

1.1.4.4. Temeljna organizacija prostora i namjena površina

1.1.4.4.1. Temeljna postojeća organizacija prostora

Cijeli prostor Općine poljodjelski je prostor. Predstavlja mozaik poljodjelskih površina - oranica, livada i vinograda prošaranih rastočnim šumskim površinama niskih šuma hrasta medunca većinom u privatnom vlasništvu. Prostor pripada *crvenoj Istri* na što nas slikoviti krajobraz s izrazito crvenim tлом oranica *istarskog ravnjaka* odmah upućuje. Ovaj prostor uglavnom prazan i oslobođen bilo kojih drugih funkcija u potpunosti je

Temeljna organizacija prostora Općine, njen razmještaj naselja i s time u svezi namjena površina prostora Općine u potpunoj je pozitivnoj korelaciji s prometnim smještajem pojedinih prostora. Ceste koje prolaze prostorom Općine Ž-5042 Poreč-Višnjan-Karojba, potom Ž-5040 Tar-Labinci-Višnjan, L-50050 Višnjan-Žbandaj i D-21 Vižinada-Sv.Lovreč bitno utječu na organizaciju prostora. Međutim nije slučajno, naravno, da cestovna mreža pa time i organizacija Općine korespondira i s njenom geografskom rasčlambom.

Temeljem rečenog općinu organizaciono možemo podijeliti na četiri cijeline.

1/ **Zona naselja Višnjan - središnji dio Općine**, topografski nešto istaknutiji zauzet je najvećom koncentracijom urbanizacije. To je prostor naselja Višnjan i tom naselju pridruženih susjednih naselja, koja su sa Višnjansom povezana dobrim cestovnim vezama. To su Markovac, Farini, Strpačići, Kolumbera, Barat, Deklevi, Kočići, Legovići i Milanezi. U širem smislu ovom prostoru pripadaju sva naselja koja gravitiraju cesti Ž-5042 Poreč-Višnjan-D-21, cesti Ž-5040 Labinci-Višnjan, cesti L-50049 i dijelom cesti L-50050. U okviru ove grupacije naselja smješteno je 17 naselja sa 1196 stanovnika (53,11%) a veličina srednjeg naselja prelazi 70 stanovnika (70,36 stanovnika). U okviru ovoga prostora, skoro u potpunosti u naselju Višnjan, smještene su i sve društvene i gospodarske funkcije.

- školske funkcije (osnovna škola i srednja škola),
- upravne funkcije (općinske funkcije),
- zdravstvene funkcije (ambulanta, apoteka, stomatološke usluge),
- socijalne funkcije (vrtić)
- funkcije veza (pošta i čvorna telefonska centrala),
- gospodarske funkcije (gospodarske površine) smještene uz županijsku cestu Ž-5040 prema Labincima i većina ostalih uslužnih sportskih i sl. funkcija.

2/ **Zona naselja Vranići kod Višnjana - sjeveroistočni dio Općine**- dio je prostora Općine Višnjan što je vezan uz cestu Ž-5042 Poreč-Višnjan-Karojba istočno od Višnjana i ceste D-21. Tvori ga grupa od 6 naselja sa svega 252 stanovnika što je 11,19% stanovnika Općine. Srednje naselja je još uvijek dosta veliko sa čak 42,00 stanovnika. Ova grupa naselja još je uvijek dobro povezana sa zapadnije smještenim središtem Općine. Nema nikakvih središnjih ili nekih drugih društvenih ili gospodarskih funkcija.

3/ **Zona naselja Bačva - jugozapadni dio Općine** - dio je općine Višnjan koji je orijentiran na cestu L-50050 Višnjan-Žbandaj. To je prostor u kojemu je smješteno 7 naselja i svega 135 stanovnika (5,99% stanovnika Općine). Srednje naselje broji svega 19,3 stanovnika. Naselja Bačva središte je ovoga kraja južno od naselja Višnjan i s njim povezano cestom Ž-50050, koja je i glavna okosnica ovoga jugozapadnoga dijela Općine Višnjan.

4/ **Zona naselja Cvitani-Rapavel - jugoistočni dio Općine** - dio je Općine Višnjan koji je organiziran okolo ceste D-21, koja je glavna poveznica ovoga prostora. Prostor je razmjerno najviše izoliran dio Općine, ako se promatra njegova povezanost sa središnjim naseljem Općine. Okuplja 16 naselja sa 669 stanovnika (29,7% stanovnika Općine). Veličina srednjeg naselja je preko 41 stanovnika (41, 8 stanovnika). Prostor je razmjerno najmanje razvijen prostor Općine, također bez središnjih, društvenih i gospodarskih sadržaja.

