralnej części miejscowości oraz pojawianie nowopowstałej wzdłuż dróg, oddalone od istniejącej, wskazują na niepoprawną politykę rozwoju prowadzoną przez władze. Świadczą o tym także liczne braki w utwardzeniu czy remontach dróg, placów. Konieczna jest wnikliwa analiza potencjału wsi (potrzeb mieszkańców i możliwości finansowo- inwestycyjnych gminy) i ponowna rozpatrzenie strategii rozwoju miejscowości. Jest bowiem sporo terenów o wartościach kulturowych, turystycznych, rekreacyjnych, które można wykorzystać i połączyć w system usług wspomagających rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny wsi. Obecnie przyległy zbiornik wodny nie determinuje rozwoju omawianej wsi. Nie czyni tego także rzeczka Krzywina. Niektóre domostwa zostały wszakże przekształcone na potrzeby usług agroturystycznych czy letniskowych, ale są to działania wybiórcze. A wieś łagodnie opada w kierunku północnym co wspomaga ciekawy krajobraz przyrodniczy. Również zachował się cenny poznawczo układ pól od strony południowej, co powinno być zachowane i wzmocnione poprzez działania w formie ustaleń prawa miejscowego. Predysponowane kierunki rozwoju miejscowości powinny być zgodne z układem dróg.



ŁK\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## ŁĄKIE – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansem są we wsi opuszczone budynki, ogrodzone płotem, zamknięte niszcząc.



ŁK\_D1 Opuszczony budynek przemysłowy. Kolorystycznie dopasowany do istniejących w sąsiedztwie zabudowy. Niszczące.



ŁK\_D2 Obiekt gospodarczy, widoczne zmiany świadczące o próbie remontu na potrzeby współczesne. Zachowane liczne detale architektoniczne i konstrukcyjne. Obiekt niszczy.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

## ŁĄKIE – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansem są we wsi zaniedbane ulice – bez pobocza i wydzielonych stref pieszej i samochodowej, liczna roślinność ruderalna, brak czytelności wnętrza przez brak sformalizowanych znaczników (wjazdów na posesje, bram wejściowych), przestrzeń zbyt jednolita, bez wewnętrznych podziałów funkcjonalnych.



ŁK\_D3a i ŁK\_D3b Ulica w centrum wsi. Wnętrze urbanistyczne niesformalizowane, struktura i układ elementów zagospodarowania nieczytelne, jakość elementów przestrzeni (podłoża, ścian) niezadowalająca, teren nieuporządkowany, brak elementów identyfikujących (wjazdów na posesje).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

**ŁAKIE** to miejscowość położona w pobliżu jeziora. Wieś rolnicza z dużym potencjałem turystyczno-rekreacyjnym.

### Rekomendacje:

- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczną** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. Zachować układ zabudowy, jej wysokość, układ dachów względem ulicy, określić kod kolorystyczny zabudowy, aby nie pojawiły się w przyszłości obiekty dysharmonizujące przestrzeń; należy dbać o istniejącą zieleni; zakaz wprowadzania zieleni iglastej; zakaz umiejscawiania betonowych płotów, a istniejące w miarę możliwości wymieniać lub stosować zieleni maskującą. Zakaz eksponujących reklam. Konieczna jest poprawa struktury przestrzeni na trójkątnym placu i powiązanie funkcjonalne centrum wsi z terenem przyjezdnym (rekreacyjno-wypoczynkowym);
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleni przydrożną, zwłaszcza aleje drzew;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimych (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleni, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimych (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej jakości **otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawać pozwolenia na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoliconych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26







„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi NOJEWO  
w gminie PNIEWY  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 21.09.2018



NO\_NOJEWO

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### NOJEWO – ogólne informacje

**Wieś Nojewo** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION POZNAŃSKI / Powiat szamotulski

Wieś sołecka położona 20 km na zachód od Szamotuł, przy drodze z Wroniek do Pniew i nieczynnej obecnie linii kolejowej z Szamotuł do Międzyzychodu. Wieś jest położona na krawędzi dość głębokiej doliny. Początki jej istnienia sięgają roku 1284. Na starsze początki tej miejscowości wskazują położone między strumykiem Oszczynica a Jeziorem Kikowskim trzy grodziska wczesnośredniowieczne. Dwa stożkowate o obwodzie 125 m i 70 m oraz wysokości 10-12 m i 6 m, trzecie natomiast usytuowane na cyplu piaszczystego wzgórza – pierścieniowate o średnicy 25 m i wysokości do 16 m; mocno zniszczone. Takie usytuowanie grodzisk wskazuje nie tylko na gęste zaludnienie ziem położonych w sąsiedztwie, lecz także na ważną rolę strategiczną tych grodzisk w przeszłości. Być może broniły one dość ważnego szlaku komunikacyjno-handlowego, wiodącego z Poznania do Sierakowa. Okolice Nojewa, o różnorodnym ukształtowaniu terenu, znajdują się w otulinie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Gniazduje tutaj rzadko spotykane ptactwo

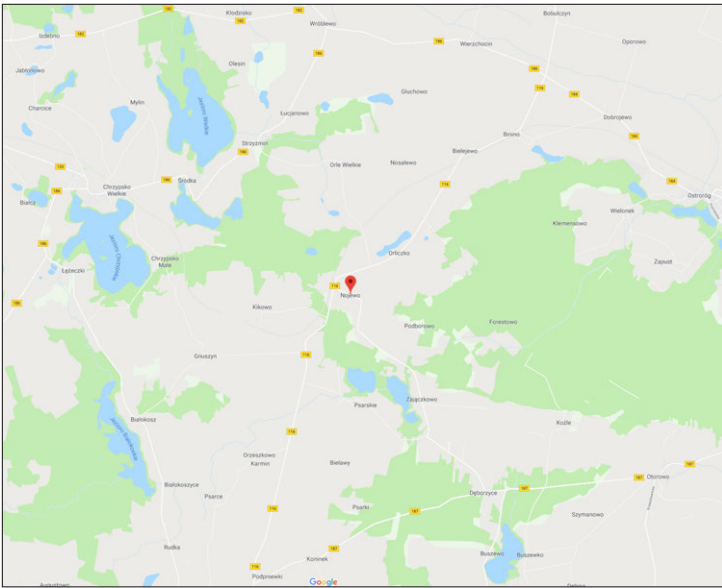
Przez Wieś Nojewo nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



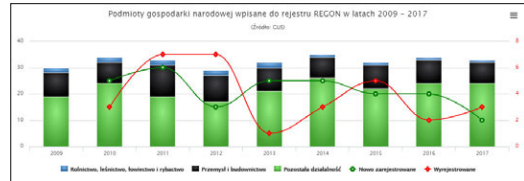
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

## NOJEWO – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Nojewo w systemie SIMC to 0592756, a współrzędne GPS wsi Nojewo to (16.310833, 52.604722).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4



## NOJEWO – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna 5,0	Wysoka 4,0	Dobra 3,0	Niska 2,0	Niedopowied- nia*1,0	Brak 0,0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś			x			
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);				x		
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;				x		
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wodzące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;					x	
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;				x		
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)				x		
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;					x	
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;				x		
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)					x	
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;						x	
5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x					
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;					x		
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;					x		
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;					x		
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury						x		
RAZEM								45



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



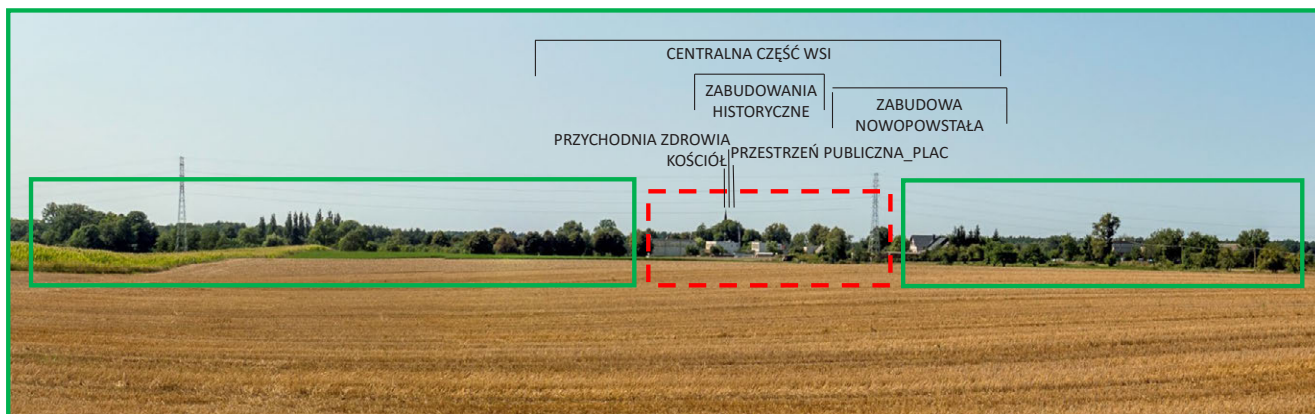
NO\_1.1 Sylweta miejscowości – widok od strony wschodniej

Sylweta słabo widoczna z uwagi na ukształtowanie terenu i istniejącą zielen. Wieża kościoła niknie w starodrzewie a zabudowania mieszkalne i gospodarcze są przysłonięte grupami drzew. Sylweta dość zwarta. Ze względu na rozmieszczenie i ukształtowanie terenu uwidaczniają się obiekty aktywności gospodarczej oraz nowopowstała zabudowa zagrodowa które nie współgrają z resztą zabudowy. Dachy budynków w miarę jednolite i niekontrastujące. Pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; w panoramie widoczny silny negatywny akcent w postaci słupów wysokiego napięcia; brak tła w sylwecie,



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony wschodniej jest dość zwarta. Brak możliwości wyróżnienia centrum wsi, bowiem wieża kościoła jest schowana w starodrzewie. Kolorystyka w miarę jednolita i stonowana. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są budynki aktywności gospodarczej widoczne na sylwecie w centralnej jego części. Widoczne sieci i stopy wysokiego napięcia stanowią tło. Domy mieszkalne dwukondygnacyjne zbyt dużą formą nie wkomponowują się strukturę osiedla wiejskiego. Widoczna różnorodność kąta nachylenia dachów (płaskie, dwuspadowe). Zieleni określa w sylwecie ramy miejscowości – gęsta na obrzeżach, rzadsza w centrum.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa Inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś ukształtowana w formę ulicówki, przez którą przechodzi droga wojewódzka nr 116. Dzieli ona wieś na dwie części warunkując także funkcjonalny rozkład usług. Lokują się tu obiekty usług handlu, tereny aktywności gospodarczej, korzystają z dobrej dostępności usługi gastronomiczne. Droga wojewódzka jest bardzo ruchliwa, co przyczynia się do umieszczania reklam na płotach posesji zlokalizowanych wzdłuż ciągu komunikacyjnego. W e wsi dominuje bryła kościoła, obok którego znajduje się niezagospodarowany plac pełniący rolę parkingu. Tu też znajduje się nieczynny sklep oraz przychodnia zdrowia. To wnętrze urbanistyczne z potencjałem, zamknięte trzema ścianami, czwarta zupełnie otwarta, wjazdowa. Plac ten jest jedynym miejscem, które mogłoby pełnić rolę przestrzeni publicznej, mogłoby być miejscem spotkań i kontaktów społecznych.

Ogólny wizerunek można uznać za dostateczny. Posesje wymagają uporządkowania, przestrzeń pieszo – uliczna potrzebuje remontu, konieczna jest poprawa organizacji przestrzeni wspólnych (publicznych), brak jest systemu informacji wizualnej co wpływa na brak przekazu informacji o obiektach/miejscach cennych poznawczo. Jest tu bowiem stacja kolejowa która jest remontowana i przestacza się w miejsce zapewne turystyczno-gastronomiczne, jest zabytkowy wiadukt, jest rozbudowany i piękny ośrodek agroturystyczny. Te usługi nie są połączone funkcjonalnie, brak szlaków pieszych, brak informacji o ich rozmieszczeniu i dostępności.



NO\_1.2a Skrzyżowanie drogi gminnej z wojewódzką obok kościoła. Na przedłużeniu osi drogi ulokowany jest sklepik, w sąsiedztwie historyczna zabudowa i współczesna.



NO\_1.2b Teren aktywności gospodarczej zlokalizowany przy drodze wojewódzkiej. Obszar dysfunkcyjny, budynki w złym stanie technicznym, posesja nieuporządkowana, rażą reklamy na płocie.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa Inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8

## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Miejszem centralnym wsi teren świątynny wraz z przyległym od wschodu parkingiem. Obiekt znaczeniowo i hierarchicznie ważny, identyfikowalny, stanowi punkt orientacyjny wsi. Teren przykościelny zadbane i uporządkowany. Obok znajduje się nieutwardzony plac o powierzchni ok 450 m kwadrat. Zamknięty jest z trzech stron ścianami budynków i zieleni. Plac powiązany jest komunikacyjnie z przyległymi usługami - po zachodniej stronie znajduje się wejście na teren kościoła, po wschodniej furtka do ośrodka zdrowia, od północy centralnie umiejscowiony jest budynek a w nim drzwi prowadzące do wnętrza usługi handlu. Teren wymaga uporządkowania i zmiany organizacji, zmiany nawierzchni, wprowadzenia elementów małej architektury.



NO\_1.3a Droga wojewódzka wraz z sąsiadującym kościołem. Starodrzew tworzy graniczną linię terenu świątynnego. Kontynuacja drzewostanu wzdłuż drogi wpływa pozytywnie na odbiór przestrzeni, spowalnia ruch samochodowy, gra światłem słonecznym uatrakcyjnia ciąg komunikacyjny.



NO\_1.3b Prostokątny plac otoczony usługami (kultury, zdrowia i handlu) i połączony z nimi organizacyjnie poprzez wejścia. Teren wymagający zmian funkcjonalnych i remontu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Wieś jest miejscem kontrastów, są bowiem przestrzenie urbanistyczne ciekawe, dobrze rozplanowane, przyjazne i zgodne ze skalą człowieka. Walorem jest tu zachowanie porządku w kompozycjach roślinnych i kształtowaniu terenów zieleni. Przestrzenie często nieutwardzone, naturalne, trawiaste, kwitnące, zamknięte w ściany naturalnych niewysokich płotów. Zieleni wysoka dopełnia ściany wnętrza, nie tylko tworzy ramy, ale także współtworzy przestrzeń wewnętrzną przelewając się nad ogrodzeniami. Krajobraz spójny, harmonijny. Są też w miejscowości miejsca wymagające poprawy bezpieczeństwa i zmian organizacyjnych, oraz również zieleni wymaga zabiegów pielęgnacyjnych.



NO\_1.4a Droga prowadząca do centrum wsi z ośrodka agroturystycznego. Widoczny naturalny parking wraz z naturalnie utwardzoną ścieżką stanowi strefę wejściową do ośrodka. Zieleni przypadkowa ale kompozycyjnie i gatunkowo dopasowana. Tuż przez wiaduktem widoczny jest drogowy znak informujący o pobliskiej stacji drezynowej. Atrakcje turystyczne są tu połączone w sposób roboczy (nieformalny, za pomocą tabliczek zrobionych przez mieszkańców)



NO\_1.4b Negatywny przykład rozwiązania funkcjonalnego przestrzeni. Przy ruchliwej drodze wojewódzkiej widnieje przejście dla pieszych. Po jednej stronie wydeptany plac, nieutwardzony, drzewa przysłaniają widoczność przechodniów. Po drugiej stronie ciąg przejścia pieszego jest przerwany trawnikiem i brak wejścia na chodnik biegnący po drugiej stronie jezdni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10



## NOJEWO – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Wjazdowe ciągi komunikacyjne występują w formie alei drzew. Z uwagi na stan jakościowy starodrzewia niektóre ciągi wjazdowe są „zapełnione” drzewostanem, inne wymagają uzupełnień. Te uformowane w aleje dają przyjazne zaproszenie do wsi. Układ jest tu symetryczny a czasem asymetryczny, widoczne jest także kontrastowe zestawienie roślin, które tworzą wraz ze światłem słonecznym silne efekty plastyczne. Kompozycje, choć przypadkowe, są harmonijne. Wpływ na jakość odbioru zieleni ma tu perspektywa powietrzna. Ze względu na gęstość obsadzenia aleja w Nojewie należy do alei półotwartych, obsadzonej rzędami jednego gatunku drzew z odległościami w rzędzie 7 m. Aleja taka umożliwia oglądanie otaczających pejzaży. Z uwagi na orientację względem stron świata (pn-pd), rytm zacienionych i oświetlonych odcinków drogi oraz mozaikę cieni aleja w Broniszowie należy do jasnych i wyrazistych. Budynek ukryte za zielenią informują o wjeździe na teren zurbanizowany. Teren w liniach rozgraniczających ciągu komunikacyjnego należy uporządkować poprzez wprowadzenie oznaczenia osi drogi, zabiegi pielęgnacyjne zieleni średniej i wysokiej



NO\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony południowej Linia drzew tworzy półotwartą aleję zachęcającą do wjazdu do wsi



NO\_1.5b Ciąg wjazdowy od strony południowo wschodniej Widoczne pozostałości po szpalerze drzew.



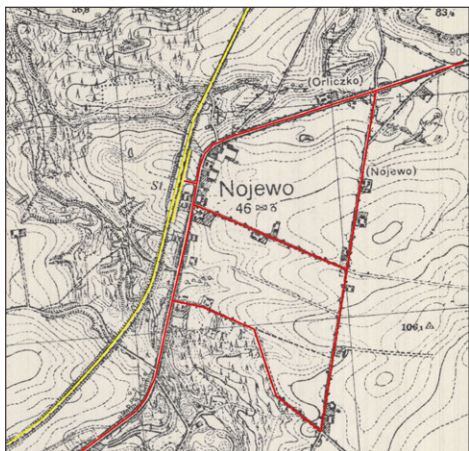
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## NOJEWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

To wieś przydrożna o nieregularnym kształcie z zachowanym układem ruralistycznym. Układ pól zazwyczaj nieregularny, niwowy lub niwowo-blokowy, z rozbiem na liczne działki. Zabudowa skupiona wzdłuż dróg tworzy organizm rozciągnięty w kierunku północnym i południowym. Współczesna struktura gospodarstw jest tylko nieznacznie bardziej rozbudowana od tej historycznej, uzupełnia ją. Centrum jest nadal tak samo zagospodarowane, rozbudowują się jedynie tereny położone wzdłuż dróg. Kościół, przychodnia i sklep umiejscowione w jednym miejscu – przy placu na tyłach kościoła. Linia oraz teren kolejowy nie został rozbudowany i pozostał w tym samym układzie co był 81 lat temu. Wieś, względem stanu historycznego, nieznacznie się rozbudowała. Pojawiły się pojedyncze budynki, które uzupełniły istniejącą już strukturę.

NO\_2.1a Mapa historyczna z 1935 roku miejscowości Nojewo ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P38-S22-F\\_CHRZYPSKO\\_WIELKIE\\_1935\\_LoC\\_G652\\_0\\_s25\\_.P6.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P38-S22-F_CHRZYPSKO_WIELKIE_1935_LoC_G652_0_s25_.P6.jpg))



NO\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Nojewo ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (<https://www.google.pl/maps/place/62-045+Nojewo/...>)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12

## NOJEWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Na terenie wsi znajduje się kilka obiektów zabytkowych. W centrum wsi na niewielkim wzniesieniu znajduje się neogotycki kościół parafialny pw. św. Andrzeja Boboli z 1865 r. ze strzelistą wieżą, wpisany do rejestru zabytków. Obok pochodzący z 1945 r. pomnik ku czci 12 ofiar II wojny światowej. Nieopodal kościoła zobaczyć można budynek, w którym początkowo mieściła się polska szkoła. Oprócz kościoła obiektem zabytkowym jest wiadukt, który znajduje się tuż przy granicy Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Wiadukt Nojewo to obiekt inżynierski, drugi z wiaduktów na linii kolejowej Szamotuły – Międzychód. Jest on ceglany, jeden z trzech znajdujących się w Nojewie. Zbudowane zostały one wraz z linią kolejową i oddane do użytku w 1908 roku. Przy torach, nieopodal budynku stacji, stoi wieża ciśnień z 1907 roku. W sąsiedztwie wiaduktu mieści się restauracja „Stary Młyn”. Choć obiekty w większości są tu nowowytbudowane to jednak pozostałości inżynierskie i architektoniczne świadczą o historii miejsca.



NO\_2.2a Wieża ciśnień z 1907 roku.



NO\_2.2b Wiadukt z 1908 roku. Linia kolejowa obecnie nieczynna, tory użytkowane pod drewno.



NO\_2.2c Ośrodek agroturystyczny „Stary Młyn”, Nojewo 8. Właściciele wykorzystali historię miejsca i prowadzą restaurację.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## NOJEWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (obiekty zabytkowe – kościół z 1865 r wiadukt, stacja kolejowa, restauracja „Stary Młyn”), kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany oraz detale architektoniczne i konstrukcyjne historycznej XIX zabudowy.



NO\_2.3a Kościół z II poł. XIX wieku wraz z przyległym terenem.



NO\_2.3b Budynek stacji kolejowej obecnie wykupiony przez osobę prywatną zostaje odremontowany wraz z nieczynną już linią kolejową.



NO\_2.3c Wiadukt ceglany z pocz. XX wieku, dobrze zachowany.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## NOJEWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Na terenie wsi Nojowo pozostały już tylko nieliczne zabudowania zagrodowe z dawnych czasów. Te istniejące murowane są z cegły i posiadają widoczny detal architektoniczny i konstrukcyjny. Sposób rozplanowania zagrody historycznej został zachowany, tj.: budynek mieszkalny (względnie mieszkalno-inwentarski) ustawiony zazwyczaj od strony drogi wiejskiej, budynek inwentarski wznoszony w głębi działki (prostopadle do budynku mieszkalnego), a od strony pół – stodoła. Tu niestety stodoły nie zostały się. Budynki zachowane murowane licowane cegłą klinkierową wykonane z dużą dbałością i starannością wykonania. Walorem wsi Nojowo jest detal architektoniczny (konstrukcyjny i użytkowy). Otwory okienne i drzwiowe, wątek ceglany, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, sposób łączenia materiałów dają wyraz historycznych zmian, uwidaczniają zasięg przebudowy wsi.



NO\_2.4a Budynek mieszkalny, obok w tle gospodarczy. Oba wzniesione z cegły palonej, murowane, dachy dwuspadowe pokryte blachodachówką w kolorze odpowiadającym, okna zmienione.



NO\_2.4b Budynek mieszkalny. Widoczne przebudowania na poziomie dachu, aczkolwiek proporcje budynku/dachu zachowane, okna i pokrycie dachu wymienione. Dobry przykład zagospodarowania posesji i wykorzystanie kwiatów do nasadzeń. Zagospodarowanie bardzo współczesne acz wiejskie.



NO\_2.4c Zabudowania gospodarcze w obejściu Starego Młyna”



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa Inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## NOJEWO – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

Na terenie całej wsi zakres przekształceń zabudowy i posesji jest bardzo duży. Obiekty historyczne uzupełniają nowopowstałą strukturę, często niszcząc na podwórkach. Struktura wsi tworzona jest nowoczesnymi (miejskimi) formami. Oczywiście kierunek zmian jest konieczny i potrzebny, ale musi być on zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zachować poprawny wizerunek miejscowości. Ważny jest materiał budowlany, zachowanie proporcji poddasza względem części mieszkalnej /gospodarczej, dbałość o szczegół architektoniczny (podział stolarki w otworach okiennych i drzwiowych), kolorystyka dachów i budynków).



NO\_3.1a Zespół zabudowań agroturystycznych i restauracji „Stary Młyn” umiejętnie wkomponowanych w krajobraz, z zastosowaniem odpowiedniej kolorystyki i kubatury poszczególnych obiektów. Ich rozmieszczenie jest funkcjonalnie poprawne.



NO\_3.1b Obiekt dysharmonizujący przestrzeń wsi. Z uwagi na lokalizację przy trasie wojewódzkiej stanowi wizytówkę miejscowości. Bałagan, reklamy na płocie, brak organizacji terenu ukazuje nieład przestrzenny.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa Inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16



## NOJEWO – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy elementem budowlanym użytym do budowy domów a elementem budowlano-wykończeniowym ogrodzeń. Dużo we wsi zieleni, jako elementu wiodącego lub uzupełniającego, jednak czasem przyjmuje ona formę zbliżoną do miejskiej co stanowi dysonans w wiejskiej przestrzeni (uwaga dotyczy posesji prywatnych).



NO\_3.2a Zielen przydomowa wraz z ogrodzenie tworzy przestrzeń wypoczynku lub aktywności codziennej. Bardzo dobry przykład zastosowania form zieleni, właściwy dobór gatunków roślin i ich umiejscowienie na działce.



NO\_3.2b. Negatywny przykład rozwiązań gatunkowych i kompozycyjnych występujący na posesji. Takich form nierodzimych należy unikać, są obce w krajobrazie wiejskim.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## NOJEWO – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

Posesje prywatne w większości ogrodzone są płotami drewnianymi, niskimi, ażurowymi, o podziale na ogół pionowym. Ich kolorystyka jest niekontrastująca, wtapiają się w zieleni, która często stanowi dla nich tło lub je uzupełnia. Ogrodzenia we wsi nie dzielą przestrzeni w sensie społecznym, lecz tylko technicznym, zachowana jest spójność materiałowa pomiędzy częścią publiczną a prywatną. Dysonansem są reklamy wiszące na ogrodzeniach. We wsi znaleźć można nieliczne płoty betonowe, ale znajdują się one najczęściej na tyłach działek, przystosując je do zieleni.



NO\_3.3a Płot drewniany przy posesji. Bardzo dobry przykład poprawnie wykonanego ogrodzenia – kolorystyka spójna z budynkiem, materiał odpowiedni, układ pionowy elementów ogrodzenia współgra z poziomymi liniami podziałów na elewacji.



NO\_3.3b Posesja przy drodze wojewódzkiej. Ogrodzenie stanowi dysonans, bowiem nie współgra z historycznym budynkiem, pojawiają się reklamy których forma nie jest jednolita, kolorystyka zbyt różnorodna i agresywna, wielkość ogranicza widoczność.



NO\_3.3c Posesja przy drodze wojewódzkiej. Ogrodzenie stanowi dysonans z uwagi na materiał wykonania, pojawiają się reklamy których forma jakoś jest niska, kolorystyka zbyt różnorodna i agresywna, wielkość ogranicza widoczność.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18

## NOJEWO – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przebieg przestrzeni publicznej jest bardzo niskiej jakości. Brak miejsc spotkań ludności, brak możliwości aktywności pozadomowej, niska jakość elementów wyposażenia, brak małej architektury. Brak kublów na śmieci, chodniki zarośnięte, zieleni gminna zaniedbana. Brak miejsc warunkujących odpoczynek oraz możliwość zatrzymania (postoj) zwiedzających. Plac przy kościele również nie spełnia podstawowych warunków bezpieczeństwa, brak chodników na pewnych odcinkach dróg (zwłaszcza tych gminnych).



NO\_4a Przystanek autobusowy przy trasie wojewódzkiej, nie jest zdewastowany, tylko brudny, nieposprzątnuty. Władze gminy nie dopełniają obowiązku dbania o elementy przestrzeni publicznej.



NO\_4b Przejście dla pieszych przez drogę wojewódzką. Nieudana próba połączenia obu części wsi oddzielonej potokiem wojewódzkiego ruchu samochodowego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

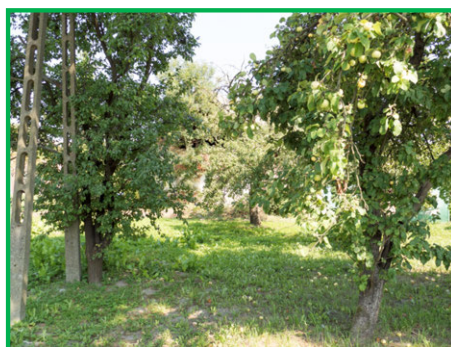
19

## NOJEWO – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

W części centralnej wsi atrakcyjność zieleni oparta jest na starodrzewiu, dobrze zachowanym i pielęgnowanym. Pozytywną wartość mają także szpalery drzew wzdłuż dróg wjazdowych do wsi. Natomiast zieleni we wnętrzu wsi jest nieuporządkowana i przypadkowa. To samosiejki, które przez lata niepielęgnowane utworzyły zwarte, o przypadkowej formie bloki zieleni. Występuje we wsi bardzo dużo skupisk zieleni ruderalnej. W strefie wspólnej formy zieleni tworzone są raczej z gatunków rodzimych, natomiast tę jednolitą gatunkową zaburza roślinność w strefie prywatnej gdzie występuje roślinność nierodzima. Elementy takie jak: budynki i formy wyposażenia posesji, zieleni wysoka, średnia oraz niska nie tworzą spójnej kolorystycznie i wielkościami kompozycji współgrających ze sobą form zagospodarowania (przyrodniczych i krajobrazowych). Owe formy zagospodarowania cechuje nieuporządkowanie i brak jednolitości elementarnej. Wewnątrz miejscowości znajdują się następujące typy zieleni: solitery, grupy drzew (mieszane, składające się z gat. liściastych), krzewy, aleje, żywopłoty, szpalery. Dominującym gatunkiem wśród drzew są lipy.



NO\_5a Zbiornik wodny przy starym młynie na terenie Agroturystyki „Stary Młyn”. Obejście zaadoptowane dla zwierząt (kóz).



NO\_5b Wnętrze prywatnej posesji widziane z drogi wojewódzkiej. Urokliwy starodrzew o luźnej formie, występują drzewa owocowe oraz liściaste.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## NOJEWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Ramy krajobrazowe tworzą na ogół budynki i zieleni wysoka. Powiązanie wsi z otoczeniem odbywa się za pomocą osi widokowych lub osi kompozycyjnych, występują także otwarcia krajobrazowe. Ze względu na elementy składowe krajobrazu wyróżnia się we wsi dwa typy ram krajobrazowych. W pierwszym krajobraz tworzą nakładające się na siebie plany różnorodnych form zieleni. W drugim krajobraz zbudowany jest z przedpola widokowego (np. ulicy), następnie budynków i na dalszym planie z zieleni).



NO\_6.1a Otwarcie krajobrazowe widziane z drogi wojewódzkiej. Różnorodność gatunkowa zieleni, nakładające się kolorystyczne plany łąk i pól tworzą krajobraz, który zakłócony jest przez słupy energetyczne.



NO\_6.1b Krajobraz, w którym można wydzielić przedpole widokowe (ulice). Usytuowanie drogi wyżej względem otaczającej naturalnej przestrzeni powinno usprawnić w nią wgląd. Tymczasem budynek (aktywności gospodarczej) ogranicza widok. Ze względu na kolorystykę i zastosowanie w obejściu zielenie nierodzimiej (tują) stanowi znaczący dysonans.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## NOJEWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

We wsi jedynym zorganizowanym miejscem umożliwiającym wgląd w otoczenie jest ławka przy obiekcie agroturystycznym. Ze względu na ukształtowanie terenu niewiele jest możliwości zorganizowania miejsc, które mogłyby pełnić rolę punktów widokowych. Są trzy takie miejsca: wieża kościoła, wiadukt, miejsce skrzyżowania drogi wojewódzkiej z gruntową na zakręcie w północnej części wsi. Widok z wieży będzie ograniczony sąsiadującymi wysokimi drzewami, na wiadukt nie ma bezpiecznego wejścia i dostępność jest utrudniona z uwagi na gęstą sieć roślinności, miejsce na skrzyżowaniu może być niebezpieczne z uwagi na jadące samochody. Są to jednak trzy miejsca pokazujące atrakcyjność zagospodarowania i piękno pobliskiego urozmaiconego krajobrazu.



NO\_6.2a ławka – jako jedyne miejsce we wsi które pozwala na wgląd w piękno krajobrazu.



NO\_6.2b Wieża kościoła jako potencjalne miejsce na punkt widokowy.



NO\_6.2c Wiadukt kolejowy (nieczynny) jako potencjalne miejsce na punkt widokowy.



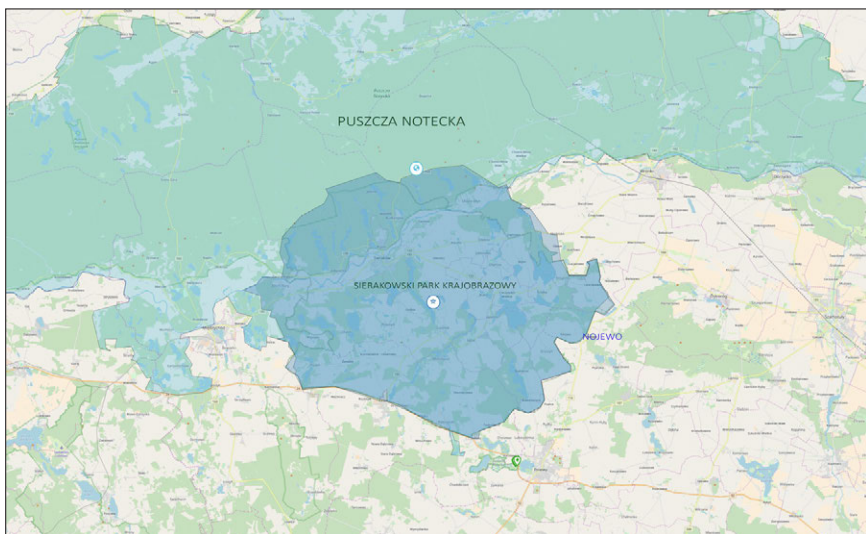
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22



## NOJEWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrod. i krajoobr. w otoczeniu

Wieś graniczy bezpośrednio z Sierakowskim Parkiem Krajobrazowym, granica poprowadzona jest po nasypie nieczynnej już linii kolejowej.



NO\_6.3a Widok w kierunku północno-zachodnim.

NO\_6.3b Formy ochrony przyrody w sąsiedztwie wsi



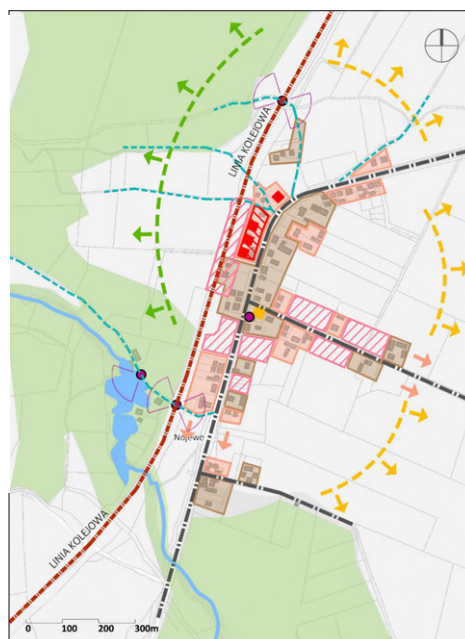
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## NOJEWO – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wieś ulicowa z pojedynczymi koloniami, o układzie rozwoju wschód-zachód, na rozwój której wpływ miała linia kolejowa i bezpośrednie sąsiedztwo terenów cennych przyrodniczo. Nieliczne zachowane zabudowania historyczne formują się wzdłuż głównej ulicy. Niestety jest ich niewiele i zostały zdominowane przez zabudowę nowopowstałą. Cenne obiekty architektoniczne i zabytki techniki znajdują się w północnej części (wieża ciśnień z 1907 roku, ceglany wiadukt z 1908 roku, młynówka). Niektóre z nich są poddawane rewitalizacji (stacja kolejowa). Pola i obsługuje je gospodarstwa znajdują się w południowej części. Gospodarstwa nie są duże. Nie ma też jednoznacznie zdefiniowanego centrum wsi. Nieformalnie znajduje się ono pomiędzy kościołem a ośrodkiem zdrowia. Teraz to nieutwardzony plac spełniający rolę parkingu. Cała wieś jest dość zwarta wokół kościoła, który stanowi obiekt hierarchicznie ważny. Wieś może się rozwijać wzdłuż dróg w kierunku północnym i wschodnim. Pomiędzy drogami są użytkowane pola. Obszarem dysfunkcyjnym jest posesja z zabudowaniami gospodarczymi zlokalizowana przy trasie wylotowej ze wsi. Nielad, niekomponująca się z miejscem zabudowa, niska jakość ogrodzenia i reklamy wpływają na negatywny odbiór tego fragmentu wsi.

NO\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

## NOJEWO – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia, zieleń nierodząca, wnętrza uliczne niepoprawnie zagospodarowane, bałagan na posesjach. Ogrodzenia są przypadkowe, posztukowane z materiałów dostępnych w chwili ich budowy, ich wysokość jest zróżnicowana. Zieleń posadzona przypadkowo, bez porządkowania gatunkowego, bez zachowania zasad kompozycji, składa się z wielu roślin nierodzącego pochodzenia. Przestrzenie wspólne (publiczne) wymagają interwencji projektowej pozwalającej na lepszą ich organizację. Wieś cechuje wielość przestrzeni wybetonowanej lub wyasfaltowanej, bez małej architektury i bez wyposażenia.



NO\_D1 Przekształcenia form budynków, nie współgrające z krajobrazem. Razi występowanie nierodzących gatunków roślin (tuje).



NO\_D2 Zabudowa wzdłuż drogi wojewódzkiej. Widoczne są duże przekształcenia w zabudowie. Architektura budynku, choć nowa, musi być dopasowana architektonicznie i urbanistycznie do obiektów położonych w sąsiedztwie



NO\_D3 Posesja prywatna, otwarta, bez płotu, z możliwością wejścia od trony chodnika przy drodze wojewódzkiej. Widoczny nieład.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

**NOJEWO** to miejscowość położona w pobliżu Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Wieś rolnicza z dużym potencjałem turystyczno-rekreacyjnym.

### Rekomendacje:

- Dbałość o **sylwetkę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetkę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczna** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. Z uwagi na nieliczne zachowane zabudowania dawne należy ustalić ogólne lokalne warunki zabudowy (warunki kształtowania zabudowy) aby nowopowstałe miały jednolitą i spójną formę; należy dbać o istniejącą zieleń; zakaz wprowadzania zieleni iglastej; zakaz umiejscawiania betonowych płotów, a istniejące w miarę możliwości wymieniać lub stosować zieleń maskującą. Zakaz eksponujących reklam. Konieczna jest poprawa struktury przestrzeni na placu przy kościele i powiązanie funkcjonalne centrum wsi obszarem Sierakowskiego Parku Krajobrazowego;
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleń przydrożną, zwłaszcza aleje drzew, należy wprowadzić zasady ruchu komunikacyjnego i pieszego dla zachowania bezpieczeństwa uczestników drogi, bowiem przez wieś przechodzi droga o intensywnym ruchu;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzącej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowywały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleń, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzącej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej  **jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydatki na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoczonych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26







„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi OWIŃSKA  
w gminie CZERWONAK  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 30.09.2018



OW\_OWIŃSKA

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### OWIŃSKA – ogólne informacje

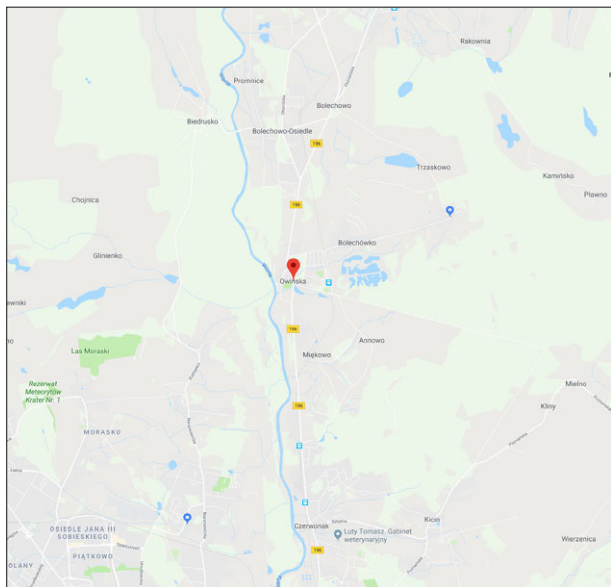
**Wieś Owińska** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION POZNAŃSKI / Powiat poznański  
Owińska leżą na trasie szlaku cysterskiego. W XIX w. funkcjonowała tu cegielnia, która zaopatrywała Twierdzę Poznań oraz inne obiekty w materiały budowlane. W Owińskach w 2013 r. powstał pierwszy w Polsce i w Europie Park Orientacji Przestrzennej i Ogród Zabaw dla niewidomych. Jest on usytuowany w Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym dla Dzieci Niewidomych. Miejscowość silnie zurbanizowana, której zachowały się historyczne zabudowania. Niestety proces przemian związany z procesem urbanizacji zmienił strukturę wsi.  
Przez Wieś Owińska przechodzi droga publiczna zaliczana do kategorii krajowej, oraz kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego i towarowego.



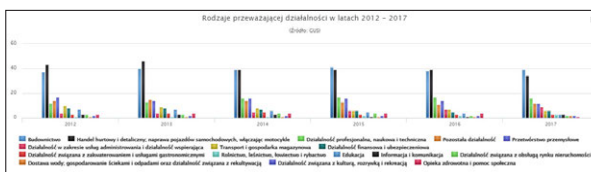
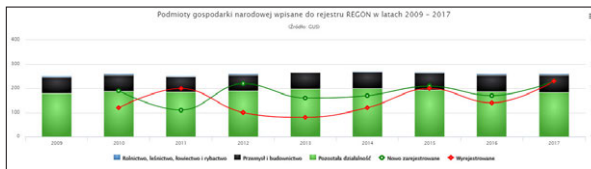
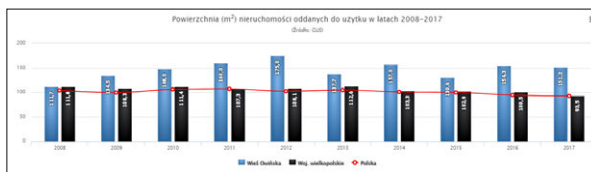
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

# OWIŃSKA – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Owińska w systemie SIMC to **0582083**, a współrzędne GPS wsi Owińska to **(16.973333, 52.513611)**.



Logo Unii Europejskiej, Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich, UAM, Samorząd Województwa Wielkopolskiego, Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa. Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

# NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości

Logo Unii Europejskiej, Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich, UAM, Samorząd Województwa Wielkopolskiego, Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa. Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## OWIŃSKA – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna 5,0	Wysoka 4,0	Dobra 3,0	Niska 2,0	Nieodpowiednia*1,0	Brak 0,0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
x  Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś			x			
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);				x		
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;				x		
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wiodące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;					x	
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;	x					
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;		x				
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)						x
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;			x			
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)				x		
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;			x				
	5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x				
	6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;			x			
6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;							x	
6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;			x					
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozemieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury				x				
RAZEM								45



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta miejscowości zwarta, pola i łąki podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; w panoramie widoczny silny akcent w postaci obiektów sakralnych (klasztoru); brak tła w sylwecie, widoczne są współczesne budynki, które odbiegają formą i kolorystyką od historycznej zabudowy. Brak budynków gospodarczych.



OW\_1.1a Sylweta miejscowości. Widok w kierunku północnym.



OW\_1.1b Sylweta miejscowości. Widok od południowo-wschodu

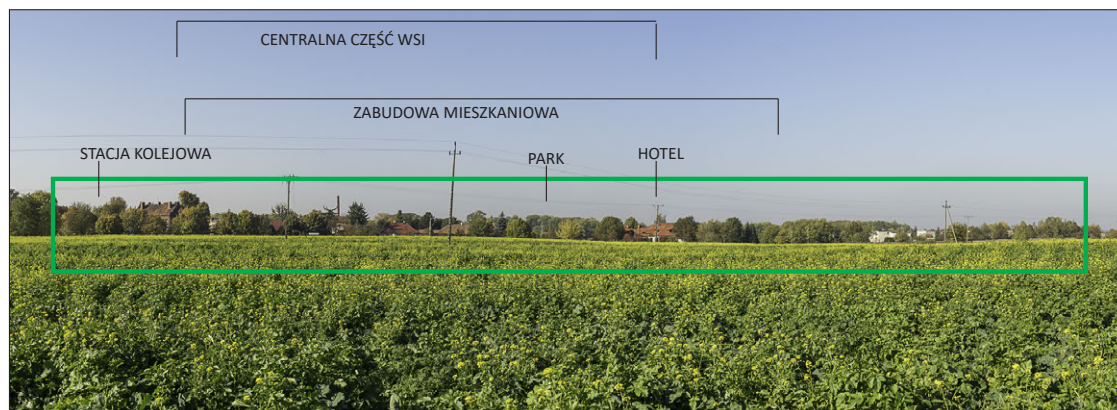


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6



## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości – widok w kierunku zachodnim, zwarta, z dużą ilością zieleni. Centralna część wsi schowana za budynkami mieszkalnymi i zielenią tworzy historyczne skupisko zabudowań o różnicowanej funkcji i charakterze. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś jest silnie zurbanizowana. Przechodzi przez nią droga o znaczeniu krajowym i dzieli miejscowość na dwie części (wschodnią i zachodnią). We wschodniej zlokalizowany jest klasztor i zabudowania pocysterskie oraz Ośrodek Szkolno-Wychowawczy. Wymienione elementy zagospodarowania tworzą założenie o dobrej kompozycji, przemyślanym układzie, spójnej kolorystyce. Ten zespół zabudowy sakralno-edukacyjnej sąsiaduje z dużym placem, który pełni funkcję parkingu. Zieleni uzupełniająca parking jest zaniedbana i bezużyteczna (nie można z niej korzystać). Stanowi ona 40 % powierzchni placu, resztę zajmują wydzielone miejsca parkingowe oraz sieć ulic. Po przeciwnym biegunie placu znajdują się obiekty usługowe o kontrastującej zabudowie. Omawiane założenia kształtują zatem dwa bieguny – pozytywny i negatywny połączone olbrzymim parkingiem.



OW\_1.2a Klasztor i zabudowania pocysterskie w Owieńskach. Kościół pw. Św. Jana Chrzciciela z pocz. XVIIIw. W zabudowaniach poklasztornych obecnie funkcjonuje Ośrodek Szkolno-Wychowawczy dla Dzieci Niewidomych.



OW\_1.2b Zabudowania północnej pierzei placu głównego budynki usługowo handlowe i mieszkalne.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

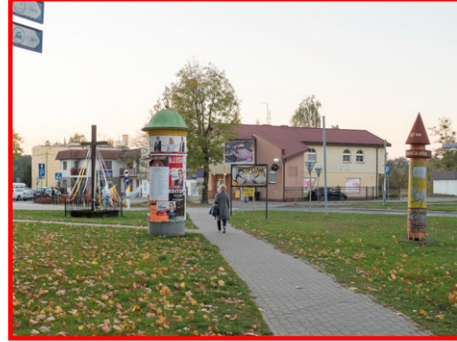
8

## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi (obszar hierarchicznie ważny społecznie) tworzone jest przez jedno wnętrze urbanistyczne: teren zespołu klasztornego, parking oraz teren na którym skupiają się usługi i handlu wraz z zabudową mieszkaniową. Obszar mieszkaniowo-usługowy cechuje chaos w zagospodarowaniu. Przejrzyste elementy małej architektury, różna forma architektoniczna budynków, odmienna kolorystyka, duża liczba reklam wzbudzają negatywne odczucia. Miejsce centralne wymaga zmiany organizacyjnej.



OW\_1.3a Widok na dziedziniec zespołu klasztornego – historyczne centrum wsi.



OW\_1.3b Widok w kierunku północnym na budynki mieszkalne z usługami – centrum wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Układ zabudowy i jej intensywność ma wpływ na dobrą czytelność wnętrz wjazdowych. Ukierunkowanie dróg i ich szerokość wpływają na orientację przestrzenną. Kompozycyjnie porządkują one resztę elementów zagospodarowania. Wewnętrzne kwartały wydzielone przez drogi wjazdowe są formowane według indywidualnych zasad. Wjazd od strony północnej ukierunkowany jest na wieżę zespołu klasztornego i podkreślony linią dawnych budynków folwarcznych oraz linią drzew. Wjazd od strony południowej zamknięty jest optycznie ścianą zieleni parkowej. Wielość form przestrzennych będących elementem wyposażenia poszczególnych posesji sprawiają wrażenie braku uporządkowania, użytkownik odnosi wrażenie dużej przypadkowości w istniejącym układzie form zagospodarowania. Elementem dysharmonizującym są budynki wielorodzinne umiejscowione w sąsiedztwie zespołu klasztornego.



OW\_1.4a Wjazd do Owińska od strony północnej. Na osi kościół barokowej świątyni pocysterskiego zespołu klasztornego.



OW\_1.4b Wjazd do centrum od strony południowej. Po lewej stronie zespół pałacowo parkowy z p. XIXw.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

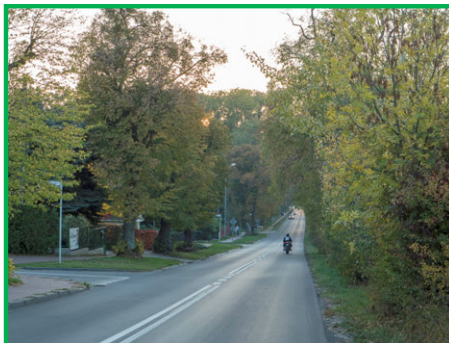


## OWIŃSKA – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Pozytywną cechą wjazdowych ciągów komunikacyjnych wsi jest występowanie elementów zagospodarowania pasujących skalą, formą czy wysokością do pozostałych elementów krajobrazu wsi. Wjazdowe ciągi komunikacyjne utworzone są z alei drzew wzdłuż prostych lub lekko zakrzywionych dróg poprowadzonych po płaskim lub lekko pofalowanym terenie. Niektóre cechuje jednolitość formy, rytm, drzewa wyznaczają ścianę naprowadzającą. Charakter elementów tworzących ciągi komunikacyjne i ich ilość dają możliwość wglądów w otoczenie. Z uwagi na otaczające formy zieleni (park krajobrazowy, dolina rzeki Warty) istnieje możliwość oglądu wieloplanowych obrazów krajobrazowych i antropogenicznych.



OW\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony północnej. Wzdłuż dróg wjazdowych do wsi przeważnie występują szpalery i aleje drzew zawiązujące pole widzenia i kierujące wzrok na kopułę kościoła.



OW\_1.5b Ciąg wjazdowy od strony wschodniej. Szpalery drzew po jednej stronie drogi zamyka pole widokowe i stanowi pełną boczną ścianę ukierunkowującą ruch.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## OWIŃSKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Historyczny układ dróg został zachowany, funkcje kwartałów wyznaczonych przez drogi również nie uległy modyfikacjom. Jednakże sposób ich zagospodarowania stanowi wyznacznik współczesnych czasów. Przestrzeń placu Przemysława nie spełnia funkcji placu społecznego pozwalającego na aktywność mieszkańców, pałac wraz z terenem parku jest zaniedbany i niszczy z braku funduszy na rewitalizację, obszar byłego zakładu psychiatrycznego jest w rękach prywatnych i od wielu lat nie zmienia swojego statusu obiektu opuszczonego. Teren parku przy obecnym cmentarzu również wymaga działań naprawczych. Zmiany widoczne są natomiast w części północnej miejscowości. W północno-wschodniej części wykształciło się osiedle zabudowy jednorodzinnej, natomiast zespół dawnych budynków folwarcznych jest obecnie przeznaczony dla usług i działalności gospodarczej.



OW\_2.1a Mapa historyczna z 1933 roku miejscowości Owieńska ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P38-S24-G\\_BIEDRUSKO\\_1933\\_2\\_LoC\\_G6520\\_s25\\_P6.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P38-S24-G_BIEDRUSKO_1933_2_LoC_G6520_s25_P6.jpg))



OW\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Stara Krobia ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([www.google.pl/maps/place/Owieńska/...](http://www.google.pl/maps/place/Owieńska/))



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## OWIŃSKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

W Owińskach zachowało się wiele obiektów o wysokich walorach historycznych. W centrum wsi zlokalizowany jest pocysterski zespół klasztorny z XVIIIw. Kościół pw. Św. Jana Chrzciciela pełni funkcję parafialnego. W kościele zachował się barokowy wystrój, elewacje przebudowane w stylu klasycystycznym. Budynek świątyni zwieńczony kopułą zakomponowany na osiach wjazdowych do miejscowości. W zabudowaniach poklasztornych wraz z parkiem Orientacji Przemysłowej odtworzonym w charakterze ogrodu barokowego funkcjonuje Ośrodek Szkolno-Wychowawczy dla Dzieci Niewidomych. Zespół klasztorny z terenami przyległymi i położonym na południe kościołem pw. Św. Mikołaja z XVIw. stanowi wyjątkowy walor miejscowości i cenny element nadwarciańskiego krajobrazu. Na wschód od klasztoru znajduje się zespół pałacowo parkowy z XIXw. Pałac dwukondygnacyjny przykryty dachem stromym z centralnym ryzalitem wzniesiony w stylu klasycystycznym jest obecnie nieużytkowany w złym stanie technicznym wymaga działań renowacyjnych. Założenie parkowe z cennym starodrzewem dostępne dla mieszkańców wymaga zabiegów pielęgnacyjnych. Na terenie wsi znajduje się także nieużytkowany i popadający w ruinę zakład dla osób psychicznie chorych z XIXw. z założeniem parkowym i zabudowaniami, budynki murowane z cegły klinkierowej z bogatym detałem architektonicznym. We wschodniej części wsi przy linii kolejowej zachował się budynek XIX wiecznego dworca kolejowego. Budynek dworca w złym stanie technicznym w części użytkowany na cele mieszkalne wymaga renowacji.