Prema tome, najživotniji dio Općine predstavljaju prostori naselja što su se smjestila duž prometnih koridora županijskih cesta Ž-5040 i Ž-5041 i koji te prostore na relativno brz i jednostavan način povezuju s Porečom važnim središnjim naseljem i radnim centrom.

Osim naselja Višnjan i nekoliko prvih naselja što su zauzela čelna mjesta u prostorno-demografskoj valorizaciji naselja Općine ostala naselja Općine i unutrašnjost Općine praktično su prazni i a naselja demografski nazaduju, iako su prostori krajobrazno vrijedni i privlačni.

1.1.4.4.2. *Temeljna postojeća namjena površina*

Pretežito šumske i poljodjelske površine

Najvećim dijelom prostor Općine pokriva **mozaik šumskih i poljoprivrednih površina**, prošaran s pojedinačnim stambenim i gospodarskim zgradama, koji daje tipičnu sliku krajobraza istarskog ravnjaka, odnosno *crvene Istre*. Ovaj sklop površina karakterizira velika usitnjenost površina, kako šumskih većinom privatnih tako i poljodjelskih površina uglavnom oranica, livada, vinograda i voćnjaka.

Navedene površine u okviru Općine možemo prostorno diferencirati dvije prostorne grupe ili namjene:

- a) prostore naselja Višnjan i prostore vezane neposredno uz naselje Višnjan koji su već značajno podvrgnuto procesu urbanizacije i
- b) ostale poljodjelske i šumske površine preostalog velikog dijela Općine u sklopu kojega je velika većina naselja Općine s ponekom gospodarskom i stambenom zgradom

Temeljem podataka iz Ureda za katastar – ispostava u Poreču pod poljodjelskim površinama: oranicama, pašnjacima, vinogradima, voćnjacima, šumama, livadama i maslinicima nalazi se 6070,1 ha ukupne površine Općine ili 96,0 %. (Tablica 18)

Poljodjelske površine. Izuzimajući šume i šumsko zemljište, kako privatno tako i državno, tada je pod poljodjelskim kulturama u užem smislu pokriveno 3724,1 ha ili 58,9% općinske površine.

Šumske površine. Ukupna površina koju u Općini pokrivaju šume i šumsko zemljišta iznosi 2346,0 ha ili 37,10%. Podaci o šumama i planiranom gospodarenju u državnim šumama za Općinu vode se u Javnom poduzeću za gospodarenje šumama i šumskim zemljištem - Upravi šuma Buzet. U razred "gospodarske šume" svrstane su šume u kojima je iskorištavanje drvne mase sekundarno, kao što je to inače u cijelom prostoru Županije i inače na kršu.

Kako je to vidljivo na grafičkom prilogu br: 1: "*Korištenje i namjena površina*" šumske površine su veoma usitnjene, što predstavlja veliku poteškoću u gospodarenju i planiranju zahvata.

Podaci za privatne šume su nedostupni jer za njih nisu izrađeni "programi gospodarenja". Prema namjeni privatne su šume prvenstveno za podmirivanje potreba vlasnika za drvom, najčešće ogrjevnim, a samo dijelom za druge svrhe.

Pretežito stambene površine naselja

U ovu kategoriju namjene prostora ulaze izgrađene površine četrdesetšest statističkih naselja Općine i njihovih izdvojenih dijelova. Kao što je to već navedeno, naselja se danas razvijaju

- a) kao skupina naselja neposredno uz naselje Višnjan: naselja Višnjan, Markovac, Farini, Strpačići, Kolumbera, Barat, Deklevi, Kočići, Milanezi i Legovići sve uz cestu Ž-5042 i Ž-5040., ali i
- b) kao sva preostala rasuta naselja u ostalom poljodjelskom dijelu Općine, njih tridesetosam.

Površina Općine koju pokrivaju pretežno stambene površine (površine "dvorišta" i površine pod "zgradama") iznosi 68,4 ili 1,1 % površine Općine. Povećavajući ovu vrijednost za 40% što je približna površina koju pokrivaju putovi i zemljišni pojasevi u ovakvim ruralnim prostorima tada možemo pretpostaviti orijentacionu površinu pretežito stambenih površina naselja Općine koja bi u tome slučaju iznosila 95,8 ha ili 1,5% Općine.

U okviru ovih pretežito stambenih površina naselja nalaze se i pojedinačni manji gospodarski sadržaji, kao i poneki, trgovački i uslužni turistički sadržaj.

Površine namijenjene gospodarskim djelatnostima

Danas se u Općini nalaze dvije postojeće gospodarske površine. Prva sjeverno od naselja Višnjan uz cestu Ž-5040 prema Labincima i druga jugoistočno u naselju Višnjan. Njihova površina u odnosu na ukupnu površinu Općine sasvim je zanemariva.

U Općini nema namijenjenih površina gospodarskoj turističkoj djelatnosti .