OW\_2.2a Kościół pw. Św. Mikołaja pierwotnie kościół parafialny z k. XVIw. Przebudowany w XVIIw. obecnie odrestaurowany.



OW\_2.2b Klasycystyczny zespół pałacowo parkowy w i pocz. XIXw. Obecnie nieużytkowany w złym stanie technicznym. Park z cennym drzewostanem wymaga zabiegów pielęgnacyjnych. Park dostępny dla mieszkańców.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## OWIŃSKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

Wyróżnikiem wsi są tu różne formy zieleni oraz zbiorniki wodne. To element dominujący w krajobrazie, element wyposażenia każdej przestrzeni publicznej. W sąsiedztwie miejscowości znajduje się park krajobrazowy Puszcza Zielonka (powstały w 1993 r w celu zachowania i ochrony największego i najbardziej zbliżonego do naturalnego kompleksu leśnego, o dużych wartościach przyrodniczych i naukowo-dydaktycznych), ponadto otulina parku obfituje w różnorodną zieleń niską i wysoką. Od zachodu wieś graniczy z Doliną Warty, która na odcinku pozamiejskim przybiera formę bardziej naturalną. Istotną formą zieleni jest Park Orientacji Przemysłowej zlokalizowany w pobliżu zespołu poklasztornego, w którym dokonano doboru roślin dla celów edukacyjnych i doznaniowych (dla osób niewidzących). W pobliżu Owińsk znajdują się trzy zbiorniki pożywirowe, przeznaczone na cele rekreacyjne i ochronne.



OW\_2.3a Widok na pocysterski zespół klasztorny w otoczeniu Parku Orientacji Przemysłowej na terenie Ośrodka Szkolno-Wychowawczego dla Dzieci Niewidomych.



OW\_2.3b Wieś Owińska położona jest w dolinie Warty w otulinie kompleksu leśnego Puszczy Zielonka. Wyróżnikiem wsi jest różnorodność form krajobrazu, walory przyrodnicze terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców gminy i Poznania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14

## OWIŃSKA – zabytki, obiekty, formy w szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Na terenie wsi zachowało się niewiele gospodarstw wiejskich. Większość uległo przekształceniom i degradacji. Pozostałe nieliczne gospodarstwa nie pełnią już funkcji rolniczej, a jedynie mieszkalną. W północnej części wsi zachowały się budynki byłego folwarku, obecnie użytkowane jako budynki produkcyjne, magazynowe i usługowe przez prywatne podmioty.



OW\_2.4a Budynki zagrodowe zachowane w zachodniej części wsi ul. Cylsterek. Obiekty niszczące, w bardzo złym stanie technicznym



OW\_2.4b Zabudowania dawnego folwarku na północ od zespołu pałacowego. Użytkowane jako budynki usługowe. Niektóre przeznaczone na funkcje mieszkaniowe



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## OWIŃSKA – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

We wsi zlokalizowanych jest kilka współczesnych budynków mieszkalnych i gospodarskich z lat 70-80 ubiegłego wieku, bardzo odróżniających się od siebie formą architektoniczną, wielkością, kolorystyką elewacji, detalami architektonicznymi. Stanowią one dysonanse w przestrzeni bowiem są zlokalizowane w pobliżu cennych kulturowo obiektów. Zakres przekształceń zabudowy wsi jest rozległy. Wiele historycznych obiektów zostało zniszczonych, a te które jeszcze występują w przestrzeni wsi popadają w ruinę. Wymagania i potrzeby mieszkańców oraz sposób życia spowodowały nagromadzenie funkcji miejskich w miejscowości. Wieś, oddalona od Poznania o 15 km jest podatna na wpływy dużego ośrodka.



OW\_3.1a Budynki mieszkalne wielorodzinne w centrum wsi, zlokalizowane w sąsiedztwie zespołu poklasztornego i Parku Orientacji Przestrzennej.



OW\_3.1b Budynki mieszkalne z usługami w parterze w centrum wsi. Obiekty o miejskim wyglądzie sąsiadują z Doliną Warty oraz zespołem poklasztornym.



OW\_3.1c Zabudowania gospodarcze na tyłach zabudowy mieszkalnej przy ul. Poznańskiej. Dysonansem są liczne dobudówki i „niekontrolowane inwestycje”.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16



## OWIŃSKA – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na posesjach z historyczną zabudową zagospodarowanie odbywa się w oparciu o obecność wiejskich form zieleni. Na tych nowopowstałych widoczna jest różnorodność gatunkowa roślinności, pojawiają się przeróżne wymyślone kształty roślinności. Jest to obce w krajobrazie wsi. A ponieważ w Owińskach działek z dawnej struktury jest niewiele, dlatego ogólny wizerunek miejscowości nie jest pozytywny. Każdy tutaj traktuje swoją posesję indywidualnie i nie patrzy spójność sposobu zagospodarowania.



OW\_3.2a Dziedziniec odrestaurowanego zespołu poklasztorznego. Dostępność do obiektów i placu wewnętrznego pełna.



OW\_3.2b Zabudowania nieużytkowanej gorzelnii w zachodniej pierzei placu głównego (Placu Przemysława). Obiekt jest w bardzo złym stanie technicznym, niszczeje.



OW\_3.2c Zabudowania mieszkalne przy głównej ulicy. Zabudowa historyczna uzupełniona dwukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Oprócz braku spójności form zabudowy dysonans tworzy ogrodzenie (z betonowych prefabrykatów).

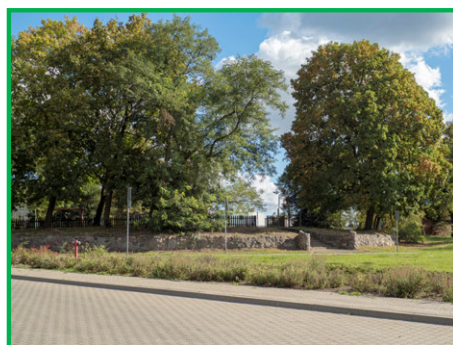


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## OWIŃSKA – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, z kamienia). Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne. Często elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleni przydrożna w formie kłombów, szpaleru krzewów dobranych kolorystycznie. Dysonansami w przestrzeni są białe-czerwone barierki, które groczą terenu komunikacji od zieleni i stref ruchu pieszego. Czasem są one ulokowane w miejscach o niewielkim ruchu, bezpiecznym.



OW\_3.3a Kamienny mur oporowy w pobliżu Placu Przemysława, rozdziela przestrzeń rekreacyjną od pieszej (komunikacyjnej).



OW\_3.3b Barierki zlokalizowane na skrzyżowaniu drogi parkowej z ulicą dojazdową. Razi agresywna kolorystyka barier..



OW\_3.3c Dysonans stanowi ogrodzenie budynku mieszkalnego. Budynek ten stoi przy drodze krajowej dlatego strefa przed budynkiem nie stwarza warunków do spotkań ani rekreacji. To ogrodzenie nie jest potrzebne zważywszy także na fakt, że grodzi obiekt wielorodzinny.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18



## OWIŃSKA – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przestrzeń publiczna na terenie wsi występuje w postaci placów i terenów pozwalających na aktywność społeczną. Plac jest zlokalizowany w historycznej części miejscowości, pomiędzy zespołem poklasztornym a usługami. Jest on przeznaczony na parking. Wymaga on zmian funkcjonalnych i estetycznych. Brak tu elementów małej architektury (ławek, miejsc pozwalających na kontakty społeczne). Terenem o publicznym przeznaczeniu jest także plac zabaw dla dzieci wraz z obiektami rekreacyjnymi. Jest on dobrze zdefiniowany, prawidłowo zorganizowany, jego podział funkcjonalny jest właściwy. Przestrzeń ta wyposażona jest w elementy małej architektury, estetyczna, czysta, z zadbaną zielenią.



OW\_4a Teren o publicznym przeznaczeniu z placem zabaw dla dzieci i urządzeniami rekreacyjnymi zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Przemysława.



OW\_4b Teren zespołu usług z parkingiem i placem będącym strefą wejściową do obiektów usługowych.



OW\_4c Widok na Plac Przemysława, na którym dominuje komunikacja i niedostępna dla pieszych zieleni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

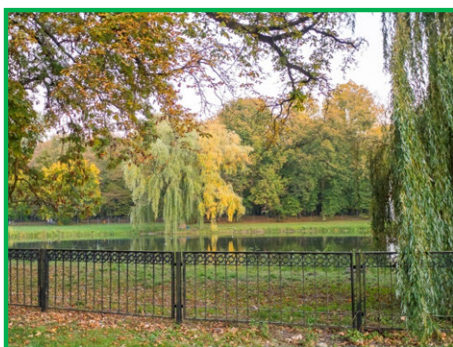
19

## OWIŃSKA – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

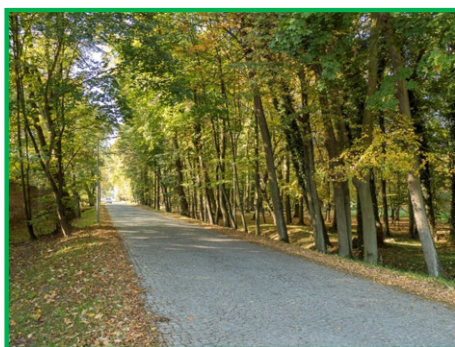
Walorem wsi jest tu wszechobecna i różnorodna zieleni (zwłaszcza w postaci krzewów, i bylin), starodrzew jest obfity i występuje w postaci grup zieleni parkowej oraz pojedynczych obiektów. Zieleni wysoka jest w pełni uzupełniona zielenią średnią lub niską. Na uwagę zasługuje forma i ilość zieleni przydrożnej, oddzielająca zabudowania od dróg. Aleje i szpalery drzew wzdłuż dróg tworzące korytarze ukierunkowują wzrok obserwatora na cenne obiekty zabytkowe lub wytyczają kierunek poruszania się. Liczne trasy rowerowe, ścieżki spacerowe, kąpielisko pozwalają na aktywny wypoczynek. Mieszkańcy i przyjeźdźni mają możliwość wędkowania, zbieractwa bowiem powala na to bogactwo fauny i flory.



OW\_5a Park Orientacji Przestrzennej na terenie Ośrodka Szkolno-Wychowawczego dla Dzieci Niewidomych. Na powierzchni ok. 3ha odtworzono ogród stylizowany na założeniu barokowym w połączeniu z parkiem krajobrazowym. Pełni przede wszystkim funkcję edukacyjną dla wychowanków OSW.



OW\_5b Park krajobrazowy w zespole pałacowym. Na pierwszym planie staw. Okazały i cenny starodrzew wymaga zabiegów pielęgnacyjnych i renowacyjnych.



OW\_5c W obrębie wsi wzdłuż ulic prowadzących na zewnątrz miejscowości występują liczne aleje. Zieleni wysoka dopełnia ściany wnętrza, nie tylko tworzy ramy, ale także współtworzy przestrzeń jest bowiem elementem wyposażenia wielu przestrzeni publicznych. Na fotografii aleja ul. Parkowa z dopasowaną do rangi miejsca nawierzchnią granitową.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20

## OWIŃSKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Zieleń ma tu określoną i zrównoważoną formę. Pojedyncze drzewa przenikają się z krzewami, czasem tworzą skupiska a innym razem mają formę parku lub lasu. Ze wsi widok rozpościera się na pobliskie tereny otuliny parku krajobrazowego lub doliny rzeki Warty. Teren lekko pofałdowany, prawie płaski, użytkowany, przedzielony grupami zieleni. Zewnętrzny krajobraz widoczny jest wyłącznie poprzez wglądy na obrzeżach wsi, rzadko pojawia się widok na otwartą i szeroką perspektywę z centrum miejscowości.



OW\_6.1a Widok w kierunku północnym na pola i nieużytki.



OW\_6.1b Widok w kierunku południowym. Linia kolejowa w kierunku Poznania. Zatarły układ pól, dominują łąki i nieużytki z pojedynczymi drzewami i krzewami samosiejkami.



OW\_6.1c Widok w kierunku zachodnim na dolinę Warty. Otwarty wgląd w krajobraz zakłócony przez rustykalną formę betonowego płotu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## OWIŃSKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Brak we wsi zorganizowanych punktów widokowych. Aczkolwiek ilość wglądów na obrzeżach miejscowości i różnorodność przyrodniczo-krajobrazowa w pełni zaspokaja potrzeby w tym zakresie



OW\_6.2 Widok na teren w kierunku zachodnim w stronę doliny rzeki Warty. Samosiejki tworzą spójny krajobraz. Widoczna na pierwszym planie roślinność nierodząca, kolumnowa stanowi negatywny element w pejzażu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22



## OWIŃSKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrodnicze i krajobr. w otoczeniu

W bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości znajduje się Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka o powierzchni 2202,0 ha, z czego około 80% to tereny leśne. Przez teren parku przepływają rzeki Warta, Trojanka, Struga Wierzenicka i Potok Dzwonowski oraz znajduje się 7 jezior. Wokół parku utworzono otulinę o powierzchni 9538,55 ha. Na terenie parku bytują: jelenie, sarny, danielę, dziki, zajęce, wiewiórki, żmije, zaskrońce, lisy, dzikie króliki, borsuki, kuny, wydry, bobry, łosie, kruki, żurawie, bociany czarne, bieliki, orliki, rybołowcy, raki, pijawki lekarskie. Do obiektów przyrodniczych należy Dziewicza Góra (143 m n.p.m., pagórkowata morena denną, wyniesiona 90-110 m n.p.m), uroczysko Maruszka (ryny polodowcowe: od Pobiedzisk po dolinę Warty, dolina Goślinki, ryna Dzwonówki. Ponadto na terenie Owińsk znajduje się pomnik przyrody Dąb Bartek o obwodzie pnia przy ziemi 740 cm. Elementem cennym przyrodniczo jest także Dolina rzeki Warty.



OW\_6.3a Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka - dukt leśny prowadzący z Owińsk w kierunku wschodnim.



OW\_6.3b Widok w kierunku wschodnim na stawy powyrobowiskowe w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Poszczególne akwenty zostały zrehabilitowane i zagospodarowane na tereny rekreacyjne i łowiska. Widok na plażę Tropikana.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## OWIŃSKA – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wieś wielodrożnicza, z zachowanymi zabudowaniami sakralnymi. Miejscowość podmiejska z dominującą zabudową jednorodziną wolnostojącą, w której rozwinęły się usługi handlu (cztery sklepy spożywcze), sportu (stadion), oświaty (szkoła, przedszkole), usługi specjalne (ośrodek szkolno-wychowawczy dla dzieci niewidomych), sakralne (kościół), edukacyjno-poznawcze (park orientacji przestrzennej). Współczesna zabudowa koresponduje z historyczną, obejmującą: zespół poklasztorny, dwa kościoły, dawny niemiecki szpital psychiatryczny, pałac rodziny von Tresków wraz z parkiem oraz dawny folwark. Zabudowania o wysokiej wartości kulturowej skupione są wzdłuż osi kompozycyjnej północ-południe, biegnącej daleko od wjazdu północnego a kończącej się na wieży kościoła. Po zachodniej stronie tej osi zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze oraz stara gorzelnia, która obecnie wymaga działań rewitalizacyjnych. Drugą oś kompozycyjną tworzy ciąg zabudowań wraz z drogą zapoczątkowany od wjazdu z kierunku wschodniego i kończący się także na wieży kościoła. Przy tej drodze mieści się cmentarz, park i zabudowania niemieckiego szpitala psychiatrycznego, w którym przeprowadzano doświadczenia na pacjentach w okresie II wojny światowej. Ten ciekawy, ze względu na swoją historię, kompleks zabudowań jest obecnie w rękach prywatnych i wymaga działań remontowych i zmian funkcjonalnych. Miejscowość zamknięta pomiędzy rzeką Wartą a linią kolejową Poznań-Wągrowiec może się rozwijać jedynie w kierunku północnym i południowym. I tak się obecnie dzieje - osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzą kwartały o zwartej strukturze wzdłuż ulic wylotowych. Oprócz zabudowy wieś zapełniona jest starodrzewem. Duży park oddziela historyczną część wsi od osiedla z lat 70. Ów starodrzew przepływa z parku przy pałacu, poprzez bloki mieszkaniowe, przez plac Przemysława aż do bram kościoła niknąc w korycie rzeki Warty. To wieś nierolnicza, otoczona kompleksem parku krajobrazowego, zielenią przyrzeczną, zbiornikami wodnymi powyrobowiskowymi, która jest sypialnią dla dużego miasta i miasta małego (leży bowiem po środku).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

OW\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości





## OWIŃSKA – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia, odmienna architektura budynków znajdujących się w sąsiedztwie obiektów o znaczeniu kulturowym i zabytków.



OW\_D1 Pierzeja północna głównego placu wsi. Budynki mieszkalno – usługowo – handlowe.



OW\_D2 Widok z ul. Poznańskiej w kierunku zachodnim. Na pierwszym planie budynki wielorodzinne kontrastujące z zabudową zespołu klasztornego.



OW\_D3 betonowe ogrodzenie kontrastujące z ceglana zabudową i parkiem nieużytkowanego zakładu dla psychicznie chorych z k.XIXw.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

## OWIŃSKA – dysonanse w przestrzeni wsi

W wsi znajdują się fragmenty które skupiają dużą ilość dysonansów. Nagromadzenie obiektów o odmiennej kubaturze, wielość reklam, zbytnia powierzchnia przeznaczona na komunikację samochodową wpływa negatywnie na odbiór przestrzeni wsi.



OW\_D4 Zabudowa mieszkalno usługowa na wjeździe do centrum wsi. Widok z ul. Poznańskiej w kierunku zachodnim.



OW\_D5 Zabudowa folwarku w północnej części wsi. Budynki gospodarcze zaadaptowane na funkcje magazynowo usługowe. Na pierwszym planie współczesny ośrodek zdrowia i stacja transformatorowa.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26

**OWIŃSKA** to miejscowość silnie zurbanizowana z cennymi walorami kulturowymi, przyrodniczymi i krajobrazowymi.

**Rekomendacje:**

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam ani większych obiektów na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych i tych które wpłyną na bezpieczeństwo przestrzeni.
- **Przestrzeń publiczną** jest wykształcona i właściwie zlokalizowana (o dobrej dostępności pieszej i komunikacyjnej), należy jednak zadbać o jakość elementów zagospodarowania i doposażyć owe miejsca w odpowiednią infrastrukturę; Nowe zagospodarowanie placu Przemysława w postaci parkingu pozabawiło plac wartości przestrzeni społecznej dla ludzi. Jest przykładem projektowania przestrzeni publicznej przez inżynierów drogownictwa. Należałoby przebudować plac tak aby stworzyć przedeszystkim przestrzeń przyjazną dla mieszkańców z wydzieleniem stref parkowania i dopuszczeniem ruchu (nie na odwrót). Inwestycja zrealizowana w ostatnim dziesięcioleciu; prawdopodobnie nie ma realnych szans na przebudowę układu, pozostają jedynie doraźne działania naprawcze.
- W **strefach wejściowych** konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów), zakaz wprowadzania wielkogabarytowych obiektów w obrębie wsi oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zielen przydrożną, zwłaszcza ciągi drzew;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przystoiłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zielen, należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej jakości **otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawać pozwolenia na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi terenami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoczonych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcjonalnych

Raport oceny wsi STARA KROBIA  
w gminie KROBIA,  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 24.09.2018



KO\_ST.KROBIA

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### STARA KROBIA – ogólne informacje

**Wieś Stara Krobia** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION LESZCZYŃSKI / Powiat gostyński  
Wieś duchowna, własność biskupstwa poznańskiego, pod koniec XVI wieku leżała w powiecie kościańskim. W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość wzmiankowana jako *Krobia stara* należała do wsi większych w ówczesnym pruskim powiecie krobickim w rejencji poznańskiej. Według spisu urzędowego z 1837 roku wieś liczyła 266 mieszkańców, którzy zamieszkiwali 31 dymów (domostw)  
Przez Wieś Stara Krobia nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.

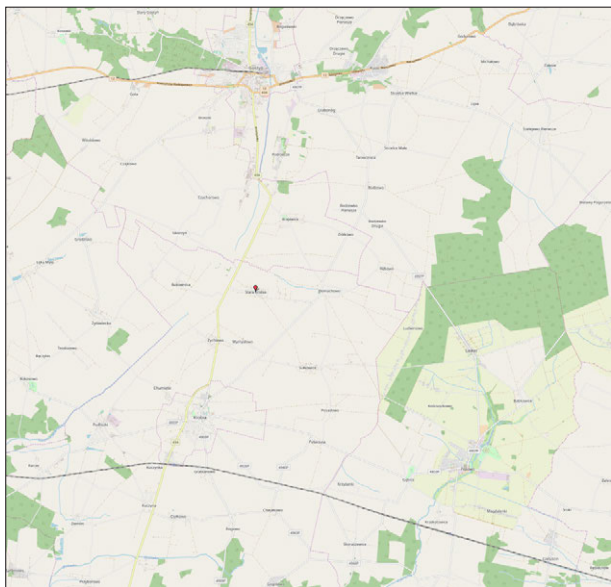


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

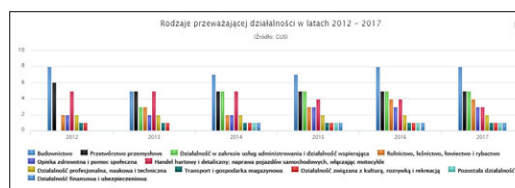
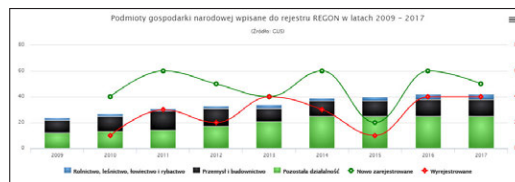
2



## STARA KROBIA – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Stara Krobia w systemie SIMC to **0372180**, a współrzędne GPS wsi Stara Krobia to **(17.013056, 51.813889)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4

## STARA KROBIA – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna	Wysoka	Dobra	Niska	Nieodpowiednia*1,0	Brak 0,0
			5,0	4,0	3,0	2,0		
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś				x		
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);				x		
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wiejskowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wiodące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;		x				
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;				x		
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)				x		
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;				x		
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)				x		
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;				x			
5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x					
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;			x				
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;						x	
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;						x	
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozemieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury				x				
RAZEM								39



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
 Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
 Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta miejscowości zwarta, pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; w panoramie widoczny silny akcent w postaci obiektów działalności gospodarczej (stodoły, budynki gospodarcze); brak tła w sylwecie, widoczne są współczesne budynki, które odbiegają formą i kolorystyką od historycznej zabudowy. Duże budynki gospodarcze są nieodłącznym elementem struktury miejscowości, ważne jest jednak, aby swoją formą i kolorystyką nie odbiegały od sąsiadujących budynków. Ważna jest jednolitość zabudowy



SK\_1.1a Sylweta miejscowości. Widok od strony wschodniej



SK\_1.1b Sylweta miejscowości. Widok od strony zachodniej



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
 Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
 Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony zachodniej zwarta, z widocznym krzyżem na pierwszym planie. Centralna część wsi schowana za budynkami gospodarczymi tworzy historyczne skupisko zabudowań mieszkalnych i gospodarczych. Na osi drogi wjazdowej krzyż. To element naprowadzający, porządkujący i orientacyjny. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś jest bardzo intensywnie zabudowana, z dominującą zabudową zagrodową, budynki mieszkalne przeplatają się z gospodarczymi. Choć widoczny jest podział funkcjonalny na część środkową mieszkaniową i zewnętrzną gospodarczą, to jednak ruch związany z produkcją rolniczą bardzo intensyfikuje kontakty wewnątrz miejscowości, wpływa na sposób jej zagospodarowania. Układ budynków, lokalizacja wjazdów na posesje, sposób utwardzenia nawierzchni drogi jest uzależniony od wiejskiego charakteru życia mieszkańców. Ogólny wizerunek nie jest dobry. Odbiorca ma wrażenie chaosu przestrzennego – różnicowana architektonicznie zabudowa, olbrzymia różnorodność ogrodzeń, wiele gatunków zieleni (rodzimej i nierodzimej), zły stan techniczny dróg (zniszczonych przez ciężkie pojazdy rolnicze). Są posesje zadbane, uporządkowane, ale są też takie które wymagają interwencji porządkowych i projektowych.



SK\_1.2a Zabudowania wzdłuż północnego odcinka drogi wewnątrz miejscowości. W tej części miejscowości zachowało się najwięcej, typowej dla wielkopolski, ceglanych zabudowań zagrodowych



SK\_1.2b Zabudowania wzdłuż południowego odcinka drogi wewnątrz miejscowości. W tej części wsi widoczne duże przekształcenia (otynkowane historyczne budynki, nowopowstałe budynki jednorodzinne o charakterze miejskim. Widoczny budynek Sali wiejskiej dominuje wśród okolicznej zabudowy.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8



## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi (obszar hierarchicznie ważny społecznie) tworzone jest przez dwa wnętrza urbanistyczne: teren przy sklepie z niewielkim drewnianym domkiem i ławkami oraz obszar rekreacyjno-społeczny przeznaczony na spotkania przy ognisku. Miejsca te położone są blisko siebie aczkolwiek ich przeznaczenie jest nieco inne. Te przy ognisku umożliwia spotkania większej grupy osób. Na razie teren ten nie jest zagospodarowany. Trzy ławy plus miejsce na ognisko nie tworzy z przestrzeni centrum społecznie aktywnego. Wymaga ono działań organizacyjnych i projektowych. Potencjałem tego terenu jest dostęp do zbiornika wodnego. Obecnie jest on czyszczony.



SK\_1.3a Teren rekreacyjno-społeczny. Wymaga on działań projektowych w celu doprecyzowania funkcji tego miejsca.



SK\_1.3b Teren przy sklepie przeznaczony jest na potrzeby mieszkańców, zadbane, czyste, przeznaczony na cele społeczne.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Układ zabudowy i jej intensywność ma wpływ na dobrą czytelność wnętrza wjazdowych. Ukierunkowanie dróg i ich szerokość wpływają na orientację przestrzenną. Kompozycyjnie porządkują one resztę elementów zagospodarowania, jednak wewnętrzne kwartały wydzielone przez te drogi są formowane według swoich indywidualnych zasad. Brak widocznej logiki rozmieszczenia elementów zagospodarowania, wiele w nim przypadkowości. Różnorodność zastosowanych materiałów wykończeniowych, wielość form przestrzennych będących elementem wyposażenia poszczególnych posesji sprawiają wrażenie braku uporządkowania, czystości, braku dbałości mieszkańców o stan przestrzeni prywatnych i wspólnych (publicznych). Użytkownik odnosi wrażenie dużej przypadkowości w istniejącym układzie form zagospodarowania, na posesjach każdy indywidualnie kreuje swoje podwórko nie bacząc na sąsiedzkie współzależności i możliwości zachowania spójności w aranżacji wnętrza. Elementem dysharmonizującym są także ogrodzenia prywatnych posesji. Na terenie wsi występują wszystkie możliwe rodzaje materiałów z których buduje się ogrodzenia.



SK\_1.4a Rozwidlenie dróg ukazujące wrzecionowy układ wsi. Widok od strony wschodniej. Zieleń rozgarnia ruch, rozdziela go. Odczucia pozytywne.



SK\_1.4b Rozwidlenie dróg ukazujące wrzecionowy układ wsi. Na osi zabudowania o przypadkowym układzie (zastawiana podstawa lokalizacji przybudówki). Betonowy plot stanowi dysonans, należy go obsadzić zielenią pnącą a przed ogrodzeniem posadzić dużą grupę kwiatów.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

## STARA KROBIA – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Pozytywną cechą wjazdowych ciągów komunikacyjnych wsi jest występowanie elementów zagospodarowania pasujących skalą, formą czy wysokością do pozostałych elementów krajobrazu wsi. Wjazdowe ciągi komunikacyjne utworzone są z alei drzew głównie owocowych wzdłuż prostych lub lekko zakrzywionych dróg poprowadzonych po płaskim lub lekko pofalowanym terenie. Niektóre cechuje jednolitość formy, rytm, drzewa wyznaczają ścianę naprowadzającą. Brak dużych skupisk drzew i rolniczy charakter przestrzeni wiejskiej daje możliwości widocznych na zewnątrz miejscowości wieloplanowych obrazów krajobrazowych i antropogenicznych.



SK\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony wschodniej. Szerokość pola widokowego, zapewnionego poprzez przedogródki i jego czystość dają wyraz uporządkowania w tej części wsi. Wielkość drzew dobrze współgra z niewysoką zabudową. Kolorystyka elewacji domów zlokalizowanych na tej ulicy spójna.



SK\_1.5b Ciąg wjazdowy od strony zachodniej. Ciąg drzew po jednej stronie drogi zamyka pole widokowe i stanowi pełną boczną ścianę ukierunkowującą ruch.

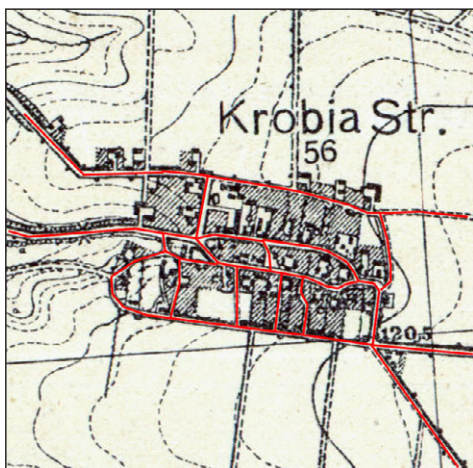


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## STARA KROBIA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Walorem jest tu układ ruralistyczny wsi. Wieś kształtna, widoczny układ wielodrożny w połączeniu z łańcuchowym, ma nadal czytelny układ z oryginalnymi zabudowaniami. Widoczne wytyczone historycznie wrzeciono stanowi część centralną wsi, które obecnie jest silnie zabudowane. Trzon ruralistyczny tworzy zabudowa skupiona wzdłuż wrzeciona i po wewnętrznej stronie dróg zagumienionych, czasem formując się w bloki zabudowy tworzące wnętrza urbanistyczne. Sieć ulic wsi tworzy kilka wyróżniających się wewnątrz urbanistycznych, ściany budynków są tu pełne a skala ulicy daje odczucie zamkniętej, ograniczonej przestrzeni. Rozwój wsi następuje głównie w kierunku północnym (poza drogę zagumienioną) oraz w wschodnim. W okresie rozwoju wsi nastąpiły niewielkie przekształcenia – widoczne są zmiany w intensywności zabudowy.



SK\_2.1a Mapa historyczna z 1933 roku miejscowości Stara Krobia ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P41-S24-H\\_PEPowo\\_1933.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P41-S24-H_PEPowo_1933.jpg))



SK\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Stara Krobia ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([www.google.pl/maps/place/63-840+Stara+Krobia/](http://www.google.pl/maps/place/63-840+Stara+Krobia/)...)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12

## STARA KROBIA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Obiektami o szczególnych walorach jest istniejąca historyczna zabudowa zagrodowa. Zabudowania są w dobrym stanie technicznym, nie są otynkowane i ukazują detale architektoniczne i konstrukcyjne. Wykonane z czerwonej cegły stanowią kwartał jednolitej zabudowy. Sposób usytuowania zagrody we wsi nie odbiegał zbyt od sytuacji zagrody w XVIII-XIX wieku. Budynek mieszkalny był często usytuowany względem drogi szczytowo, sąsiedował on z budynkiem inwentarskim, w głębi działki sytuowano stodołę. W nawsiu zabudowania gospodarcze, stodoły tworzyły obecnie zwarte malownicze pierzeje wzdłuż ulicy, a te sytuowane po zewnętrznej stronie wrzeciona domykały wieś od tyłu, sąsiadując z polami. W obrębie wsi zachowało się już niewiele monumentalnych stodoł. Niektóre znajdują się często w bardzo złym stanie technicznym. Większość budynków mieszkalnych z tego okresu to solidne domy murowane z cegły na podmurówkach z kamienia polnego, podpiwniczone, jednotraktowe, przeważnie czteropokojowe z centralnie ulokowaną kuchnią. Niestety ostały się we wsi tylko nieliczne. Układ istniejącej zabudowy historycznej uporządkowany i jednolity w formie i proporcjach. Otwory okienne i drzwiowe, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, wątek ceglany i kamienny, sposób łączenia materiałów ukazują bogactwo technicznych i funkcjonalnych rozwiązań oraz dbałość o detale i jakość wykonania przez ówczesnych budowniczych. Dysonans tworzą nowopowstałe budynki, których wysokość i kubatura znacząco różnią się od tych dawnych.



SK\_2.2a Zabudowania wzdłuż ulicy Kobierskiej, w tle widoczny kościół, wyróżnikiem wsi jest wszechobecna zieleń w formie pnączy.



SK\_2.2b Zabudowania mieszkalne i gospodarcze tworzą pełną ścianę formującą wnętrze ulicy. Zachowany jest rytm, wysokość, historyczna forma, nieliczne otynkowania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## STARA KROBIA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (układ pól, charakterystyczne na zaplaciu stodoły, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany historycznej XIX zabudowy, sposób zabudowy oraz detal architektoniczny). Niestety nieliczne pozostałości historycznej zabudowy zagrodowej już niedługo zostaną zastąpione nowoczesną. Należy zachować pozostałości ukazujące detal i sposób zabudowy historycznej.



SK\_2.3a Zieleń przyuliczna, niezwykle umiejętnie zakomponowana, właściwie dobrane gatunki i formy, kolorystyka doskonale jest dopasowana do barwy ceglanej budynku. Otwory okienne zamurowane wtórnie. To typowy dla wsi wielkopolskiej detal architektoniczny i konstrukcyjny, który poprzez zieleń został wypuklony i umiejętnie wzmocniony.



SK\_2.3b Stodoła z dużymi otworami drzwiowymi. Budynek gospodarczy z cegły palonej, zakotwienia belek konstrukcyjnych są ozdobne, dach dwuspadowy o koncie nachylenia 25-30°, widoczne miejsca wentylacyjne. Budynek użytkowany.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## STARA KROBIA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

O rozbudowie wiejskich zagród Starej Krobi decydował rozwój przemysłu, który wpłynął na upowszechnienie materiałów przemysłowych oraz na stopniowy upadek sztuki ciesielskiej i zahamowanie form budownictwa regionalnego. O układach zagrodowych decydowały czynniki fizjograficzne i ekonomiczno-społeczne. Cechą charakterystyczną było to, iż starsze działki siedliskowe posiadały kształt wydłużonego prostokąta, a budynki na nich stały przeważnie szczytem do drogi. W zagrodach nowszych domy sytuowano już ścianą dłuższą do drogi wiejskiej, a działka siedliskowa miała kształt bardziej zbliżony do kwadratu. Najczęściej zagroda składała się z domu, budynku inwentarskiego i stodoły. Stopniowo w zagrodach zaczęto wprowadzać indywidualne studnie i gnojownie, które przenoszono ze środka podwórza w miejsce odosobnione. Do właściwości technicznych i higienicznych, jakie decydowały o wyborze materiałów lub konstrukcji wyżej wymienionych budynków należały: wytrzymałości i trwałość, łatwość wykonania, ogniotrwałość (materiały niepalne i ogniotrwałe), przewodnictwo ciepła, pojemność cieplna i odporność na wpływy atmosferyczne. Istotne były także specjalne warunki miejscowe, jak łatwość otrzymania w danej okolicy pewnej kategorii materiałów budowlanych, oraz zwyczaje ludowe, przejawiające się w odrębnych cechach sposobu budowania. Jednym z najlepszych i najpraktyczniejszych materiałów na dach była dachówka ceglana. Wykonana z dobrej gliny, właściwie wypalona była odporna na warunki atmosferyczne. Było jej kilka typów: karpiołka, holenderka, szwajcarska i marsylska. Dachówka cementowa natomiast była substytutem dachówki glinianej. Krucha i łamiwa, bardzo wrażliwa na warunki atmosferyczne, łatwo nasiąkała wilgocią i pękała na mrozie.



SK\_2.4a Stodoły w południowej części wsi wraz z przedpolem produkcyjnym. Widok od strony południowej z drogi zagumiennej.



SK\_2.4b Typowy układ budynków w zagrodzie. Widok na część inwentarsko-produkcyjną.



SK\_2.4c Dojazd do drogi zagumiennej z wnętrza wsi. W dalszej perspektywie widoczna nowa stodoła/ budynek gospodarczy powiązana formą i kolorystyką z pozostałą zabudową. Pozytywny przykład.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## STARA KROBIA – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

We wsi zlokalizowanych jest kilka współczesnych budynków mieszkalnych i gospodarskich z lat 70-80 ubiegłego wieku, bardzo odróżniających się od historycznej zabudowy, mocno kontrastując one z sąsiadującymi, zarówno wielkością, formą, kolorystyką elewacji, detalami architektonicznymi. Są również przykłady zmian pośrednich w zabudowie i posesjach (np.: ST\_3.1a). Pojawiają się budynki, które choć zmodernizowane i dostosowane do współczesnych potrzeb mieszkańców, dopasowane są do otaczających form architektonicznych. Niestety dobudówki lub dodatkowe pomieszczenia gospodarcze pojawiające się na posesjach dysharmonizują przestrzeni. Czasem inny jest ich materiał budowlany, nie jest zachowany kąt nachylenia połaci dachu i proporcja budynku jest odmienna od otaczających. Wyróżniają się one i stanowią podstawę braku ładu przestrzennego.



SK\_3.1a Zabudowania mieszkalne i gospodarcze wewnątrz posesji – przykład przekształceń pozytywnych (zachowana kubatura, kolorystyka zbliżona do ceglanej, zachowane oryginalne otwory okienne).



SK\_3.1b Budynek mieszkalny („mieszki z elementami architektury pałacowej”), wybudowany na miejscu historycznego. Dbałość o kolorystykę niestety nie przysłoniła dysonansu, jako negatywnego sąsiedztwa i bliskości do zabudowy historycznej. Trałki w ogrodzeniu i na balkonie, wprowadzenie łuku jako element architektoniczny do budynku tworzy przypadkowy karykaturalny zlepek stylistyczny.



SK\_3.1c Dysonans w postaci budynków gospodarczych i mieszkalnych, które odznaczają się zbyt dużą kubaturą od sąsiedniej zabudowy. Wyróżnia się negatywnie formą, odmiennym podziałem otworów okiennych, kątem nachylenia dachu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16

## STARA KROBIA – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na posesjach z historyczną zabudową zagospodarowanie odbywa się w oparciu o obecność wiejskich form zieleni (sady, krzewy owocowe, kwiaty). Na tych nowopowstałych widoczna jest różnorodność gatunkowa roślinności, pojawiają się przeróżne wymyślone kształty roślinności. Jest to obce w krajobrazie wsi. A ponieważ w Starej Krobi działek z dawnej struktury jest niewiele, dlatego ogólny wizerunek miejscowości nie jest pozytywny. Każdy tutaj traktuje swoją działkę indywidualnie i nie patrzy na sąsiadów.



SK\_3.2a Historyczny budynek wraz z uporządkowaną prywatną strefą z zachowanym oryginalnym i estetycznym wyposażeniem podwórka. Na uwagę zasługuje pozostawienie przez właścicieli sadu, który nie tylko dobrze współgra z budynkiem w tle, ale także integruje się z przestrzenią publiczną (kwiaty).



SK\_3.2b Część prywatnego podwórka powiązana z przestrzenią publiczną (bez płotów). Miejsce na odpoczynek pod orzechem. W tle widać poprawne działanie okrywające mur budynku poprzez roślinność pnącą.



SK\_3.2c Zieleń na prywatnej posesji, formowana indywidualnie. Topiary, czyli formowane rośliny lub rzeźby z roślin, są domeną miast a nie wsi. Różne kształty, od prostych geometrycznych stożków czy kol, przez wyszukane spirale, aż po najrozmaitsze inne formy nie są wartościowym elementem krajobrazu wsi



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## STARA KROBIA – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, bramy z blachy). Ten brak spójności widać nawet w jednym obejściu, bowiem brama wjazdowa na posesję bardzo często odbiega kolorystycznie, materiałowo, wielkością od reszty ogrodzenia. Współczesne formy nie są spójne z historycznym materiałem ogrodzeniowym, podziałem, kolorystyką i wysokością. Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleń przydrożna w formie klombów, szpalery krzewów dobranych kolorystycznie. Konieczna jest naprawa chodników w złym stanie technicznym.



SK\_3.3a Zieleń na siatce ogrodzeniowej wprowadza spójność materiałową i krajobrazową przestrzeni publicznej z prywatną.



SK\_3.3b Mur kładziony naprzemiennie z cegły palonej i bloczków betonowych na podmurówce kamiennej.



SK\_3.3c Dysonans stanowi budynek, który sąsiaduje z niską historyczną zabudową. Jest on o innej kubaturze, odmiennej wysokości, z indywidualnym osobiwym ogrodzeniem (białe tralki). Brak kontynuacji charakteru zabudowy i zbyt kontrastujące kolorystycznie ogrodzenie negatywnie wpływa na odczucia przestrzeni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



## STARA KROBIA – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przeźródź publiczna na terenie wsi występuje w postaci placów i terenów pozwalających na aktywność społeczną. Place są zlokalizowane w historycznej części miejscowości. Jeden (przy sklepie) jest w bardzo dobrym stanie technicznym, drugi (przy stawie) wymaga zmian funkcjonalnych i estetycznych, trzeci to teren społeczny przeznaczony na liczniejsze spotkania lub imprezy wiejskie. Plac obok sklepu to strefa indywidualna bowiem składa się z kilku ławek i drewnianego domku. Jest ona dobrze zdefiniowana, czytelna, prawidłowo zorganizowana, jej podział funkcjonalny jest właściwy. Przestrzeń ta wyposażona jest w elementy małej architektury, estetyczna, czysta, z zadbaną zielenią. Plac przy stawie wymaga zmian organizacyjnych i funkcjonalnych. Obecnie teren tej jest częściowo (w 20%) zagospodarowany. Obszar ten jest na tyle duży, że warto zorganizować tam przestrzeń dla różnych grup wiekowych (plac zabaw dla dzieci, strefę dla rolkarzy, wiatę dla osób starszych). Tereny publiczne skierowane na aktywność społeczną i ruchową mieszkańców to nowopowstałe przestrzenie przeznaczone na sport, rekreację i wypoczynek.



SK\_4a Widok na powstającą przestrzeń publiczną. Obecnie zlokalizowane jest tu miejsce na palenisko (ognisko) wraz z ławami. W tle widoczne ogrodzenie stawu. Widoczna na pierwszym planie pozostałość po ściętych drzewie.



SK\_4b Widok na przestrzeń publiczną zlokalizowaną przy sklepie wiejskim. Miejsce to może pełnić dwojaką funkcję: jako miejsce na spożycie posiłku (gastroonomia) lub na spotkania mieszkańców w mniejszym gronie.



SK\_4b Widok na przestrzeń publiczną zlokalizowaną we środkowo-wschodniej części. Miejsce przeznaczone na imprezy wiejskie.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## STARA KROBIA – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Walorem wsi jest tu wszechobecna i różnorodna zieleń (zwłaszcza w postaci krzewów, i bylin), starodrzew nie jest obfity i raczej występuje w postaci pojedynczych obiektów w centralnej części wsi. Jednak zieleń wysoka jest w pełni uzupełniona zielenią średnią lub niską, uzupełnia istniejącą zabudowę. Na uwagę zasługuje forma i ilość zieleni przydrożnej, oddzielająca zabudowania od dróg.



SK\_5a Sad na prywatnej posesji. Jest ich kilka na terenie wsi. Dbałość właścicieli jest duża. To pozytywny element w strukturze miejscowości.



SK\_5b Zieleń przy strefie wjazdowej do wsi. Właściciel zagospodarował przestrzeń przed posesją. Betonowe ogrodzenie przysłania zieleni pnąca i krzewy.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## STARA KROBIA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Zieleń nie ma tu określonej i zrównoważonej formy. Pojedyncze drzewa przenikają się z krzewami. Ze wsi widok rozpościera się na pobliskie pola które zatrzymują się na linii pojedynczych drzew. Teren lekko pofałdowany, prawie płaski, użytkowany, przedzielony miedzą. Brak zieleni śródpolnej. Zewnętrzny krajobraz widoczny jest wyłącznie poprzez wglądy pomiędzy zabudową, rzadko pojawia się widok na otwartą i szeroką perspektywę (jedynie z drogi zagumiennej). Krajobraz jest tu zmienny, bowiem dochodzi do częstych rotacji upraw. Na polach dominują dwa rodzaje parcel – pasmowy oraz rzadziej występujące blokowo-niwowe. Parcele pasmowe są tu szerokie lub wąskie, najczęściej długie (rzadziej krótkie), co świadczy o wysokim poziomie rozwoju gospodarczego, rozwiniętej technice upraw, oraz zróżnicowanej strukturze własnościowej.



SK\_6.1a Widok w kierunku południowym na pola. Widoczny jest wewnętrzny podział na parcele uprawowe.



SK\_6.1b Widok w kierunku wschodnim. Drzewa stanowią część krajobrazu dróg. Bardzo rzadko występują w krajobrazie terenów otwartych.



SK\_6.1c Widok ze świetlicy wiejskiej w kierunku zachodnim. Widok na otoczenie jest zakłócony nieuporządkowaną zielenią. Z uwagi na ukształtowanie terenu to bardzo dobre miejsce na obserwację krajobrazu i jego wartościowanie.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## STARA KROBIA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Brak we wsi punktów widokowych. Ciekawe widoki można podziwiać z drogi zagumiennej, otwarty niczym nie ograniczony pejzaż malowniczych pól i łąk.



SK\_6.2a Widok na pola w kierunku południowym



SK\_6.2b Widok na pola w kierunku północnym



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22

## STARA KROBIA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrodnicze i krajobr. w otoczeniu

Brak elementów przyrodniczych i krajobrazowych objętych ochroną. Cenne natomiast są wglądy w krajobraz widziany na zewnątrz. Pola przeplatane są szpalerami drzew.



ST\_6.3 Widok w kierunku północnym. To rzadki widok, bowiem gmina Krobia posiada jedynie 4% leśności.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## STARA KROBIA – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wieś owalnicowa, rolniczo-produkcyjna, w której rolnictwo odgrywa znaczącą rolę nie tylko w życiu mieszkańców ale także w sposobie zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym. Wieś dość zwarta, gospodarstwa i posesje umiejscowione ku centrum, z dostępem do pól od strony drogi zagumiennej. W części centralnej sklep, przestrzeń publiczna, sala wiejska, staw wraz z przestrzenią społeczną. Obecnie ów społeczna przestrzeń wymaga działań projektowych i inwestycyjnych. Dominujące tu rolnictwo spowodowało przekształcenia w strukturze wsi oraz wpłynęło na ład przestrzenny. Dominują tu bardzo duże stodoły mające wyjazd na drogę w centrum wsi i na drogę zagumienią. W wyniku ruchu ciężkiego sprzętu jakoś dróg w całej wsi jest niezadowolająca. Od tyłu wsi widać olbrzymie stodoły, płyty do składowania obornika, tu szerokość drogi gospodarczej jest dostosowana do sprzętu rolniczego. Relacje wsi z obszarami rolniczymi widać poprzez intensywność i aktywność społeczną (zawodową) w omawianej strefie rolniczej. Zabudowa zagrodowa historyczna jest uzupełniona o nowopowstałą, która stanowi przykłady architektury miejskiej. Wysokość domów, kubatura, sposób zagospodarowania zieleni przydomowej świadczą o dużych wpływach miejskich oraz są efektem zamożności mieszkańców. Zieleni bardzo różnorodna, nieuporządkowana gatunkowo, duże zróżnicowanie kolorystyczne. W pasie drogi północnej (dawniej zagumiennej), a obecnie wysafaltowanej) lokują swoje siedziby większe przedsiębiorstwa produkcyjne. Obecnie ciąg wspomnianych zabudowań nie jest pełny, otwarcia ukazują otaczające bezkresy krobiowskich pól. W części południowej strefa pomiędzy drogami prawie w całości wypełniona infrastrukturą rolniczą wraz z elementami wyposażenia. Pozostałości po sadach są widoczne dla zanikające. Ciągi wjazdowe są podkreślone drzewostanem, najczęściej starymi owocowymi drzewami, których jakość jest zła. Rozwój wsi przewidywany jest w kierunku wschodnim.



SK\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24



## STARA KROBIA – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia. Choć dużo jest historycznych, to właściciele posesji wprowadzając elementy obce kolorystycznie lub materiałowo niespójne wprowadzają kontrasty. Często ubytki są uzupełniane betonowymi prefabrykatami. Dla poprawy wyglądu i pozytywnego odbioru przestrzeni konieczna jest zmiana kolorystyki niektórych elementów wyposażenia wnętrza urbanistycznych (na spójny z ogrodzeniem posesji). Natomiast betonowe elementy w ogrodzeniach można przykryć pnączem (np. bluszczem), zwłaszcza, że są one wszechobecne w analizowanej wsi. Podobnie należy postąpić z betonowym ogrodzeniem przy parkingu parafialnym, zwłaszcza, że istnieje pas zieleni przed ogrodzeniem (idealny dla rozsadzeń). Wprowadzanie gatunków zieleni nierodzimiej wpływa na zanik wiejskiego charakteru wielkopolskiej wsi.



ST\_D1 Rząd budynków o bardzo dużej kubaturze, kolorystyka niespójna. Sala wiejska pomalowana w pionowe i poziome pasy.



ST\_D2 Długi pas monolitycznego ogrodzenia. Proponuje się wprowadzić pnącze na tych prefabrykowanych częściach. Kolorystyka bramy nie jest krzykliwa i akceptowalna.



ST\_D3 Zieleni przydomowa nie koresponduje z zielenią wiejską.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

## STARA KROBIA – dysonanse w przestrzeni wsi

W wsi znajdują się fragmenty które skupiają dużą ilość dysonansów. Niestety nieprawidłowości występują w ogólnodostępnych przestrzeniach publicznych. Na zdjęciu ST\_D4 brak chodnika wpływa na bezpieczeństwo ruchu pieszego. Widoczne zniszczone i zaniedbane płoty są wizytówką właścicieli. Droga zagumienna przekształca się w uliczkę typowo osiedlową – miejską.



SK\_D4 Zły stan techniczny ogrodzeń



SK\_D5 Widok na dawną drogę zagumienną w kierunku wschodnim.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26



**STARA KROBIA** to miejscowość rolnicza o zachowanym układzie ruralistycznym i silnie przekształconej zabudowie.

**Rekomendacje:**

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczną** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. To wieś bardzo przekształcona o dużych różnicowaniach wewnątrzstrukturalnych. Należy określić etapy naprawy wizerunku miejscowości w kategoriach: zabudowa i posesje, przestrzeń publiczną, komunikacja i ciągi piesze, zieleni.
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zieleni przydrożną, zwłaszcza ciągi drzew, należy wprowadzić zasady ruchu komunikacyjnego i pieszego dla zachowania bezpieczeństwa uczestników drogi, bowiem przez wieś przechodzi droga o intensywnym ruchu;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przystoiłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zieleni, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimiej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej jakości **otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawanie pozwoleń na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoczonych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decydującą sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi STARA WIŚNIEWKA  
w gminie ZAKRZEWO  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 23.09.2018



Stara Wiśniewka

SW \_ STARA WIŚNIEWKA

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### STARA WIŚNIEWKA – ogólne informacje

**Stara Wiśniewka** - MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION PILSKI / Powiat złotowski

Wieś krajeńska należy do najstarszych miejscowości powiatu złotowskiego. Pierwsze wzmianki pochodzą z 1491r. Od 1772r. znajdowała się w zaborze pruskim. We wsi znajduje się zabytkowy, drewniany kościół z 1647 pod wezwaniem Św. Marcina. Wiś powróciła do Polski w 1945 r. Stara Wiśniewka nosiła w przeszłości różne nazwy: *Wiszniewka*, *Polnische Wisniewka*, oraz *Lugetal*. Po powrocie w granice Polski, po 173 latach zaboru pruskiego, przywrócono polską nazwę *Stara Wiśniewka*.