Ostale površine

Ostale površine, odnosno: "ostala zemljišta", "vode", "ceste i putevi" (umanjeno za vrijednost u izgrađenim djelovima naselja – 27,4 ha), iznose 158,3 ha ili 2,5% površine Općine.

Izvan navedenih kategorija i izvan obuhvata izgrađenih površina naselja gotovo da nema drugih namjena. Mogu se još navesti: manja gospodarska zona u Višnjanu i površine neuređenih deponija u pustim dijelovima Općine.

Dakle, prostor Općine čija površina iznosi 6324 ha, ili 63,24 km², strukturiran je od:

- **neizgrađenih površina:** * mozaika pretežito šumskih i poljodjelskih površina (oranica, livada, vinograda i voćnjaka) 37,1%
58,9%
- **izgrađenih površina:** * pretežito stambenih površina naselja, 1,5%
* površina namijenjenih gospodarskim djelatnostima, 0,0%
* ostalih površina . 2,5%

1.1.4.5. Ocjena stanja prirodnih vrijednosti i krajobraznih svojstvenosti kraja

1.1.4.5.1. Prirodne odrednice

U okviru opisanih prirodnih prostora Općine, prirodne odrednice u kontekstu vrijednosti i krajobraznih svojstvenosti kraja Općine, morfološki se mogu podijeliti na:

- a) dijelove Općine oko naselja Višnjan
- b) blago valovitog reljefa preostalog dijela Općine koji geografski pripada istarskom ravnjaku i *crvenoj Istri*.

Ovoj reljefnoj podlozi vegetacijski pokrov strukturiran od šumskih i poljoprivrednih površina daje osobit krajobrazni identitet svojstven krajobrazu *crvene Istre*. Šumske površine manje su zastupljene u odnosu na poljoprivredne površine, a njihova usitnjenost i međusobna isprepletenost i izmještanost krajobrazu daju atribut svojstvenog mozaika poljoprivrednih i šumskih površina.

Teško se mogu razlučiti **izvorni prirodni elementi** od **kultiviranih prirodnih** elemenata koji uz graditeljske sadržaje i reljefnu rasčlanjenost čine današnju sliku istarskog poljodjelskog krajobraza.

Usprkos znatnom iskorištavanju prirodnih resursa nekonzistentnom izgradnjom, prirodna komponenta u okviru kultiviranog krajobraza Općine još zadržava svoje svojstvenosti u vidu livada, šuma i vodotoka, šumskih i livadnih asocijacija osobito u manje pristupačnim dijelovima Općine. Zahvaljujući to još uvijek, srećom, razmjerno koncentriranoj stambenoj izgradnji.

Za razliku od još ponegdje sačuvanih dijelova prostora Općine što su zadržali izvorne prirodne svojstvenosti, prostorom Općine, ipak velikom većinom prevladavaju kultivirane prirodne površine, dijelom već znatno obezvrijeđene. To osobito vrijedi za šumske površine. Poljodjelske površine daleko nadilaze površine pod šumama (Tablica 18). Veličina zemljišnog posjeda onemogućava racionalnu organizaciju poljoprivredne proizvodnje, a većina zemljišta nalazi se ipak na dobrom terenu, gdje konfiguracija dozvoljava primjenu veće mehanizacije, a sastav tla je također dobar.

Kultivirane elemente čine poljodjelske kulture, žitarice, voćnjaci, povrtnjaci, vinogradi, i livade koje se kontinuirano koriste i kao košance.

1.1.4.5.2. Stanje prirodnih i krajobraznih vrijednosti

Osnovni sadržaj krajobraza čine šume i poljodjelske površine. Svojstvenosti krajobraza bitno doprinosi mozaičnost njihovog rasporeda u prostoru pri čemu značajniju ulogu u slikovitosti i pitomosti krajobraza čine crvene oranice i zelene livade uz oaze većih i manjih šumskih cjelina. Oranice i livade su uz šume ne samo prostorne vrijednosti krajobraza nego doprinose i biološkoj raznolikosti kraja. Prirodne vrijednosti se očituju u ostacima izvornih dolinskih i brežuljkastih livadnih zajednica, šumama i šumskim gajevima.

Osim dijela Općine koji pokriva naselje Višnjan u užem smislu prostor Općine nije značajnije izgrađen. Tek samo u pristupu iz pravca Poreča cestom Ž-5040 pogled na Višnjan vizualno je znatno obezvrijeđen nekvalitetnom izgradnjom.