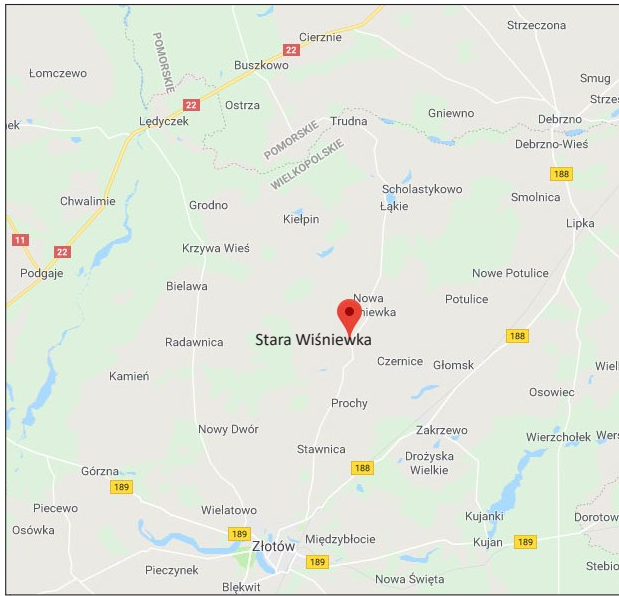
Przez Wieś Stara Wiśniewka nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

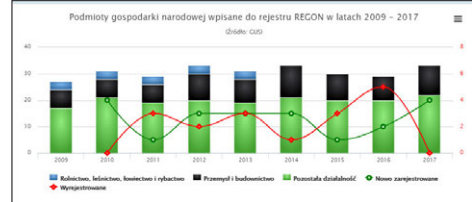
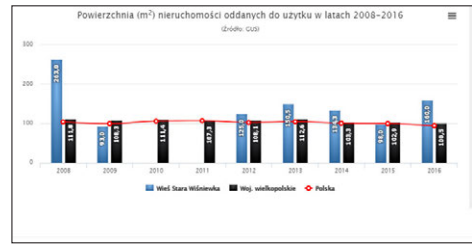
## STARA WIŚNIEWKA – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Stara Wiśniewka w systemie SIMC to **0533943**, a współrzędne GPS wsi Stara Wiśniewka to **(17.091944, 53.447778)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony – aspekt pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony – aspekt negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



## STARA WIŚNIEWKA – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna	Wysoka	Dobra	Niska	Nieodpowiednia*1,0	Brak 0,0
			5,0	4,0	3,0	2,0	1,0	0
1.	2.	3.	4a.	4b.	4c.	4d.	4e.	4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś				x		
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wiejsiowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wiodące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;		x				
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;			x			
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;			x			
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)			x			
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;			x			
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;			x			
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)			x			
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;				x			
	5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;					x		
	6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;			x			
6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;				x				
6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;				x				
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM								53



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



SW\_1.1 Sylweta miejscowości – widok od południa

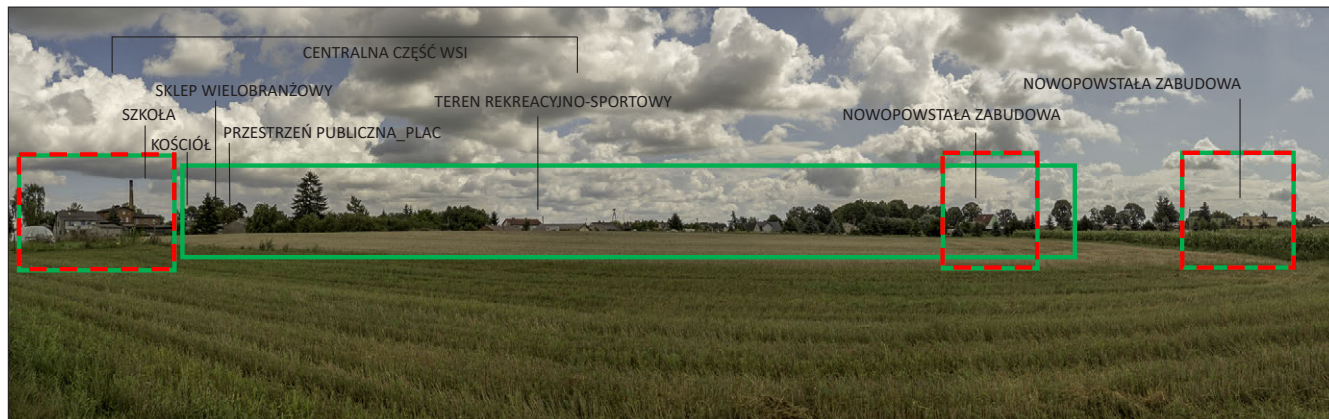
Sylweta słabo widoczna z uwagi na ukształtowanie terenu i istniejącą zieleń. Wieża kościoła niknie w starodrzewiu a zabudowania mieszkalne i gospodarcze są przysłonięte grupami drzew. Sylweta dość zwarta. Ze względu na rozmieszczenie i ukształtowanie terenu uwidaczniają się obiekty przemysłowe oraz nowopowstała zabudowa zagrodowa które nie współgrają z resztą zabudowy. Dachy budynków w miarę jednolite i niekontrastujące. Pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; w panoramie widoczny silny negatywny akcent w postaci obiektów działalności gospodarczej; brak tła w sylwecie,



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6

## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony południowo-wschodniej jest dość zwarta. Brak możliwości wyróżnienia centrum wsi, bowiem wieża kościoła jest schowana w starodrzewie. Kolorystyka w miarę jednolita i stonowana, poza pojedynczymi wyjątkami. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są pojedyncze budynki gospodarcze. Dominanta w postaci kolumny wpływa na negatywny odbiór miejscowości. Domy mieszkalne dwukondygnacyjne zbyt dużą formą i kolorystyką nie wkomponowują się strukturę osiedla wiejskiego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś daje pozytywne wrażenie, skupiona wokół placu centralnego sąsiadującego z kościołem, sklepem wielobranżowym i przystankiem autobusowym. Plac ten pełni obecnie rolę parkingu, jest też jednocześnie skrzyżowaniem, punktem informującym o atrakcjach turystycznych, ciągiem pieszym, miejscem spotkań mieszkańców. Jego złe zagospodarowanie nie przeszkadza mieszkańcom w życiu codziennym, jednak nagromadzenie tylu funkcji w miejscu wadliwym funkcjonalnie, organizacyjnie, estetycznie stwarza warunki niebezpieczne dla użytkowników, zwłaszcza dzieci.



SW\_1.2a Rozwidlenie dróg ukazujące owalny układ wsi.  
Widok od strony północno-wschodniej.



SW\_1.2b Rozwidlenie dróg ukazujące owalny układ wsi.  
Widok od strony południowo-zachodniej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8

## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

We wsi są dwa miejsca, które można zaliczyć do miejsc centralnych. Tę funkcję pełni skrzyżowanie 4 ulic przy kościele oraz obszar sportowo-rekreacyjny. Skrzyżowanie wymaga przebudowy, zmiany organizacji ruchu, funkcjonalnego podziału na część pieszą i przeznaczoną dla ruchu samochodowego. Skupia się tu ruch różnych użytkowników bowiem w bliskim sąsiedztwie rozmieszczone są cztery funkcje: usługa handlu (sklep wielobranżowy na północy), usługa oświaty (szkoła na zachodzie), usługa turystyki (tablica informacyjna atrakcji turystycznych, przyrodniczych i kulturowych w ścisłym centrum), usługa kultury (kościół na południu), teren rekreacyjno-sportowy na północnym-wschodzie). Z uwagi na intensywność i kierunki ruchu skrzyżowanie wymaga modernizacji. Obszar sportowo-rekreacyjny zlokalizowany ok 200 m od centralnego skrzyżowania pełni rolę miejsca społecznie aktywnego. Znajduje się tu boisko, stoły pod zadaszeniem, scena, budynek gospodarczy pełniący rolę zaplecza sanitarnego.



SW\_1.3a Teren rekreacyjno-sportowy wykorzystywany przez mieszkańców podczas wiejskich imprez lokalnych oraz przez młodzież jako miejsce sportu i rekreacji



SW\_1.3b Skrzyżowanie w centrum wsi. Widok na pierzeję północną – sklep wielobranżowy oraz przystanek komunikacji autobusowej (niewidoczny dla przechodnia)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Strefy wejściowe do centrum nie stanowią elementu wyróżniającego się w strukturze zabudowań i zieleni. Ulica jedynie sugeruje kierunek poruszania się. Znaczący jest także starodrzew w tle. Brak czytelnego naprowadzenia przez elementy stanowiące ściany wnętrza ulicznego. Są one niepełne, nieuporządkowane, bez wyrazu, przypadkowe elementy w krajobrazie. Pozytywną formą jest pas zieleni niskiej wraz z drzewostanem, usytuowany po środku pasa ulicy tworząc rozgałęzienie. To udany sposób rozdzielenia ruchu, aczkolwiek w dalszej kontynuacji pasów ulicznych następuje dezorganizacja.



SW\_1.4a Rozwidlenie pasów jezdni poprzez wprowadzenie klinu zieleni. Widok od strony wschodniej ukazujący wjazd do centrum. Klin ten dociera do miejsca gdzie stoi tablica informująca o atrakcjach turystycznych, przyrodniczych i kulturowych, lecz nie jest poprowadzony przez niego pas pieszy. Zieleni zasłania ów tablicę. Ulica lekko skręcając w prawo uwidacznia ciemnobrązową bryłę kościoła.



SW\_1.4b Wjazd do centrum od strony południowej. Widoczny starodrzew zasłaniający bryłę kościoła.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

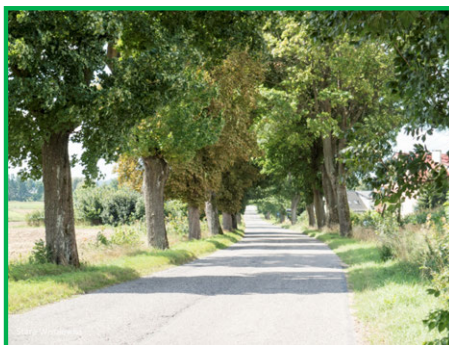


## STARA WIŚNIEWKA – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Wjazdowe ciągi komunikacyjne występują w różnorodnych formach. Nielicznie występująca aleja daje przyjazne zaproszenie do wsi. Układ jest tu symetryczny a czasem asymetryczny, widoczne jest także kontrastowe zestawienie roślin, które tworzą silne efekty plastyczne. Kompozycje, choć przypadkowe, są harmonijne. Wpływ na jakość odbioru zieleni ma tu perspektywa powietrzna. Niektóre wjazdowe ciągi komunikacyjne, choć ich otoczenie jest naturalne - wiejskie – rolnicze, to jednak kształt i rozmieszczenie budynków stanowi dysonans. Nowoczesna forma zabudowy nie wkomponowuje się z krajobraz, przez co odbiór jest negatywny. Proponuje się wprowadzenie linii drzew wzdłuż posesji, przystających zbyt dużą kubaturę istniejącej zabudowy.



SW\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony południowej. Widoczne tu budynki nie wkomponowują się w krajobraz, stanowią dysonans w krajobrazie. Widok otwarty, rozpraszający, nieatrakcyjny ze względu na bryły budynków



SW\_1.5b Wjazd od strony południowej. utworzony z drzew liściastych (klonów, lip) tworzących aleje. Cechuje ją jednolitość formy i rytm, a drzewa (z uwagi na pokrój i fakturę) tworzą kulisy, które wytwarzają głębokie wnętrza ulicznego. Kolor zielony działa uspokajająco.

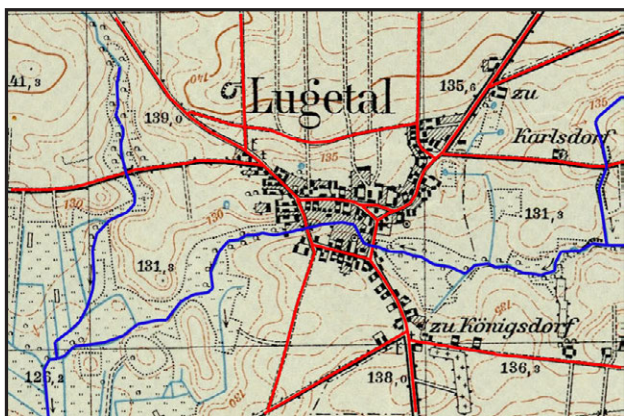


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## STARA WIŚNIEWKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

To wieś przydrożna o nieregularnym kształcie z zachowanym układem ruralistycznym. Układ pól zazwyczaj nieregularny, niwowy lub niwowo-blokowy, z rozbiem na liczne działki. Zabudowa skupiona wzdłuż dróg tworzy organizm rozciągnięty w kierunku północno-zachodnim i południowo-wschodnim, oraz północno-wschodnim. Współczesna struktura gospodarstw jest tylko nieznacznie bardziej rozbudowana od tej historycznej. Centrum jest nadal tak samo intensywnie zagospodarowane, rozbudowują się jedynie tereny położone wzdłuż dróg. Cechą charakterystyczną jest plac sąsiadujący z kościołem, sklepem i szkołą. Obecnie znaczną część terenu ok 70% zajmują wyasfaltowane ciągi komunikacji samochodowej. Droga nieutwardzona w północnej części wsi (nawsie) nadal pełni tę samą funkcję gospodarczą co 81 lat temu. Rzeczka Łużanka również zachowana, przenika przez centrum wsi.



SW\_2.1a Mapa historyczna z 1935 roku miejscowości Stara Wiśniewka ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania  
([http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/2568\\_Buschdorf\\_1935.jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/2568_Buschdorf_1935.jpg))



SW\_2.1b Mapa współczesna miejscowości Stara Wiśniewska ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania (data pobrania: wrzesień 2018)  
(<https://www.google.pl/maps/place/77-411+Stara+Wiśniewka/...>)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12

## STARA WIŚNIEWKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Do obiektów zabytkowych należą drewniany kościół i klasycystyczny dworek z poł XIX wieku oraz chałupy szachulcowe i drewniane z XIX wieku. Kościół p.w. Świętego Marcina Biskupa z 1647 r. był mocno uszkodzony podczas „potopu szwedzkiego”. Kościół jest drewniany, jednonawowy o konstrukcji sumikowo – łątkowej, orientowany. Mniejsze prezbiterium od nawy, zamknięte prostokątnie z boczną zakrystią. Fasada frontowa poprzedzona przedsionkiem. Wieża kwadratowa, konstrukcji słupowej osadzona na nawie. Zwieńczona barokowym hełmem drewnianym. Dach jednokalenicowy, kryty gontem. Wnętrze otynkowane. Strop belkowy wsparty na słupach. W prezbiterium osłonięto niedawno malowidła z XVIII w. Ołtarz główny manierystyczny z XVII w. Późnobarokowe dwa ołtarze boczne, dwa konfesjonały i ambona z poł. XVIII w. Ogrodzenie murowane z kamienia polnego.



SW\_2.2a Kościół Św. Marcina Biskupa z 1647 roku.



SW\_2.2b Zabudowania z połowy XVIII wieku.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## STARA WIŚNIEWKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (obiekty zabytkowe – kościół z poł XIX wieku oraz inne obiekty cenne, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany oraz detal architektoniczny i konstrukcyjny historycznej XIX zabudowy).



SW\_2.3a Zabudowa historyczna z cennymi detalami architektonicznymi i konstrukcyjnymi tworząca zwartą ścianę wnętrza urbanistycznego. Pozytywne jest występowanie zieleni w postaci żywopłotu.



SW\_2.3b Krajobraz widziany z wnętrza wsi.



SW\_2.3c Kościół z 1860 roku z cennym wystrojem.



SW\_2.3d Historyczne, przyrodnicze i kulturowe elementy zagospodarowania wsi ujęte w turystyczny opis.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## STARA WIŚNIEWKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Walorem jest historyczna zabudowa zagrodowa. Ta zachowana w dobrym stanie technicznym ukazuje formę przestrzenną zagród (usytuowanie obiektów w kształcie zamkniętego podwórza), kształt dachów (dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30°, zakończone okapem), pokrycie i kolor dachu (pierwotnie dachówka ceramiczna, w wielu obiektach obecnie płytki cementowe, jednobarwne). Typ zabudowy rozproszony, wolnostojące zamknięte w czworobok zagrody rozmieszczone są wzdłuż drogi. Widoczne są niestety nieumiejętne przebudowania, czasem przekształcenia są drastyczne. Nie jest błędem chęć remontu czy przebudowy, ale należy to robić umiejętnie z zachowaniem zasad sztuki projektowej i wizualnej.



SW\_2.4a Historyczna zabudowa gospodarcza wykorzystana na funkcje gastronomiczną (w budynku mieści się kuchnia i duża sala konsumpcyjna). Budynek stanowi część większego zrewitalizowanego założenia (zamiana gospodarstwa rolniczego na agroturystyczne).



SW\_2.4b Budynek gospodarczy, aktywnie wykorzystywany, z wyremontowanym dachem, którego forma jest zgodna z dotychczasowym, lokalnym sposobem budowy. Widać dwudzielność kondygnacji, zachowanie oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych, budynek wtórnie otynkowany.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## STARA WIŚNIEWKA – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

Na terenie całej wsi zakres przekształceń zabudowy i posesji jest bardzo duży. Mieszkańcy nie dbają o historyczny układ, formę czy materiał budowlany. Uzupełniają linię istniejącej zabudowy nowoczesnymi (miejskimi) formami. Oczywiście kierunek zmian jest konieczny i potrzebny, ale musi być on zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zachować poprawny wizerunek miejscowości. Ważny jest materiał budowlany, zachowanie proporcji poddasza względem części mieszkalnej /gospodarczej, dbałość o szczegóły architektoniczne (podział stolarki w otworach okiennych i drzwiowych), kolorystyka dachów i budynków).



SW\_3.1a Strefa wejściowa do gospodarstwa agroturystycznego, które powstało po rewitalizacji dużego gospodarstwa rolno-inwentarskiego. Obiekt bardzo dobrze rozplanowany, zadbane, pomysłowo prowadzony.



SW\_3.1b Historyczny budynek gospodarczy mocno przekształcony i przebudowywany. Zaletą jest zachowanie proporcji budynku na kształt i rozmiar tych historycznych oraz w kontekście sąsiadującego budynku mieszkalnego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16



## STARA WIŚNIEWKA – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy elementem budowlanym użytym do budowy domów a elementem budowlano-wykończeniowym ogrodzeń. Są jednak przykłady braku tej spójności. Zabudowa nie kontrastuje z ogrodzeniami tworząc dysonans. Istnienie w przestrzeni betonowych płotów osłabia estetyczną wartość przestrzeni. Dużo tu wykorzystuje się zieleni, jako elementu uzupełniającego, jednak czasem przyjmuje ona formę zbliżoną do miejskiej co stanowi dysonans w wiejskiej przestrzeni (uwaga dotyczy posesji prywatnych).



SW\_3.2a Droga biegnąca od centrum w kierunku wschodnim wraz z zabudową. Budynki umiejscowione w zieleni. Pozytywne jest występowanie żywoplotu zlokalizowanego na granicy ciągu pieszego i posesji. Czasem jednak jego forma odbiega od wiejskiego charakteru (sztuczne formowanie i kształtowanie zieleni w geometryczne formy pojawia się raczej na obszarach miejskich, w wiejskich nigdy; taka forma jest niedopuszczalna w krajobrazie wiejskim).



SW\_3.2b Bardzo dobry przykład zieleni wzdłuż płotu – w formie naturalnych, luźno rosnących kwiatów i uzupełniającej je zieleni. Negatywny przykład rozwiązań gatunkowych i kompozycyjnych widać w głębi posesji. Takich form należy unikać, są obce w krajobrazie wiejskim.



SW\_3.2c Budynki mieszkaniowe z widocznym historycznym podziałem, strefa wejściowa od ulicy, linia zabudowy lekko cofnięta przez co formuje się 2-3 metrowy pas przestrzeni półprywatnej (przed samym).



SW\_3.2d Budynek mieszkalny stanowiący dysonans w przestrzeni z uwagi na zielony kolor obiektu (brak takiego koloru w sąsiedztwie), proporcja okien do ścian nieprawidłowa. Otoczenie tej działki wymaga uporządkowania i zagospodarowania.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## STARA WIŚNIEWKA – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (drewniane naturalne, w formie żywoplotu, z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, murowane, ). Ten brak spójności widać nawet w jednym obejściu, bowiem brama wjazdowa na posesję bardzo często odbiega kolorystycznie, materiałowo, wielkością od reszty ogrodzenia. Ogrodzenia w części historycznej są płotami drewnianymi, niskimi, ażurowymi, o podziale na ogół pionowym. Ich kolorystyka jest niekontrastująca, wtapiają się w zieleni, która często stanowi dla nich tło lub je uzupełnia. Ogrodzenia te nie dzielą przestrzeni w sensie społecznym, lecz tylko technicznym, zachowana jest spójność materiałowa pomiędzy częścią publiczną a prywatną. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleni przydrożna w formie kwiatów, klombów krzewów, znajduje się ona jedynie przy ulicy biegnącej z centrum na północny-wschód. Współczesne formy ogrodzeń nie są spójne z historycznym materiałem ogrodzeniowym, podziałem, kolorystyką i wysokością. Należy objąć historyczne ogrodzenia szczególną troską renowacji i odnowy, zachować elementy budowlane i konstrukcyjne.



SW\_3.3a Brama wjazdowa do posesji. Pozytywnym elementem jest próba zachowania zbliżonej kolorystyki (jasno ceglanej) do sąsiadującego budynku, aczkolwiek jej forma stanowi dysonans



SW\_3.3b Brama wjazdowa do posesji. Pozytywnym elementem jest próba zachowania zbliżonej kolorystyki (szarej) do sąsiadującego budynku.



SW\_3.3c Ogrodzenie przy posesjach wzdłuż drogi biegnącej od centrum w kierunku północno - wschodnim. Zachowana jest tu spójność wizualna pomiędzy częścią publiczną a prywatną.



SW\_3.3d Drewniany płot sztachetowy jest pozytywnym elementem kształtowania przestrzeni wiejskiej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18

## STARA WIŚNIEWKA – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

We wsi znajdują się dwie ważne przestrzenie publiczne (spełniające także funkcje miejsc centralnych), tj.: główne skrzyżowanie przy kościele, oraz teren sportowo-rekreacyjny w północno-wschodniej części miejscowości. To obszary, których właściwe zagospodarowanie jest bardzo ważne, bowiem mają sprzyjać w nawiązywaniu kontaktów społecznych i służyć codziennej aktywności mieszkańców. Obecny sposób zagospodarowania rodzi konflikty w jej użytkowaniu, nie integruje grup, nie spełnia podstawowych potrzeb, nie wzmacnia wartości i tożsamości z miejscem. Brak też możliwości wykorzystania miejsca do organizowania wydarzeń lokalnych, w tym kulturowych czy kościelnych. Brak tu ławek, wydzielonej strefy dla pieszych.



SW\_4a Widok na centralne skrzyżowanie będące przestrzenią publiczną wsi. Widok od strony kościoła. W głębi tablica informująca o lokalnych walorach miejscowości i okolicy, brak bezpiecznych wydzielonych przejść pieszych, obok parking scalony z ulicą.



SW\_4b Przystanek autobusowy „ukryty” za miejscem składowania odpadów i niewidoczny z uwagi na grupę drzew stojących przed nim. Miejsce spotkań mieszkańców będące azylem do spożycia napoi z pobliskiego sklepu....taki....”letni ogródek”



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## STARA WIŚNIEWKA – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Zielen wsi jest zróżnicowana. Wśród zabudowy jest ona utrzymana w porządku w kompozycyjnym. Są tu układy symetryczne i asymetryczne, widoczne jest także kontrastowe zestawienie roślin, które tworzą silne efekty plastyczne. Kompozycje, choć przypadkowe, są w miarę harmonijne. Wpływ na jakość odbioru zieleni ma tu perspektywa powietrzna. Otoczenie budynków tworzą głównie kwiaty i krzewy. Czasami stosunki między formami przestrzennymi zieleni nie są właściwe, tj. brak zgodności i współzależności pomiędzy płaszczyzną poziomą zieleni niskiej (trawnika) i średniej (krzewów) a pionową (roślinami drzewiastymi). Zauważa się liczne występowanie drzew iglastych (pojedynczo na posesjach prywatnych i w przestrzeni publicznej na placu przed kościołem i w obejściu kościoła). Przestrzeń otoczenia budynków zamykana jest czasem przez drewniane płoty lub żywopłoty. Zielen „dziko rosnąca” wymaga zabiegów porządkowych i pielęgnacyjnych, zwłaszcza ta umiejscowiona wzdłuż cieku wodnego przepływającego przez wieś.



SW\_5a Piękny ogród kwiatowy przy prywatnej posesji. Płotek niski, prawie niewidoczny. To bardzo dobry przykład prawidłowo zorganizowanej wiejskiej przestrzeni przydomowej.



SW\_5b Zielen „dziko rosnąca” przy cieku wodnym.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## STARA WIŚNIEWKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Ramy krajobrazowe tworzą najczęściej zieleń i budynki natomiast pola są wypełnieniem obrazu. Powiązanie wsi z otoczeniem odbywa się za pomocą osi widokowych lub osi kompozycyjnych. Ze względu na elementy składowe krajobrazu wyróżnia się we wsi dwa typy ram krajobrazowych. W pierwszym krajobraz tworzą nakładające się na siebie płany (na pierwszym są pola, na dalszym zieleń wysoka). W drugim krajobraz zbudowany jest najpierw z zieleni wysokiej tworzącej często ramy widokowe, a następnie z pola.



SW\_6.1a Widok w kierunku północnym (z tyłu sklepu wielobranżowego) w sąsiedztwie głównego skrzyżowania w centrum wsi.



SW\_6.1b Widok w kierunku zachodnim. Pola starowiśniewskie. Widoczna łąka oraz krowy.



SW\_6.1c Wyjazd na drogę zagumienną, widok i kierunku północnym.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## STARA WIŚNIEWKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Są tu dwa punkty widokowe. Jeden w obejściu kościoła (SW\_6.2b) ukazujący tył wsi, czyli ogrody, zagospodarowane działki wraz z zabudową gospodarczą. Drugi umiejscowiony w gospodarstwie agroturystycznym na obrzeżu wsi (SW\_6.2a) ukazujący przepiękny czysty obraz lekko pofalowanych pól. Widok zatrzymuje się na ścianie lasu, brak kontrastów, brak obiektów zakłócających. Zachwyca dopasowanie elementów obrazu, jego kolorystyka, duża głębia, wieloelementarność przy zachowaniu pełnej spójności i zrównoważenia elementów tworzących ów krajobraz.



SW\_6.2a Otwarty krajobraz pól widziany z podwórza gospodarstwa agroturystycznego.



SW\_6.2b Obraz widoczny z za kościoła, którego treścią są fragmenty prywatnych posesji oraz sąsiadująca z nimi zieleń.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22



## STARA WIŚNIEWKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrod. i krajobr. w otoczeniu



Cennym elementem przyrodniczym i krajobrazowym jest Starowiśniewski Mszar – torfowisko (użytek ekologiczny). Obszar ten, o powierzchni 8,68 ha, powstał celem zachowania różnego rodzaju torfowisk w obrębie naturalnego krajobrazu wyróżniającego się bogactwem fauny i flory i swoistych rzadkich fitocentoz.

SW\_6.3 Umiejscowienie Starowiśniewskiego Mszaru – torfowiska względem miejscowości Stara Wiśniewka (zaznaczony symbolem).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

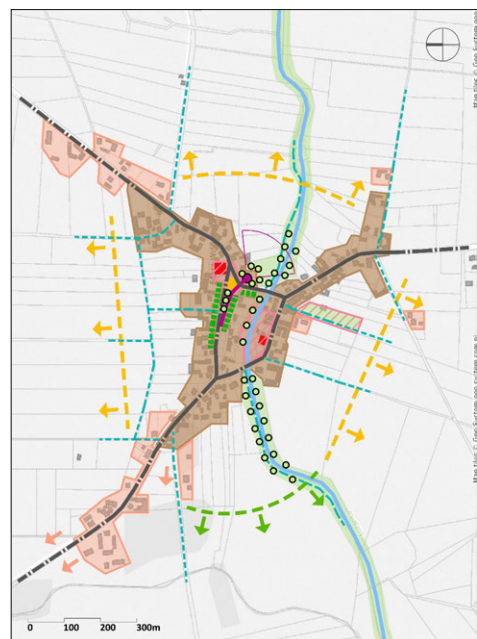
23

## STARA WIŚNIEWKA – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wieś wielodrożnica, o układzie rozwoju północny-wschód, północny zachód, południe. Zabudowa bardzo zwarta, skupiona wokół centralnego obszaru utworzonego przez połączenie dróg. Tu gromadzi się zabudowa historyczna a nowopowstała uzupełnia istniejącą strukturę. Widoczny jest rozwój zabudowy wzdłuż dróg, tam jednak lokalizują się już gospodarstwa nieco większe lub obiekty aktywności gospodarczej. Oprócz dróg elementem krystalizującym plan wsi jest rzeczka Łużanka, która wprowadza do wsi pas zieleni. Pas ten obejmuje swym zasięgiem także starodrzew zlokalizowany w obrębie kościoła. Brak zabudowy we fragmencie wsi spowodowany „wejściem” w jej strukturę cieką wodną powoduje pojawienie się otwartych widokowych. To dobre miejsce na lokalizację punktów widokowych ukazujących najbliższe otoczenie miejscowości (zwłaszcza, że tego typu niezakłóconych otwartych jest niewiele we wsi). Zabudowa mieszkaniowa na ogół niska, mieszkalna jest najczęściej jednokondygnacyjna, usługowa dwu/trzy kondygnacyjna. Istniejący układ drogowy w pełni zaspokaja potrzeby komunikacyjne mieszkańców. Z głównej sieci dróg wyprowadzone są na zewnątrz drogi zagumienne udostępniające przestrzeń rolną. Gospodarstwa nie są tu duże. Czynności związane z produkcją rolną są prowadzone na tyle wsi, wewnętrzna struktura i sposób zagospodarowania zbliżone są do małomiasteczkowej. Przestrzeń publiczną tworzy plac przed kościołem. Wymaga on zmian funkcjonalnych i organizacyjnych. Dominowany przestrzenią komunikacyjną jest miejscem skupienia usług szkoły, handlu, kultury i sakralnych. Plac wymaga działań naprawczych. Zabudowa wsi, zważywszy na sąsiedztwo terenów rolniczych, powinna się rozwijać wzdłuż dróg w każdym ich kierunku. Teren społecznie aktywny znajduje się w południowej części miejscowości. Z uwagi na jego wielkość, obecny sposób zagospodarowania, dobrą dostępność komunikacyjną staje się on potencjalnym miejscem rozwoju przyległych terenów (zabudowy, usług).



SW\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

## STARA WIŚNIEWKA – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia, zieleni nierodząca, wnętrza uliczne niepoprawnie zagospodarowane. Ogrodzenia są przypadkowe, posztukowane z materiałów dostępnych w chwili ich budowy, ich wysokość jest zróżnicowana. Podobne nieprzemysłane zróżnicowanie widać na prywatnych posesjach. Zieleni posadzona przypadkowo, bez porządkowania gatunkowego, bez zachowania zasad kompozycji, składa się z wielu roślin nierodzącego pochodzenia. Przestrzenie wspólne (publiczne) wymagają interwencji projektowej pozwalającej na lepszą ich organizację. Wieś cechuje wielość przestrzeni wybetonowanej lub wyasfaltowanej, bez małej architektury i bez wyposażenia.



SW\_D1 Duże połączenia wybetonowanych ciągów komunikacyjnych z betonowymi prefabrykowanymi ogrodzeniami kontrastują z historyczną zabudową.



SW\_D2 Ogrody obsadzone nierodzącymi gatunkami roślin, przypadkowość form zieleni brak spójności i kompozycji.



SW\_D3 Pawilon handlowy z ubiegłego wieku kontrastujący z historyczną zabudową oraz zalana asfaltem i betonem przestrzeń centrum zniechęca do użytkowania. Nieodpowiednia skala założenia, brak podziału na strefy funkcjonalne, brak poczucia bezpieczeństwa.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

## STARA WIŚNIEWKA to miejscowość o zachowanym układzie ruralistycznym, w której centrum stanowi zespół usług skupionych przy głównym skrzyżowaniu dróg.

### Rekomendacje:

- Dbałość o **sylwetkę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetkę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczna** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. To wieś wymagająca zmian przestrzennych i organizacyjnych. Należy dokonać ponownego podziału funkcjonalnego centrum wsi dla poprawy dostępności do usług (szkoły, kościoła, sklepu) i zapewnienia bezpieczeństwa;
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zielen przydrożną, zwłaszcza ciągi drzew, należy wprowadzić zasady ruchu komunikacyjnego i pieszego dla zachowania bezpieczeństwa uczestników drogi, bowiem przez wieś przechodzi droga o intensywnym ruchu;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzącej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przystoiłaby niepasującemu wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych. Konieczna jest zmiana kolorystyki bram na niektórych posesjach, aby wkomponowały się w istniejące ogrodzenie;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zielen, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzącej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej jakości **otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawanie pozwoleń na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoczonych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemysłane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26







„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcjonalnych

Raport oceny wsi ZĘBOWO  
w gminie LWÓWEK  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 18.09.2018



ZB\_ZĘBOWO

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### ZĘBOWO – ogólne informacje

**Wieś Zębowo** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION LESZCZYŃSKI / Powiat nowotomyski

W dokumentach z 1258 r. wzmiankowana jest jako wieś Zubowo (Subowo), posiadłość klasztoru benedyktynów w Lubiniu. W dokumencie lokacyjnym Lwówka z 1419 wzmiankowana jest wieś *Zembowo*, jako własność szlachecka. W 1480 właściciel, Jan Turkowski sprzedał wieś Mikołajowi Niegolewskiemu. W XVI w wieś należała do rodu Lwowskich. W 1580 jako właściciela podano Marcina Lwowskiego (Ostroroga). Przynajmniej od 1793 należała do rodziny Łąckich z Lwówka.

W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość wzmiankowana jako Zembowo należała do wsi większych w ówczesnym powiecie bukowskim, który dzielił się na cztery okręgi (bukowski, grodziski, lutomyślski oraz lwowkowski). Zembowo należało do okręgu lwowkowskiego i stanowiło część majątku Lwówek Zamek (niem. Neustadt), którego właścicielem był wówczas (1837) Antoni Łącki. W skład rozległego majątku Lwówek Zamek wchodziło łącznie 36 wsi. Według spisu urzędowego z 1837 roku Zębowo liczyło 544 mieszkańców i 55 dymów (domostw). Około 1850 wieś należała do Niemca Bergera, a po jego śmierci należała do hrabiego Zareby. W centrum wsi, przy rozwidleniu ul. Szkolnej i Pl. Św. Jana wznosi się okazała murowana dzwonnica z figurą Matki Boskiej Niepokalanej i dzwonem z 1910, na którym umieszczona są słowa *Soli Deo Gloria-Maria 1910* oraz inicjały S.J.K, prawdopodobnie osób, którzy wzniesli dzwonnice. Dzwonnica zwieńczona jest drewnianą figurą Św. Jana Nepomucena. Szkoła podstawowa powstała w 1905. Miejscowa parafia została założona w 1956 roku. Kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Jezusa i Niepokalanej Serca Maryi pochodzi z lat 2001-2003

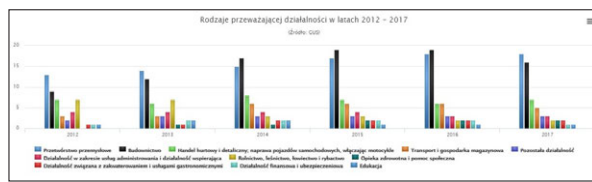
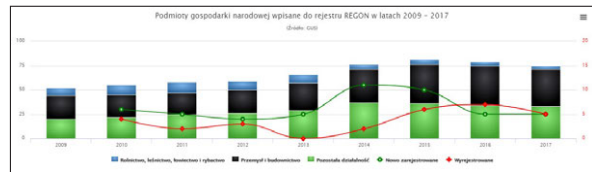
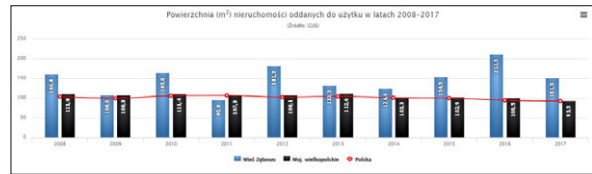
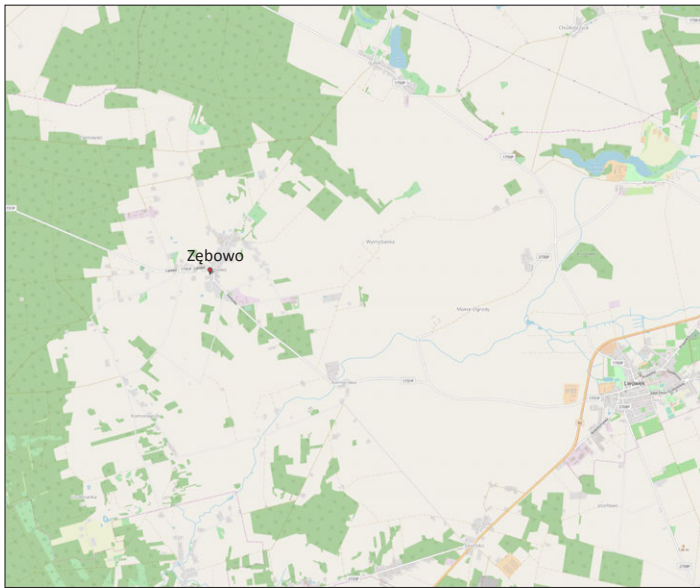
Przez Wieś Zębowo nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2

## ZĘBOWO – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Zębowo w systemie SIMC to **0588281**, a współrzędne GPS wsi Zębowo to **(16.082222, 52.464167)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony  
– aspekt  
pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor  
czerwony–  
aspekt  
negatywny

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4

## ZĘBOWO – Karta Oceny Miejscowości

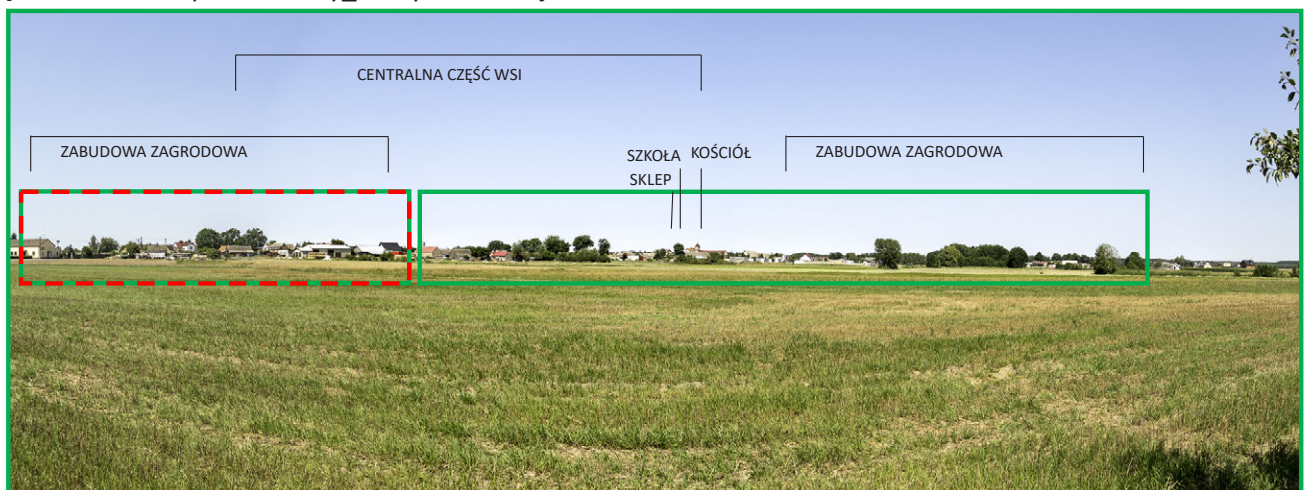
Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna 5,0 4a.	Wysoka 4,0 4b.	Dobra 3,0 4c.	Niska 2,0 4d.	Niedopowied- nia*1,0 4e.	Brak 0,0 4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś			x			
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;				x		
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wiodące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;		x				
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;				x		
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)			x			
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;			x			
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;			x			
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)					x	
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;			x				
5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;				x				
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;				x			
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;				x			
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;				x			
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozміszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM							47	



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## ZĘBOWO – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



ZB\_1.1 Sylweta miejscowości – widok zachodu

Sylweta widoczna z uwagi na ukształtowanie terenu i istniejącą zielenią. Struktura dość zwarta, widoczna jednolitość zabudowy pod względem jej wielkości i kolorystyki. Dominuje stonowana barwa elewacji i na ogół czerwone dachy. Widoczne są bardzo duże stodoły. Ponieważ ich kolorystyka wtapia się w istniejącą zabudowę dlatego nie stanowią dysonansu. Zauważa się strefy wydzielonej zabudowy: ta w centrum jest o niższej kondygnacji, im bardziej na zewnątrz wsi tym kubatura większa a forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej bardziej zbliżona do miejskiej. Widoczna wieża kościoła nie góruje nad wsią, aczkolwiek ze względu na kolor dachu i lekkie wyniesienie jest doskonale widoczna. Pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń. Zieleni skupiona w grupy tworząc ramy krajobrazowe, nie zakłóca widoku. Dysonansem jest różnorodność kubatury zabudowy znajdującej się w północnej części wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6



## ZĘBOWO – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś daje pozytywne wrażenie, skupiona wokół placu centralnego utworzonego przez strefy wejściowe kościoła, sklepu wielobranżowego i przystanku autobusowego. Plac ten jest też jednocześnie skrzyżowaniem, który charakteryzuje się dużą intensywnością ruchu pieszego. Nagromadzenie tylu funkcji w miejscu stwarza warunki niebezpieczne dla użytkowników, zwłaszcza dzieci, które uczęszczają do szkoły. Ulica osiowo dochodząca do placu centralnego jest uporządkowana, domy ustawione szczytowo, jednolite w formie, ze strefą pieszą przed posesją. Strefy te są zadbane. Istniejąca tam zieleń niweluje negatywne odczucie zbytnej szerokości ulicy. Jej skala przestrzenna (szerokość funkcjonalna) jest nieadekwatna do ruchu samochodowego i potrzeb komunikacyjnych mieszkańców. W części południowej miejscowości widoczna jest różnorodność architektoniczna zabudowy i ogrodzeń. Wieś czysta, schludna, z widoczną dbałością mieszkańców o porządek.



ZB\_1.2a Ulica z zabudowaniami, biegnąca osiowo od widocznej po lewej stronie w głębi planu remizy do kościoła i szkoły w części północnej. Zieleń w postaci szpaleru drzew mocno przyciętych, jeszcze bardziej potęguje zbytnią szerokość ulicy.



ZB\_1.2b Ulica biegnąca od szkoły w kierunku północno-zachodnim. W tej części wsi większość zabudowy ma kształt miejski o architekturze typowej dla budowy z lat 70. i 80. Dysonansem są betonowe płoty, które należałoby pomalować lub okryć roślinnością pnącą.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## ZĘBOWO – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi tworzy rozległe skrzyżowanie o dużym nagromadzeniu usług. Zespół budynków otaczających plac ma formę miejską. Plac o uporządkowanej strukturze funkcjonalnej, ale wadliwy pod kątem organizacji ruchu i zachowania bezpieczeństwa pieszych. Główna oś komunikacyjna biegnąca od południa w kierunku placu także posiada proporcje nieadekwatne do skali wiejskiej, zwłaszcza, że budynki wzdłuż tej ulicy są niskie (jednokondygnacyjne). Obszar ulicy wraz z przestrzenią utworzoną przez skrzyżowanie i istniejące usługi wymaga zmian organizacyjnych.



ZB\_1.3a Widok w kierunku północnym na budynek szkoły. Widoczne rozwidlenie komunikacyjne bardzo poszerza funkcjonalną strukturę placu (niewiele ciągu komunikacyjnego pozostaje dla pieszych, zwłaszcza w części przed sklepem (wąski chodnik i od razu miejsca parkingowe)



ZB\_1.3b Centrum wsi o dużym nagromadzeniu usług: sklep Dino, szkoła podstawowa wraz ze strefą odpoczynku dla dzieci, kościół, przystanek komunikacji publicznej. Obszar o rozległym skrzyżowaniu, z wydzielonymi miejscami parkingowymi, strefą postoju dla autobusów (przy przystanku), brak oznakowania poziomego na jezdni. Skala budynków i forma architektoniczna zbliżona do miejskiej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8

## ZĘBOWO – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Strefy wejściowe do centrum wsi stanowią zróżnicowane przestrzenie ze względu na sposób zagospodarowania. Od południa szeroki wjazd który z uwagi na ukształtowanie drogi nie ma kontynuacji osiowej na szkołę i kościół. Obiekty te nie są widoczne dlatego czytelność układu i funkcji jest zakłócona. Zieleni w tej części wsi przypadkowa i niezorganizowana. Niskie karłowate drzewa, o zróżnicowanej kolorystyce, pokroju i gatunku, wpływają negatywnie na odbiór przestrzeni (wzmocniona jest szerokość wnętrza urbanistycznego, zieleni ów negatywnego wrażenia nie niweluje). Choć zieleni jest zadbana i pielęgnowana to niestety nie pasuje do omawianego wnętrza. Strefa wejściowa od północy, utworzona przez zwartą zabudowę oraz wąskie i kręte ulice, o zróżnicowanej architekturze obiektów, odmiennej ich wysokości, różnorodności gatunkowej roślin stwarza negatywne odczucie braku uporządkowania. Dużo w tej przestrzeni przypadkowości form. Brak chodnika potęguje poczucie braku ładu funkcjonalnego.



ZB\_1.4a Strefa wejściowa od południa. Choć wymaga ona zmian wizualnych (zwłaszcza w doborze gatunkowym zieleni) oraz organizacyjnych (ograniczenia obszerności komunikacji na rzecz przestrzeni przeznaczonej dla pieszych) to uznano ją za pozytywną. Widoczny w głębi układ domów o zachowanym rytmie, kolorystyce dachów i szpaler drzew przylegających do chodnika oddaje pozytywny odbiór tej części wsi.



ZB\_1.4b Strefa wejściowa od północy. Brak chodnika, różnorodność ogrodzeń, zmienna wysokość budynków i ich różna kubatura, niebezpieczeństwo spotęgowane ruchem pojazdów bardzo negatywnie wpływa na odczucia w tej przestrzeni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## ZĘBOWO – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Wjazdowe ciągi komunikacyjne występują w różnorodnych formach. Tworzą je aleje drzew lub formowane są przez płoty posesji znajdujących się wzdłuż dróg. Obie formy bardzo pozytywne. Układ drzew wzdłuż ulic jest symetryczny a czasem asymetryczny, pola dochodzą do pasa drogi po obu jej stronach dając wyraz ciągłości i spójności przestrzennej miejscowości. Podobnie jest w przypadku posesji, bowiem sposób ich zagospodarowania (rodzaje płotów, gatunki zieleni) jest bardzo jednolity. Kompozycje zieleni, choć przypadkowe, są harmonijne. Wpływ na jakość odbioru zieleni ma tu perspektywa powietrzna.



ZB\_1.5a Ciąg wjazdowy od strony północnej Bardzo spójna kolorystyka płotów i materiał z jakich są wytworzone. Walorem są tu wiejskie drogi i zaułki. Nieutwardzone, naturalne, trawiane, kwitnące, zamknięte w ściany naturalnych niewysokich płotów. Zieleni wysoka dopełnia ściany wnętrza, nie tylko tworzy ramy, ale także współtworzy przestrzeń wewnętrzną przelewając się nad ogrodzeniami. Krajobraz spójny, harmonijny.



ZB\_1.5b Ciąg wjazdowy do wsi. Cechuje go jednolitość formy, rytm, drzewa (z uwagi na pokrój i fakturę) tworzą kulisy, które wytwarzają głębie wnętrza ulicznego. Kolor zielony działa uspokajająco, wiosenny jasny odcień i kolorowy jesienny ożywia przestrzeń.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

## ZĘBOWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Wieś z zachowanym układem ruralistycznym. W centralnej części wrzeczono. Układ dróg zachowany w niezmiennym przebiegu. Cieki wodne wsparte przydrożnymi rowami rozprowadzały wodę na pola. Na zdjęciu historycznym widoczne zmiany przebiegu cieku dla poprawy melioracji przestrzeni rolniczych. Na przestrzeni lat widoczne są zmiany w zadrzewieniu otoczenia miejscowości. O ile drzewa przydrożne pozostały to śródpolne zostały zniwelowane. Zabudowa skupiona wzdłuż osi północ-południe uzupełniała istniejącą zabudowę. W części południowej nowopowstałe gospodarstwa o zwiększonym areale stanowią strefę aktywności gospodarczej. W części północnej, w momencie uzupełniania zabudowy, nie zachowano zasady jednolitości form architektonicznych. Brak ustaleń administracyjnych i planistycznych dla nowopowstającej zabudowy skutkowało powstaniem obiektów o niepasującej, do istniejącej zabudowy, formie. Obecnie zabudowa lokuje się wzdłuż dróg.



ZB\_2.1a Mapa historyczna z 1935 roku miejscowości Żebowo ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P39-S22-B\\_ZEBOWO\\_1935\\_LoC\\_G6520\\_s25\\_P6.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P39-S22-B_ZEBOWO_1935_LoC_G6520_s25_P6.jpg))



ZB\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Żebowo ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([https://www.google.pl/maps/place/64-311+Żebowo/...](https://www.google.pl/maps/place/64-311+Żebowo/))



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## ZĘBOWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Na terenie wsi cennym obiektem zabytkowym są zabudowania gospodarcze. Choć nie są one objęte żadną ochroną konserwatorską, ani nie są wpisane do rejestru zabytków, to jednak stanowią wartość kulturową miejscowości. Obiektem hierarchicznie ważnym jest kościół pw. Najświętszego Serca Jezusowego i Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny w Żebowie.



ZB\_2.2a kościół pw. Najświętszego Serca Jezusowego i Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny w Żebowie.



ZB\_2.2b Budynek gospodarczy ukazujący dawny sposób budowy.



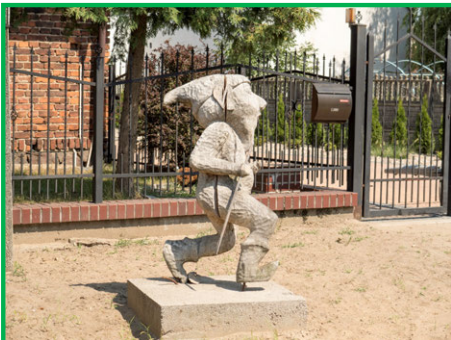
„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## ZĘBOWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować głównie wyróżniki materialne (rzeźby, elementy wyposażenia wnętrza (zegar słoneczny), kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, aranżacja przestrzeni publicznej (głównie ulicy we wsi) ).



ZB\_2.3a We wsi umieszczono kilka rzeźb krasnali, które są obecne w przestrzeniach publicznych. Są dziełem lokalnego twórcy i stanowią wyróżnik wsi. Obecność takich dzieł świadczy o dużym przywiązaniu do miejsca, potrzebie identyfikacji, ukazują tożsamość mieszkańców.



ZB\_2.3b Zegar słoneczny znajdujący się w przestrzeni publicznej przy głównej ulicy we wsi. Stanowi element aranżacji wnętrza i zachęca do aktywności. Jest też atrakcją turystyczną, podstawą wykonania była fachowa wiedza z zakresu problematyki.



ZB\_2.3c Droga biegnąca przez wieś powstała na bazie historycznego układu ruralistycznego. Po obu jej krawężniach poprowadzono ciąg pieszy (chodnik). Cechą charakterystyczną jest jednolitość płotów (zwłaszcza ich nieduża wysokość) oraz ciąg lip (mocno przyciętych). Przestrzeń urozmaicona kwiatami, ławkami stanowi bardzo pozytywny element zagospodarowania



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## ZĘBOWO – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Walorem jest historyczna zabudowa zagrodowa. Ta zachowana w dobrym stanie technicznym ukazuje formę przestrzenną zagród (usytuowanie obiektów w kształcie zamkniętego podwórza), kształt dachów (dwuspadowe o kącie nachylenia połąci 30°, zakończone okapem), pokrycie i kolor dachu (pierwotnie dachówka ceramiczna, w wielu obiektach obecnie płytki cementowe, jednobarwne). Typ zabudowy rozproszony, wolnostojące zamknięte w czworobok zagrody rozmieszczone są wzdłuż drogi. Niestety ilość budynków maleje.



ZB\_2.4a Budynek mieszkalny, odremontowany, z nowym pokryciem dachowych. Remont wykonany starannie, z dbałością o detal. Kolorystyka zachowana. Zachwyca spójność kolorystyczna i materiałowa płotu i domu.



ZB\_2.4b Prywatna posesja ogrodzona „betonowym murem”. Budynek o dużym znaczeniu kulturowym koresponduje z jednej strony z otaczającą zielenią a z drugiej z ogrodzeniem obcym w krajobrazie (niepasujący formą i materiałem)



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14

## ZĘBOWO – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

Na terenie całej wsi zakres przekształceń zabudowy i posesji jest duży. Nieliczni mieszkańcy dbają o historyczny układ, formę czy materiał budowlany. W sposobie zabudowy widoczne są wpływy miejskie. Oczywiście przekształcenia są nieuniknione, ale muszą być one zgodne z obowiązującymi przepisami oraz winny zachować poprawny wizerunek miejscowości. Ważny jest materiał budowlany, zachowanie proporcji poddasza względem części mieszkalnej /gospodarczej, dbałość o szczegóły architektoniczny (podział stolarki w otworach okiennych i drzwiowych), kolorystyka dachów i budynków). Nowopowstała zabudowa stanowi często dysonans i oddziela się formą oraz kolorystyką od sąsiadującej zabudowy.



ZB\_3.1a Dysonans tworzy kolorystyka budynku, układ okien niezgodny z historycznym (sąsiadującym), wprowadzenie zieleni nierodzimiej, brak spójności kolorystycznej ogrodzeń i zabudowy.



ZB\_3.1b Nowopowstały budynek stanowi dysonans w przestrzeni wiejskiej. Obca w krajobrazie jest kolorystyka, miejski charakter odznaczający się w podziale okien, kubaturze, liczbie kondygnacji. Obiekt bardzo wyróżnia się spośród sąsiadującej zabudowy.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## ZĘBOWO – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy elementem budowlanym użytym do budowy domów a elementem budowlano-wykończeniowym ogrodzeń. Są jednak przykłady braku tej spójności. Zabudowa nie kontrastuje z ogrodzeniami tworząc dysonans. Istnienie w przestrzeni betonowych płotów osłabia estetyczną wartość przestrzeni. Dużo tu wykorzystuje się zieleni, jako elementu uzupełniającego, jednak czasem przyjmuje ona formę zbliżoną do miejskiej co stanowi dysonans w wiejskiej przestrzeni (uwaga dotyczy posesji prywatnych).



ZB\_3.2a Centrum wsi, główna oś zabudowy biegnąca do kościoła, szkoły i sklepu. Budynki niskie jednopiętrowe, posesje z przedogródkiem, uporządkowane z licznym kwiatostanem, czyste, zadbane, płoty ażurowe pozwalające na widok na działkę. Przed posesją chodnik wraz z pasem zieleni urządzonej, tuż obok parking wzdłuż ulicy. Widoczne prawidłowe strefowanie ruchu.



ZB\_3.2b Widok na przestrzeń publiczną. Oddzielenie pasem zieleni drogi od ciągu pieszego jest bardzo dobrym rozwiązaniem. Te prostokątne fragmenty zieleni wymagają jednak pielęgnacji, i nasadzeń. Warto wprowadzić większą ilość ławek.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16



## ZĘBOWO – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi widoczna jest różnorodność ogrodzeń (drewniane naturalne, z betonowych półfabrykatów, z siatki ogrodzeniowej, rzadziej murowane). Ogrodzenia w części historycznej są płotami niskimi, ażurowymi, o podziale na ogół pionowym. Wykonane są z różnych materiałów, jednak zachowanie ich wysokości sprawia wrażenie uporządkowania w tym zakresie. Ich kolorystyka jest niekontrastująca, wtapiają się w zieleni, która często stanowi dla nich tło lub je uzupełnia. Ogrodzenia te nie dzielą przestrzeni w sensie społecznym, lecz tylko technicznym. Elementem uzupełniającym ogrodzenia jest zieleni przydrożna w formie drzew i krzewów. W wsi widoczne są ogrodzenia betonowe. Ich prefabrykowany kształt bardzo kontrastuje w charakterem wsi. Należy je okryć roślinnością pnącą.



ZG\_3.3a Dobry przykład przestrzeni wspólnej, w której ogrodzenie harmonizuje się z przestrzenią publiczną.



ZG\_3.3b Widok na prywatną posesję znajdującą się w strefie wejściowej w części północnej wsi. Wielogatunkowość roślin na terenie jednej posesji jest w tej części wsi standardem. Betonowy płot bardzo się odznacza.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## ZĘBOWO – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przestrzeń publiczną stanowi wnętrze ulicy (historycznego wrzeciona) łączące północne centrum usługowe (kościół, sklep, szkołę) z południowym miejscem rekreacyjnych (zegarem słonecznym). Oceniono ją jako dobrą, ponieważ układ jest tu przejrzysty (zapamiętywalny i zrozumiały), przestrzeń wyposażona jest w parking, są miejsca warunkujące odpoczynek oraz możliwość zatrzymania (postoj) zwiedzających, są kubły na śmieci i ławki, zapewniony jest dostęp do usług podstawowych, tu znajduje się przystanek komunikacji publicznej. Przestrzeń jest estetyczna. Wymaga zmian organizacyjnych w części północnej dla poprawy bezpieczeństwa jej użytkowników.



ZB\_4a Placyk w południowej części przestrzeni publicznej. Tu mieści się zegar słoneczny oraz krzyż.



ZB\_4b Ogrodzony plac zabaw o ograniczonej dostępności.



ZB\_4c Ogrodzony plac przed szkołą. Przestrzeń zamknięta, pusta, wybetonowana, ujęta w ogrodzenie w formie trójkątnego placu otoczonego ulicami. Brak dostępu dla osób zewnętrznych.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18



## ZĘBOWO – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Zielen wsi jest zróżnicowana. W części centralnej miejscowości zieleni nie stanowi wyróżniającego się elementu. Mocno przycięte lipy, zaniedbany trawnik. Skoro mieszkańcy wydzielają w przestrzeni trawniki, nadają im kształty i sieją trawę, to należałoby konsekwentnie pielęgnować je. Niestety na głównej ulicy wsi trawniki są bardzo zaniedbane. W niektórych posesjach widoczne jest także kontrastowe zestawienie roślin, które tworzą silne efekty plastyczne. Otoczenie budynków tworzą głównie kwiaty i krzewy. Czasami stosunki między formami przestrzennymi zieleni nie są właściwe, tj. brak zgodności i współzależności pomiędzy płaszczyzną poziomą zieleni niskiej (trawnika) i średniej (krzewów) a pionową (roślinami drzewiastymi). Drzewa iglaste występują pojedynczo na posesjach prywatnych i w przestrzeni publicznej w obejściu kościoła). Przestrzeń otoczenia budynków zamykana jest czasem przez drewniane płoty lub żywopłoty. Zielen „dziko rosnąca” wymaga zabiegów porządkowych i pielęgnacyjnych. Zieleni w najstarszej części wsi jest swobodnierosnąca.



ZB\_5a Najstarsza część wsi, wyjazd z miejscowości.



ZB\_5b Zieleni przestrzeni publicznej (drzewa, krzewy, trawa). Widoczny brak dbałości o tę sferę zagospodarowania.



ZB\_5c Zieleni przy posesji zlokalizowanej przy głównej ulicy we wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## ZĘBOWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Brak we wsi ram krajobrazowych. Otwarcia występują tylko przy wyjeździe ze wsi. Wewnątrz struktura zabudowań uniemożliwia wglądy w zewnętrzny krajobraz. Sposób zagospodarowania terenów przyległych do miejscowości, na których dominuje zabudowa, daje obraz w widoku sąsiedztwa zurbanizowanego.



ZB\_6.1a Otwarcie widokowe na przyległe tereny rolnicze. Brak ram krajobrazowych.



ZB\_6.1b Widok na sąsiednie tereny mieszkaniowe.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20

## ZĘBOWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Brak we wsi punktów widokowych



ZB\_6.2a Remiza strażacka jako potencjalny punkt widokowy we wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## ZĘBOWO – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrod. i krajobr. w otoczeniu

Brak w otoczeniu obszarów objętych ochroną przyrodniczą i krajobrazową. Występują obszary zieleni wysokiej i średniej, które



ZB\_6.3 Droga z typowym układem zieleni uporządkowanej strefowo – trawa (zielen niska) – krzewy (zielen średnia) – drzewa (zielen wysoka). Wyjazd ze wsi.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22

## ZĘBOWO – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wies wielodrożnica, o układzie rozwoju północ-południe. Zabudowa raczej zwarta, poza pojedynczymi koloniami uformowanymi wzdłuż dróg, z tendencją do rozproszenia w dalszych przyrodniczych terenach. Obszary zabudowy o wysokiej wartości historycznej pozostają w nielicznych skupieniach w części centralnej (w okolicy) oraz w części zachodniej stanowiąc spójną pierzeję wzdłuż głównej drogi. Zabudowa współczesna lokalizuje się w części zachodniej miejscowości (jako druga linia domów na styku z historyczną strukturą), w części północnej i południowej przedłużając linię istniejącej zabudowy. Budynek wewnątrz miejscowości tworzą, wraz z otaczającą zielenią, szczelną ścianę formując jednocześnie cenne wnętrza urbanistyczne, zachowane w odpowiedniej ludzkiej skali, w której proporcje szerokości ulicy względem wysokości przyległych budynków są właściwe i pozytywnie odbierane przez użytkowników. Dojazd do wsi zapewniony jest z każdego kierunku, co umożliwia dobrą dostępność do poszczególnych fragmentów wsi. Sieć ulic uzupełniają drogi zagumienne, które formują zwięzłą i logiczną strukturę dróg pomocniczych. Brak jest obszarów cennych przyrodniczo. W południowej części miejscowości, przy głównym skrzyżowaniu, znajduje się teren dysfunkcyjny, wymagający rewitalizacji, który ma duży potencjał rozwojowy (w uwagi na sąsiedztwo, lokalizację wzdłuż drogi oraz dostęp do infrastruktury technicznej). Centrum wsi stanowi zespół obiektów usługowych skupionych wokół skrzyżowania. Przestrzeń publiczna jest przyjazna i dobrze wyposażona. Wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego zorganizowano zieleń i strefę ciągu pieszego, bezpiecznego i miejscami do siedzenia. Północną część wsi cechuje większy ruch (przyczyną jest obecność sklepu, szkoły, kościoła), południową zdecydowanie mniejszy. Dla zrównoważenia hierarchii ważności miejsc umiejscowiono w południowej części zegar słoneczny wraz z uposażeniem, jednak skala jego wpływu na aktywność mieszkańców jest znikoma. Rozwój przestrzenny powinien być kontynuowany w kierunku południowym



ZB\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

## ZĘBOWO – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansami w przestrzeni wsi są ogrodzenia, zieleni nierodząca, wnętrza uliczne niepoprawnie zagospodarowane. Ogrodzenia są przypadkowe, poszukiwane z materiałów dostępnych w chwili ich budowy, ich wysokość jest zróżnicowana. Podobne nieprzemysłane zróżnicowanie widać na prywatnych posesjach. Zieleni posadzona przypadkowo, bez porządkowania gatunkowego, bez zachowania zasad kompozycji, składa się z wielu roślin nierodzącego pochodzenia. Przestrzeń wspólna (publiczne) wymagają interwencji projektowej pozwalającej na lepszą ich organizację. Wies cechuje wielość przestrzeni wybetonowanej lub wyasfaltowanej, bez małej architektury i bez wyposażenia.



ZB\_D1 Płoty betonowe po obu stronach drogi, brak chodników.



ZB\_D2 Usługa na wjeździe do wsi, kolorystyka, kubatura, organizacja strefy wejściowej wymaga działań naprawczych.



ZB\_D3 Fragment placu centralnego ukazujący strukturę przejść pieszych i dominację infrastruktury komunikacyjnej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



**ZĘBOWO** to miejscowość o zachowanym układzie ruralistycznym, w której centrum stanowi zespół usług skupionych przy głównym skrzyżowaniu dróg.

**Rekomendacje:**

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- **Centrum/miejsca centralne, przestrzeń publiczna** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych, i tych które wpłyną na bezpieczeństwo. To wieś wymagająca zmian przestrzennych i organizacyjnych w o okolicy głównego centralnego skrzyżowania. Należy dokonać ponownego podziału funkcjonalnego centrum wsi dla poprawy dostępności do usług i zapewnienia bezpieczeństwa;
- W **strefach wejściowych** konieczne działania naprawcze, związane z poprawą wizerunku miejscowości. Konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów);
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zielen przydrożną, zwłaszcza ciągi drzew, należy wprowadzić zasady ruchu komunikacyjnego i pieszego dla zachowania bezpieczeństwa uczestników drogi, bowiem przez wieś przechodzi droga o intensywnym ruchu;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zielen, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimiej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;
- W przypadku zachowania wysokiej **jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi** należy rozważyć wydawać pozwolenia na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia **systemu informacji wizualnej**, który polega na wprowadzeniu ujednoliconych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.





„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.

## Projekt URBANISTYCZNY I PLANISTYCZNY ROZWÓJ OBSZARÓW WIEJSKICH zasady prawidłowego kształtowania wsi wielkopolskiej (projekt pilotażowy) identyfikacja potencjału wsi i ocena prawidłowości rozwiązań architektonicznych i przestrzenno-funkcyjnych

Raport oceny wsi ZGIERZYŃKA  
w gminie LWÓWEK  
województwo WIELKOPOLSKIE  
z dnia: 19.09.2018



ZG\_ZGIERZYŃKA

„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

1

### ZGIERZYŃKA – ogólne informacje

**Wieś Zgierzynka** MAKROREGION PÓŁNOCNO-ZACHODNI / WIELKOPOLSKIE / REGION WIELKOPOLSKIE / PODREGION LESZCZYŃSKI / Powiat nowotomyski  
Najstarszą nazwą była prawdopodobnie Zgierzyna albo Zgierzycza, aczkolwiek od 1555 używano nazwy Zgierzynka. W 1580 dzierżawcą był Jerzy Zadorski, kanonik poznański. Wieś Zgierzynka należała w 1580 roku do powiatu poznańskiego. W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość należała do wsi mniejszych w ówczesnym powiecie budowskim, który dzielił się na cztery okręgi (bukowski, grodziski, lutomyślski oraz lwowkowski). Zgierzynka należała do okręgu lwowkowskiego i stanowiła majątek należący do probostwa w Brodach. Według spisu urzędowego z 1837 roku Zgierzynka wraz z osadą Podlesisko liczyła 140 mieszkańców, którzy zamieszkiwali 14 dymów (domostw). Pod koniec XIX wieku w miejscowości była szkoła katolicka. Wieś należała do parafii katolickiej w Brodach i ewangelickiej w Lwówku. Wieś gospodarska liczyła wtedy 28 domów i 272 mieszkańców, a dworska 7 domów i 98 mieszkańców. W 2011 liczyła według spisu powszechnego 336 mieszkańców.  
Przez Wieś Zgierzynka nie przechodzi żadna droga publiczna zaliczana do kategorii wojewódzkiej lub wyższej, ani żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.

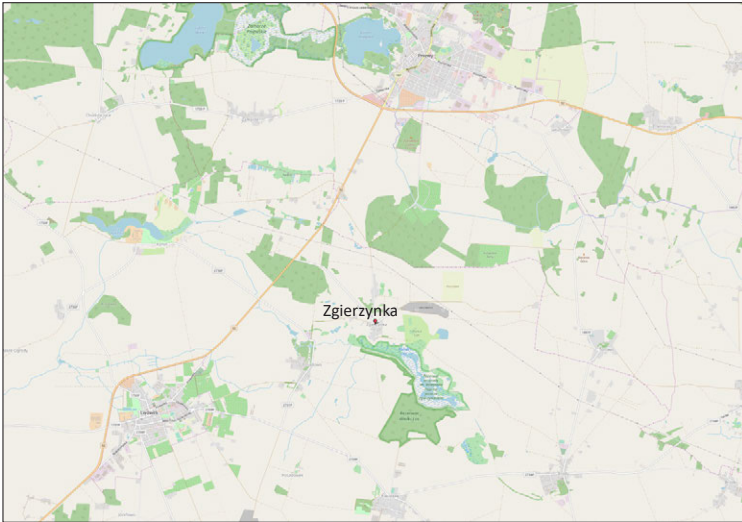


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

2



## ZGIERZYNKA – ogólne informacje



Identyfikator miejscowości Zgierzynka w systemie SIMC to **0588312**, a współrzędne GPS wsi Zgierzynka to **(16.242778, 52.463611)**.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

3

## NAZWA MIEJSCOWOŚCI – element składowy obszaru oceny

## WYGLĄD I OPIS SLAJDÓW - WZÓR

Opis elementu składowego obszaru oceny

Kolor zielony  
– aspekt  
pozytywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Kolor czerwony  
– aspekt  
negatywny



KOD ZDJĘCIA wraz z jego opisem

Raport poprzedza slajd z oceną miejscowości przy użyciu KOM – Karty Oceny Miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

4

## ZGIERZYŃKA – Karta Oceny Miejscowości

Rodzaj oceny	Elementy składowe	Aspekty	Ocena walorów (elementu / aspektu)					
			Wybitna 5,0 4a.	Wysoka 4,0 4b.	Dobra 3,0 4c.	Niska 2,0 4d.	Niedopowiadania*1,0 4e.	Brak 0,0 4f.
Cechy przestrzenne miejscowości	1. Ład przestrzenny	1.1 Sylweta miejscowości - ekspozycja, atrakcyjność widoku na wieś			x			
		1.2 Ogólny wizerunek - atrakcyjność, ład przestrzenny, (spójność, harmonia ukształtowanie);			x			
		1.3 Centrum /miejsca centralne – jakość i jw.;			x			
		1.4 Strefy wejściowe –jw.;			x			
		1.5 Wjazdowe ciągi komunikacyjne oraz wiodące do infr. pobytu poza obszarem udostępnienia – stan ich wnętrz krajobrazowych;			x			
	2. Obiekty historyczne i ważne kulturowo	2.1 Historyczny układ ruralistyczny - wartość, stan zachowania i czytelność ;				x		
		2.2 Obiekty zabytkowe - wartość / unikatowość, stan i liczebność / nasycenie;					x	x
		2.3 Wyróżniki wsi - wartość /unikatowość, nasycenie;				x		
		2.4 Zabudowa zagrodowa i inna o wysokich walorach hist., architekt. (detal, budulec, itp.)				x		
	3. Zabudowa i posesje	3.1 Stan techniczny zabudowy i posesji, zakres przekształceń - kolorystyka, materiały, wykończenie;				x		
		3.2 Otoczenie budynków (podwórza, ogrody, sady) - stan i charakter upraw, zieleni, małej architektury, elementów uatrakcyjniających;					x	
		3.3 Ogrodzenia – stan, adekwatność (materiały, konstrukcja, kolorystyka)					x	
	4. Przestrzeń publiczna i jej wyposażenie – standard, jakość, ;				x			
	5. Elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości – różnorodność, specyficzność, adekwatność;			x				
6. Jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem	6.1 Widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi (panoramy, osie widokowe) – urozmaicenie, atrakcyjność, osobliwość;				x			
	6.2 Punkty widokowe dające wgląd w otoczenie - dostępność, oznaczenie i urządzenie.;				x			
	6.3 Cenne elementy przyrodnicze i krajobrazowe w bezpośrednim otoczeniu miejscowości;				x			
Układ urbanistyczno-planistyczny – analiza zabudowy i sposób zagospodarowania (rozmieszczenie form zagospodarowania, układ budynków i ulic, zwartość struktury			x					
RAZEM								52



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

5

## ZGIERZYŃKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości

Sylweta miejscowości zwarta, z dużą ilością zieleni, która zabudowania. Dachy o stonowanym kolorze, zabudowa jednolita, płynna, widoczne produkty rolne w postaci kiszonki; zieleni w centralnej części wsi bardziej zwarta, pełniąc funkcję maskującą i osłaniającą/izolacyjną; pola podchodzące do zabudowań zachowują przedpole widokowe, ich forma jest czysta, bez zaburzeń; widoczne są nieliczne współczesne budynki gospodarcze, które odbiegają formą i kolorystyką od historycznej zabudowy.



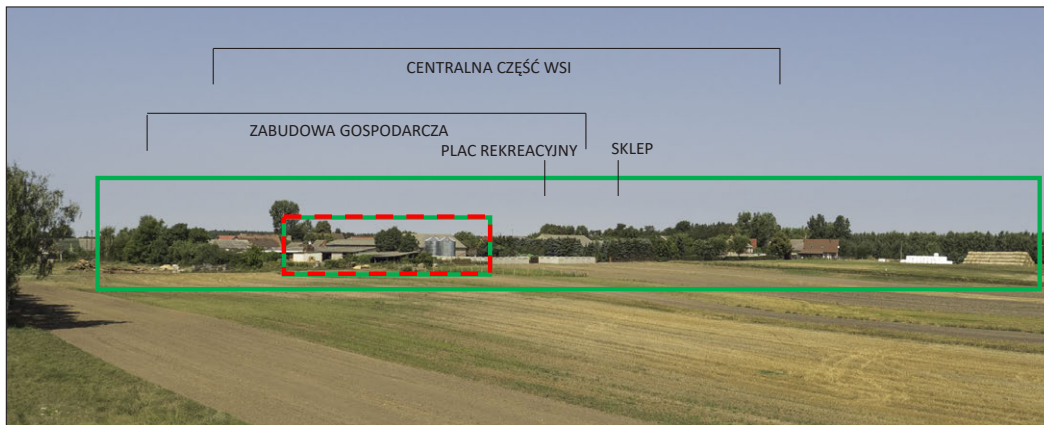
ZG\_1.1a Sylweta miejscowości. Widok od strony wschodniej



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

6

## ZGIERZYNKA – układ przestrzenny\_1.1 sylweta miejscowości



Sylweta miejscowości widoczna od strony wschodniej, zwarta, z widocznymi obiektami działalności gospodarczej. Centralna część wsi schowana za grupą zieleni tworzy historyczne skupisko zabudowań mieszkalnych i gospodarczych. Białe baloty z kiszonką są elementem tymczasowym i stanowią poprawny element krajobrazu wsi. Również płyty do składowania obornika stanowią tu element charakterystyczny, który widoczny jest z zewnątrz, niejako otaczają one miejscowość. Pola podchodzące do zabudowań stanowią łagodne i jednolite przedpole widokowe. Elementem dysharmonizującym są pojedyncze współczesne budynki gospodarcze, które odznaczają się dużą formą i nie wkomponowują się strukturę osiedla wiejskiego.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

7

## ZGIERZYNKA – układ przestrzenny\_1.2 ogólny wizerunek

Wieś skupiona wzdłuż osi północ-południe, zwarta w części historycznej, cenna jest oś kompozycyjna biegnąca od krzyża umiejscowionego na skrzyżowaniu dróg do kapliczki zlokalizowanej. Kapliczka ta stanowi też zamknięcie kompozycyjne dla osi biegnącej na wschód, łączącej się z wieżą widokową. Zabudowa niska, o nieznaczącej kubaturze, spójna, jednolita. Brak na obszarze wsi większych kubaturowo zabudowań. W północno-środkowej części znajduje się sklep i teren rekreacyjno-sportowy. Ich lokalizacja ma dobrą dostępność komunikacyjną. Kolorystyka elewacji sklepu bardzo odznacza się spośród biało-beżowo i lekko zielonkawych ścian domów. Proporcja szerokości ulicy do wysokości przylegających budynków we wsi odpowiednia do skali człowieka, przedogrodki zagospodarowane w stylu wiejskim z zielenią rodzimą i dużą ilością kwiatów, płoty delikatne, niskie o azurowej strukturze. Równa linia dachów i przednich elewacji domów świadczy o uporządkowaniu architektonicznym i planistycznym.



ZG\_1.2a Widok w kierunku południowym. Osiedle domków o historycznym układzie. Drzewa poprowadzone po wschodniej stronie drogi tworzą jednostronną oś. Wadą jest ich forma, gdyż są to skarlłowaciące lipy, w których celowo obcinano gałęzie dla uzyskania niższej, niż gatunkowa, wysokości pnia i średnicy korony.



ZG\_1.2b Sklep zlokalizowany na wjeździe do wsi od strony zachodniej. Forma sklepu korespondująca z otaczającymi budynkami, aczkolwiek dysonansem jest jego kolorystyka. Teren przed sklepem przypadkowo zagospodarowany, widoczny nieład.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

8



## ZGIERZYŃKA – układ przestrzenny\_1.3 centrum/miejsca centralne

Centrum wsi (obszar hierarchicznie ważny społecznie) tworzone jest przez trzy wnętrza urbanistyczne: ulicę w historycznej części wsi (pomiędzy krzyżem a kapliczką), strefę wejściową do sklepu, oraz teren rekreacyjny znajdujący się za sklepem. O ile część mieszkaniowa – historyczna jest jednolita pod kątem funkcjonalnym, ma wartości kulturowe, zabytkowe, kompozycyjne i jest spójne architektonicznie, to niestety przestrzeń przy sklepie jest nieuporządkowana, wymaga działań naprawczych z uwagi na zaniedbaną zieleni. Utrudniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.



ZG\_1.3a Rozwidlenie dróg na skrzyżowaniu. Widok w kierunku południowym. Zieleni dopełnia przestrzeń i stanowi ramiy widokowe. Teren bardzo zadbane i pielęgnowany.



ZG\_1.3b Teren przy sklepie, wjazd do wsi od strony zachodniej. Brak przejść dla pieszych. Obok sklepu „kapsuła czasu” oraz odrestaurowany historyczny wóz strażacki. Miejsce hierarchicznie ważne aczkolwiek brak wydzielenia formalnego strefy wejściowej. Brak wyposażenia w elementy małej architektury. Przed sklepem jest niewielki fragment, który wymaga zmian organizacyjnych.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

9

## ZGIERZYŃKA – układ przestrzenny\_1.4 strefy wejściowe

Ciągi wejściowe nie cechuje oryginalność i wyjątkowa forma. Od północnego-wschodu, północnego-zachodu oraz południa wjazd ukierunkowany jest na krzyż. Jest on jednak zbyt mały i widać go jedynie z niewielkiej odległości. Zabudowa dość zwarta tworzy korytarze wejściowe. Wszystkie elementy zagospodarowania są tu niewysokie. Zabudowania i zieleni są spójne wysokościowo. Z uwagi na układ dróg zawsze w strefie wejściowej oś ruchu kończy się na budynku lub ścianie zieleni. Tworzą się wskutek tego wnętrza urbanistyczne – zamknięte, z pełnymi ścianami, o właściwej ludzkiej skali przestrzennej.



ZG\_1.4a Strefa wejściowa. Droga ukierunkowana na krzyż i budynek stanowiący tło.



ZG\_1.4b Oś widokowa. Wgląd w historyczną strefę miejscowości.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

10

## ZGIERZYŃKA – układ przestrzenny\_1.5 wjazdowe ciągi komunikacyjne

Wjazdowe ciągi komunikacyjne są tu uporządkowane. Ze względu na gęstość obsadzenia zieleni w strefach wjazdowych należy do alei otwartych z licznymi prześwietleniami, obsadzonej często rzędami drzew owocowych. Aleja taka umożliwia oglądanie otaczających pejzaży. Z uwagi na orientację względem stron świata (pn-pd), pokrój drzew, gęstość zieleni w postaci krzewów, oraz z uwagi na przypadkowy rytm drzew powodujący zacienienie i ograniczenie oświetlonych odcinków drogi oraz mozaikę cieni należy uznać, że aleje w miejscowości nie należą do bardzo jasnych i wyrazistych.



ZG\_1.5a Wjazd do wsi od północnego-zachodu.



ZG\_1.5b Wjazd do wsi od wschodu, drogą gruntową. W tej części wsi dominują zabudowania gospodarcze. Na południe rozpościera się widok na obszar siedlisk przyrodniczych (Natura 2000).

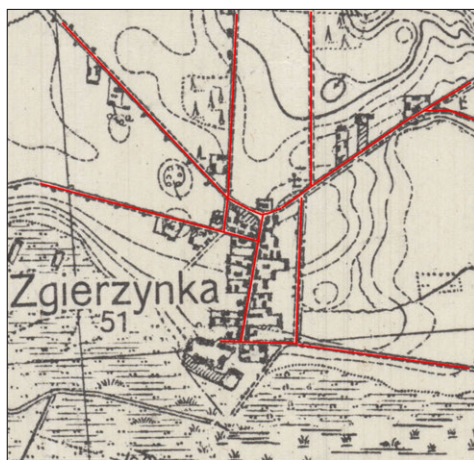


„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

11

## ZGIERZYŃKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.1 historyczny układ ruralistyczny

Walorem jest tu układ ruralistyczny wsi. Wieś kształtna, widoczny układ wielodrożny, ma nadal czytelny układ z oryginalnymi zabudowaniami. Widoczna wytyczona główna oś komunikacyjna wsi z częścią centralną nawisną, wzdłuż której zlokalizowano zwartą zabudowę zagrodową uzupełniającą kwartał. Trzon urbanistyczny tworzy zabudowa skupiona wzdłuż głównej drogi północ-południe. Cała ulica wsi tworzy jedno wyróżniające się i bardzo czytelne wnętrze urbanistyczne, ściany budynków są pełne, skala ulicy odpowiednia i daje pozytywne odczucie zamkniętej, ograniczonej przestrzeni. Rozwój wsi następuje głównie w kierunku północnym. Wieś jest raczej zwarta, a nowe zabudowania uzupełniają istniejącą tkankę. Tereny rolnicze silnie wykorzystywane są we wschodniej części. Droga zagumienna skupia infrastrukturę związaną z produkcją rolną.



ZG\_2.1a Mapa historyczna z 1935 roku miejscowości Zgierzynka ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([http://maps.mapywig.org/m/WIG\\_maps/series/025K/P39-S22-C\\_LWOWEK\\_1935\\_LoC\\_G6520\\_s25\\_-.P6.jpg](http://maps.mapywig.org/m/WIG_maps/series/025K/P39-S22-C_LWOWEK_1935_LoC_G6520_s25_-.P6.jpg))



ZG\_2.1b Mapa współczesna z 2016 miejscowości Zgierzynka ukazująca układ przestrzenny zagospodarowania ([https://www.google.pl/maps/place/64-310+Zgierzynka/...](https://www.google.pl/maps/place/64-310+Zgierzynka/))



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

12



## ZGIERZYNKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.2 obiekty zabytkowe

Brak w miejscowości obiektów objętych ochroną konserwatorską lub wpisanych do rejestru zabytków. Wartości są ukryte w istniejącej historycznej zabudowie. Cenne jest to że się zachowały takie historyczne zabudowania, ale niestety zakres ich przekształceń jest bardzo duży.



ZG\_2.2a Posesja z zabudową zagrodową, bardzo zniszczoną.



ZG\_2.2b Budynek mieszkalny. Widoczne liczne indywidualne przebudowania które nie były jednolite i zrealizowane według jednego projektu/pomysłu.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

13

## ZGIERZYNKA – zabytki, obiekty, formy o szczególnych walorach\_2.3 wyróżniki wsi

W obrębie wsi można zdefiniować wyróżniki materialne (układ pól, kształt wsi zgodny z pierwotnym układem lokacyjnym, materiał budowlany historycznej XIX zabudowy (cegłany), sposób zabudowy oraz detal architektoniczny) oraz wyróżniki niematerialne (rezerwat przyrody, typowe dla Wielkopolski przycięta aleja drzew, kwiaty przy posesji). Wyróżnikami jest układ i jednolity rytm domów oraz forma zieleni wkomponowana w strukturę zabudowań. Wspomniane wyróżniki się uzupełniają dając obraz wsi w naturalny sposób wkomponowanej w przyrodę. Zabudowania współgrają z zielenią i tworzą harmonijny rytm nachodzących na siebie planów, tworząc w odbiorze pełną ścianę wnętrza urbanistycznego. Dzięki temu wewnątrz ulicy jest dobrze odczytywalne. Domy tu są poprowadzone w jednej linii, o podobnej wysokości co daje wyraz porządku.



ZG\_2.3a Typowa zabudowa wielkopolskich wsi – z czerwonej cegły.



ZG\_2.3b Wszechobecna zieleni, przycięte lipy tworzące aleję i kwiaty przy posesji.



ZG\_2.3c Kapsuła czasu ukazująca społeczną wspólnotę, zaangażowanie w budowanie więzi i patrzenie w przyszłość.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

14



## ZGIERZYŃKA – zabytki, obiekty, formy w szczególnych walorach\_2.4 zabudowa zagrodowa i inna

Walorem wsi jest historyczna zabudowa i materiał budowlany. Budynek mieszkalny był sytuowany względem drogi kalenicowo, sąsiedował on z budynkiem inwentarskim, w głębi działki sytuowano stodołę. W nawsiu zabudowania gospodarcze, stodoły tworzą zwarte pierzeje z głębokim przedpolem przeznaczonym na działalność gospodarczą (rolniczą). W obrębie wsi zachowało się jeszcze kilka stodół. Niektóre znajdują się w bardzo złym stanie technicznym.. Większość budynków mieszkalnych to solidne domy murowane z cegły na podmurówkach z kamienia polnego, podpiwniczone, jednotraktowe, przeważnie czteropokojowe z centralnie ulokowaną kuchnią. Układ istniejącej zabudowy historycznej uporządkowany i jednolity w formie i proporcjach. Otwory okienne i drzwiowe, elementy konstrukcyjne budynków, gzymsy, nadproża, wążek ceglany i kamienny, sposób łączenia materiałów ukazują bogactwo technicznych i funkcjonalnych rozwiązań oraz dbałość o detale i jakość wykonania przez ówczesnych budowniczych. Dysonans tworzą nowopowstałe budynki, których wysokość i kubatura znacząco różnią się od tych dawnych.



ZG\_2.4a Zabudowa gospodarcza, na pierwszym planie z cegły wapiennej (sylikatu), w głębi także budynek gospodarczy z drewnianym szczytem. Końcowa działka na południowym krańcu wsi.

ZG\_2.4b Budynek mieszkalny zlokalizowany w centrum wsi. W dobrym stanie technicznym. Widocznie przekształcenia (stolarzka okienna, otwory okienne).

ZG\_2.4c Budynki gospodarcze – wieś widziana „od tyłu”. Nowopowstała zabudowa kontrastuje z historyczną (różnorodność kolorystyczna, kubaturowa).



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

15

## ZGIERZYŃKA – zabudowa i posesje\_3.1 stan techniczny, zakres przekształceń

Wieś jednorodna pod względem architektonicznym. Materiałem budowlanym historycznych jest: ceramika, bloczki gazobetonowe i piaskowo-wapienne, natomiast dach kryty jest blachą, dachówką lub warstwą bitumiczną. Kolorystyka elewacji nowopowstałych domów dobrze dobrana i dobrze koresponduje z dawną. Niestety, choć zabudowa jest zwarta i spójna architektonicznie, to uporządkowania wymagają posesje. Mieszkańcy nie dbają o elementy wyposażenia swych posesji (plotów, ogrodzeń, widoczne liczne tymczasowe zadaszenia, różnorodna kolorystyka bram wjazdowych i plotów. Czysto na posesjach lecz widoczny jest nieporządek w przestrzeni publicznej (wspólnej)



ZG\_3.1a Ciąg domów mieszkalnych ustawionych kalenicowo do drogi. Widoczny nieład przestrzenny i brak porządku w strefie przedogródka (strefie wejściowej na posesje).



ZG\_3.2b Wykorzystanie fundamentów i części kondygnacji do zabudowy. Brak spójności materiałowej, kolorystycznej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

16

## ZGIERZYNKA – zabudowa i posesje\_3.2 otoczenie budynków

Otoczenie budynków we wsi jest silnie zróżnicowane. Niektóre posesje są uporządkowane, czyste, zadbane a na innych panuje nieporządek. To ujęcie jest istotne z punktu widzenia użytkownika danej przestrzeni, zarówno mieszkańca jak i obserwatora zewnętrznego. Na większości działek widoczna jest spójność między kolorystyką elewacji a kolorystyką płotów i pomiędzy elementem budowlanym użytym do budowy domów a elementem budowlano-wykończeniowym ogrodzeń. Dużo we wsi zieleni, jako elementu wiodącego lub uzupełniającego, jednak czasem przyjmuje ona formę zbliżoną do miejskiej co stanowi dysonans w wiejskiej przestrzeni (uwaga dotyczy posesji prywatnych). Obserwuje się pewną prawidłowość: duże zróżnicowanie gatunkowe zieleni jest cechą charakterystyczną posesji nowozagospodarowanych, natomiast budynki historyczne są otoczone zielenią rodzimą, spójną gatunkowo.



ZG\_3.2a Fragment głównej ulicy we wsi, która w kolejnych etapach jest bardzo podobna. Zieleni blisko zabudowań i skala budynków względem roślinności jest bardzo dobra. Tu widoczna roślinność ruderalna (zarośnięty chodnik).



ZG\_3.2b Budynek wyremontowany i przebudowany. Główny trzon konstrukcyjny zachowany, ale widoczna przybudówka stanowi dysonans architektoniczny. Zieleni przydomowa posadzona przypadkowo. Razi nieuporządkowany teren wokół posesji. Roślinność nierodząca bardzo odznacza się z przestrzeni.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

17

## ZGIERZYNKA – zabudowa i posesje\_3.3 ogrodzenia

We wsi można spotkać różne rodzaje ogrodzeń: betonowe, metalowe, ocynkowane, drewniane. Metalowe i drewniane są na ogół niskie, dopasowane do budynków które grodzą. Betonowe natomiast bardzo się odznaczają i nie pasują do naturalnej, z dużą ilością drzew przestrzeni. Istnienie w przestrzeni betonowych płotów osłabia estetyczną wartość przestrzeni. Stan techniczny ogrodzeń zróżnicowany.



ZG\_3.3a Centrum wsi, główny wjazd, widoczna w oddali na zdjęciu strefa wjazdowa. Pozytywny przykład zagospodarowania płotu z uwagi na prawidłowo dobraną zieleni (jej ilość, kolorystyka, rodzaj, odmiany).



ZG\_3.3b Betonowe ogrodzenie silnie negatywnie odznacza się wśród zieleni drzew. Proponuje się zastąpić przęsta roślinnością pnącą.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

18

## ZGIERZYNKA – przestrzeń publiczna i jej wyposażenie\_4

Przeźnięć publiczna na terenie wsi występuje w postaci terenów rekreacyjnych pozwalających na aktywność fizyczną oraz w postaci strefy wejściowej do sklepu. Obszar rekreacyjny jest bardzo dobrze wyposażony, zlokalizowany w centrum wsi (w pobliżu sklepu), wyposażony w liczne elementy sportowe i rekreacyjne przeznaczone dla różnych grup wiekowych. Ławki oraz drzewostan urozmaica teren oraz daje możliwość odpoczynku. To miejsce zapewniające kontakty społeczne. Przeźnięć ta jest dobrze zdefiniowana, czytelna, prawidłowo zorganizowana, jej podział funkcjonalny jest właściwy. Przeźnięć ta wyposażona jest w elementy małej architektury, estetyczna, czysta, z zadbaną zielenią. Plac przed sklepem wymaga natomiast zmian funkcjonalnych i organizacyjnych, przekształcenie tego miejsca jest konieczne dla zachowania bezpieczeństwa ruchu i poprawy dostępności. Chodnik wraz z przylegającym trawnikiem należy zagospodarować dla mieszkańców, osób niepełnosprawnych oraz turystów, których tu ściąga piękno i potencją sąsiadujących terenów chonionych przyrodniczo



ZG\_4a Przeźnięć publiczna o znaczeniu społecznym ze względu na jako miejsce codziennych spotkań.



ZG\_4b Teren wiejski rekreacyjny umiejscowiony za sklepem, pozwalający na aktywność czynną i bierną. Zadbane, widoczne są ślady użytku publicznego, przeznaczony dla różnych grup wiekowych mieszkańców. Teren otwarty, o nieograniczonej dostępności wkomponowany w istniejącą strukturę drzew.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

19

## ZGIERZYNKA – elementy przyrodnicze, krajobrazowe, obszary i typy zieleni wewnątrz miejscowości\_5

Zielen wewnątrz miejscowości spójna z zabudową, uzupełnia ją tworząc zwartą strukturę. Wysoki drzewostan znajduje się w centrum wsi na terenie rekreacyjnym. Drzewa uformowane w pasy wzdłuż drogi dają poczucie bezpieczeństwa.



ZG\_5a Teren rekreacyjny w centrum wsi z wydzielonym miejscem na ognisko.



ZG\_5b Zielen towarzysząca infrastrukturze technicznej, przypadkowy dobór gatunkowy roślin.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

20



## ZGIERZYNKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.1 widoczna z wewnątrz rama krajobrazowa wsi

Wewnątrz miejscowości niewiele widać ram krajobrazowych. Powiązanie z otoczeniem uzyskuje się poprzez widoki na otwartą przestrzeń pól. Z tego obrazu wyróżnić można zieleń śródpólną, wewnętrzne podziały wynikające z naturalnych przegród (cieków lub zbiorników wodnych) lub ze struktury własności, upraw czy form zagospodarowania (krajobrazu kulturowego i przyrodniczego). Otwarcia na część wschodnią, północną i zachodnią uwidaczniają rolniczy, lekko pofalowany teren. Jesienna pora nie pokazuje już rodzajów upraw. Otwarcia na południe są ukierunkowane na leśny krajobraz.



ZG\_6.1a Widok na północny wschód od miejscowości.



ZG\_6.1b Widok na wschód, z drogi zagumiennej.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

21

## ZGIERZYNKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.2 punkty widokowe

Na terenie wsi jest punkt widokowy w postaci wieży. Na dwóch jej piętrach znajdują się tarasy widokowe, a na nich tablice edukacyjne ze zdjęciami i opisami ptaków. Które najłatwiej z wieży zobaczyć (albo usłyszeć). U stóp wieży stoją solidne ławy i stoły, osłonięte drewnianą wiatą chroniącą przed słońcem czy deszczem. Duża tablica informuje o projekcie i pozwala zidentyfikować widoczne z wieży miejsca.



ZG\_6.2a Punkt widokowy w postaci wieży zlokalizowany w południowo-wschodniej części miejscowości.



ZG\_6.2b Krajobraz widziany z wieży widokowej w kierunku wschodnim.



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

22

## ZGIERZYNKA – jakość otoczenia i powiązanie z otoczeniem\_6.3 cenne elementy przyrod. i krajoobr. w otoczeniu

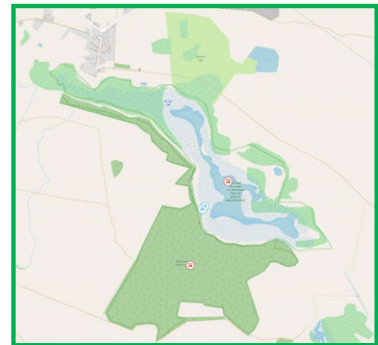
W okolicy wsi znajdują się elementy cenne przyrodniczo: **Rezerwat na Jeziorze Zgierzynieckim im. Bolesława Papi** - faunistyczny rezerwat przyrody; **Jezioro Zgierzynieckie** - Obszar specjalnej ochrony ptaków (obszar natura 2000); **Wielki Las** - leśny rezerwat przyrody, **Ostoja Zgierzyniecka** - Specjalny obszar ochrony siedlisk przyrodniczych (obszar natura 2000)



ZG\_6.3a Tablica informacyjna nt. atrakcji przyrodniczych.



ZG\_6.3b Pejzaż z wieży widokowej. Widok w kierunku wschodnim



ZG\_6.3c Mapa pokazująca bliskość terenów cennych przyrodniczo względem Zgierzynki



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

23

## ZGIERZYNKA – układ urbanistyczno-planistyczny\_7

Wies kupowa, zwarta, o układzie rozwoju północ-południe. Specyficzny kształt wsi z jedną drogą kończącą się zabudową rzadko występuje w Wielkopolsce. Obszary z przewagą zabudowy historycznej rozlokowane wzdłuż głównej osi rozwoju miejscowości. Jej ważność wskazują elementy małej architektury (na południu figura a na północy krzyż). Budynek w sercu wsi jednolite w formie, jednokondygnacyjne, tworzące zwartą i równą linię zabudowy. Przedogródki zmiekczyają strefę pieszą i stanowią pas wiejskiej zieleni sąsiadującej z chodnikiem. Na uwagę zasługuje linia drzew, poddanych pielęgnacji. Razi zbyt ich kulista forma i drastyczne przycięcia. Lipa to bowiem duże i okazałe drzewo, tymczasem te omawiane występujące w przestrzeni publicznej, są bardzo mocno przycięte. Obraz ulicy we wsi zbliżony skalą i charakterem do uliczki małego miasta. Nowopowstała zabudowa lokalizuje się wzdłuż północnych wylotów, nie łącząc się z istniejącą. To niewłaściwe rozwiązanie z uwagi na wysokie koszty utrzymania rozproszonej zabudowy. Dojazd do wsi zapewniony z kierunków północnych oraz z zachodniego. Sieć ulic uzupełniają drogi zagumienne, raczej występujące w części wschodniej wsi. Od południa miejscowość graniczy ze zwartym terenem lasu, który należy do obszaru chronionego krajobrazu. Z południowego końca wyprowadzona jest droga polna, która doprowadza użytkownika przestrzeni do wieży widokowej. Miejsce to pełni także rolę infrastruktury pobytowej, gdzie można się posilić i odpocząć. Wieża nie jest oznakowana, brak informacji w terenie o jej istnieniu. Stan techniczny wszystkich dróg we wsi jest bardzo dobry (są świeżo wyremontowane). To nie jest wieś typowo rolnicza. Pojedyncze gospodarstwa czerpią korzyści z lokalnych warunków przyrodniczych, aczkolwiek stodoły i infrastruktura rolnicza skupia się raczej od tyłu wsi, w jej części wschodniej. Rozwój przestrzenny wsi może nastąpić w kierunku północnym, bowiem wschodnie i zachodnie tereny zajmują rozległe pola o wyjątkowym krajobrazie.



ZG\_7 Schemat rozwoju przestrzennego miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

24

## ZGIERZYŃKA – dysonanse w przestrzeni wsi

Dysonansem są formy zagospodarowania i zabudowy różniące się od istniejącej-histerycznej struktury kubaturą i formą. Ponadto na niektórych posesjach zauważany jest chaos przestrzenny - brak jednolitości w wysokości zabudowy i kubaturze.



ZG\_D1 Ciąg wjazdowy o nieuporządkowanej formie i strukturze. Linia zabudowy niezachowana, stopień zainwestowania różnorodny, charakter i forma zabudowy różnorodne. Brak ścian wnętrza ulicznego. We fragmencie ów ścianę tworzy płot, lecz po drugiej stronie drogi otwarcie niweluje uczucie zwartości i spójności formy.



ZG\_D2 Zaniedbane budynki mieszkalne, przypadkowa zabudowa widoczna w lewej części kadru – zabudowania przy głównej ulicy w centrum wsi..



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

25

## ZGIERZYŃKA to miejscowość o zachowanym układzie ruralistycznym, o cennych walorach przyrodniczych i mieszkaniowych.

### Rekomendacje:

- Dbałość o **sylwetę** i zakaz wprowadzania elementów kolorystycznie i kubaturowo nieodpowiednich, zakaz umieszczania reklam ani większych obiektów na drodze do wsi zakłócających widok na sylwetę;
- Z uwagi na cenne walory przyrodnicze i mieszkaniowe zakaz lokalizacji obiektów produkcji rolnej oraz obiektów potrzebujących duży obszar produkcyjny, które zgodnie z działaniami specjalnymi produkcji rolnej obejmują zgodnie z rodzajami upraw i produkcji rolnej przyjęty na użytek podatkowy w ustawach o PIT i CIT): uprawy w szklarniach powyżej 25m kw, uprawy w tunelach foliowych pow. 50 m kw, drób rzeźny pow 100 szt, drób nieśny pow. 80 szt, wylęgarnie drobiu, zwierzęta futerkowe, hodowla i chów innych zwierząt poza gospodarstwem rolnym przekraczająca ilość w odpowiednich przepisach;
- **Centrum/miejsca centralne** wymagają poprawy estetyki i zmian funkcjonalnych i tych które wpłyną na bezpieczeństwo.
- **Przestrzeń publiczną** jest dobrze wykształcona i właściwie zlokalizowana (o dobrej dostępności pieszej i komunikacyjnej), należy dbać o jakość elementów zagospodarowania strefy rekreacyjnej;
- W **strefach wejściowych** konieczna jest dbałość o elementy naprowadzające (szpalery drzew, krzewów), zakaz wprowadzania wielkogabarytowych obiektów w obrębie wsi oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- Wzdłuż **wjazdowych ciągów komunikacyjnych** należy koniecznie zachować i pielęgnować zielen przydrożną, zwłaszcza ciągi drzew;
- W zakresie kształtowania **zabudowy i posesji** należy zachować porządek i czystość, zakaz wprowadzania roślinności nierodzimiej (np. tui), ukształtowanej w postaci sztucznie ciętych form, wprowadzanie zieleni okrywowej (np. pnączy) na ogrodzenia betonowe lub inne psujące estetykę wnętrza wsi;
- Objąć szczególnymi działaniami **otoczenie budynków**, gdyż jest ono częścią przestrzeni publicznych (należałoby uporządkować te podwórka, które są widoczne z przestrzeni publicznej), zapewne zaistnieje konieczność spotkań z mieszkańcami, by uświadomić im ważność problemu, bowiem nieporządek wpływa na odczucia wszystkich użytkowników przestrzeni;
- **Ogrodzenia** – w wielu przypadkach teren zieleni przed posesją można wykorzystać do obsadzenia go gatunkami zieleni pnącej, okrywowej, która przysłoniłaby niepasujące wyglądem, formą i kolorystyką płoty (zwłaszcza betonowe). Wprowadzając jednolitą kolorystykę ogrodzeń (np. czerwony w strefie ogrodzeń ceglanych, lub szare/białe w strefie ogrodzeń jasnych) uzyskać można wrażenie czystości, dbałości, uporządkowania i jednolitości formy. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych;
- Działania w zakresie kształtowania i ochrony **elementów przyrodniczych i krajobrazowych wewnątrz miejscowości** powinny bezwzględnie chronić i pielęgnować istniejącą zielen, zakaz wprowadzania zieleni iglastej, zakaz sadzenia roślinności nierodzimiej (np. tui), należy dbać o właściwy i zrównoważony dobór roślin, by zachować ciekawe efekty plastyczne dopasowane do istniejącej zabudowy;



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

26



**Rekomendacje cd:**

- W przypadku zachowania wysokiej jakości otoczenia i powiązania z widoczną z wewnątrz ramą krajobrazową wsi należy rozważyć wydawanie pozwoleń na budowę, zwracając uwagę na formę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych dla zachowania spójności wsi z pobliskimi polami lub formami zieleni;
- Ważne są działania w zakresie wprowadzenia systemu informacji wizualnej, który polega na wprowadzeniu ujednoczonych formy nośników informacji wizualnej i miejsc ich lokalizacji. Informacja o ciekawych walorach przyrodniczych, historycznych, aktywności społecznej jest istotna dla rozwoju miejscowości;
- Ważne są przemyślane decyzje dotyczące zasad kształtowania wsi w precyzowaniu ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych strategicznych dokumentach mających decyzję sprawczą zmian., zwłaszcza w kontekście cennych walorów przyrodniczych znajdujących się w sąsiedztwie miejscowości



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”.  
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.  
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.