Ostali dio Općine razmjerno je očuvan u smislu izgrađenosti. Duž ceste Ž-5042 Višnjan - Poreč prirodne i krajobrazne vrijednosti Općine jače su izložene pritisku intenzivne urbanizacije i procesu gospodarske preorijentacije od poljodjelskih prema unosnijim djelatnostima. Navedeni se procesi zbivaju ne samo u granicama Općine nego i znatno šire. Analizom prostora Općine možemo ustvrditi da se sačuvane prirodne vrijednosti područja Općine u dijelu prirodnih i kultiviranih krajobraznih vrijednosti mogu razlučiti na:

- a) ostatke izvornih prirodnih prostora i vrijednog krajobraza šumovitih predjela Općine,
- b) kultivirane prostore i svojstvene istarske poljodjelske krajobraze ostalog dijela Općine te
- c) kulturne (izgrađene) dijelove prostora Općine u okviru kojih se još ponegdje tek naziru elementi tradicijskih ruralnih cjelina i nešto značajnije tradicijske ruralne arhitekture¹;

Naravno, oštre granice između ovih gornjih pojava u prostoru nema.

Prirodni krajobrazi:

U Općini nema većih površina izvorne prirode i krajobraza. Proces sekundarne urbanizacije i poljodjelske aktivnosti, uništili su sve oaze "netaknute prirode". Može se izlučiti tek:

- a) manje površine prirodnog krajobraza sačuvane su u okviru šumom obraslih dijelova Općine na lokaciji ispred Tićana .

Kultivirani krajobraz:

Skoro u cijelosti Općinu pokriva osobito vrijedni **kultivirani krajobraz**. To je već spomenuti *mozaik* šumskih i poljodjelskih površina tipičnih za krajobraz istarskog ravnjaka i *crvene Istre*.

Relativno očuvani i vrijedni s estetskog gledišta i gledišta biološke raznolikosti mogu se strukturirati kao:

- a) krajobrazi ostalog dijela Općine pokrivenog šumskim i poljodjelskim površinama sjeverno, zapadno, istočno i južno od naselja Višnjan.

Prostor istarskog ravnjaka, time i prostor koji pripada Općini, predstavlja vrijedan i svojstven vid istarskog kultiviranog krajobraza. U odnosu na zastupljenost i očuvanost šuma i livada s jedne strane, te izgrađenost i strukturu naselja s tradicijsko-graditeljskog i estetsko-krajobraznog gledišta s druge strane, može se zaključiti da je prostor Općine u većini tipičan ruralni krajobraz "točkasto" devastiran nekvalitetnom i neplanskom izgradnjom, srećom koncentriranom uzduž županijskih i lokalnih cesta. Ova je izgradnja većim dijelom obezvrijedila kako prirodni okoliš, tako i stare tradicijske ruralne naseobinske jezgre sagledive putniku sa županijskih cesta Ž-5042 i Ž-5040. To osobito vrijedi za pogled na Višnjan u pristupu županijskom cestom Ž-5042 iz pravca Poreča.

Kulturni krajobraz²

Krajolik dopunjuju elementi **kulturnog krajobraza**, svojevrsnog spoja prirodnog kultiviranog poljodjelskog krajobraza i struktura kulturnog graditeljskog tradicijskog nasljeđa. Ove strukture su zastupljene u razmjerno najpristupačnijem dijelu Općine okolo i u okviru naselja osobito Višnjana, Markovca, Rapavela, Cvitana i sl.

1.1.4.6. Ocjena stanja kulturno-povijesnog nasljeđa kraja

1.1.4.6.1. Ocjena

Na području Općine od kulturno povijesnih vrijednosti dosad je zakonom³ (upisom u Registar) zaštićeno nekoliko sakralnih građevina i naselje Višnjan. Terenskim radom ustanovljeno je da je na području Općine ostalo očuvano nekoliko naselja koja imaju svojstva kulturnog dobra, ali i povijesnih građevina koje imaju određenu kulturno povijesnu vrijednost. Sukladno njihovim kulturno povijesnim obilježjima, stupnju očuvanosti pripadajućih povijesnih struktura, prostornih i graditeljskih, ali i kvaliteti neposrednog krajobraznog okruženja, vrednovana su kategorijama 1-nacionalnog, 2- makroregionalnog, 3-mikroregionalnog /županijskog/ i lokalnog značenja. Evidencijom i vrednovanjem zatečenih kulturno-povijesnih vrijednosti, sukladno suvremenim europskim načelima i standardima zaštite, predložene su za zaštitu i sljedeće vrste: gospodarske i industrijske tehničke građevine s postrojenjima, te grobne – memorijalne građevine i sklopovi.

¹ Dijelove prostora gdje se tradicijske ruralne arhitektonsko-urbanističke strukture, kako pojedinačnih građevina tako u naseobinskih sklopova prožimaju s kultiviranim poljodjelskim prostorom, možemo svesti pod pojam *kulturni krajobraz*. ukoliko prevladavaju umjetne, antropogene strukture.

² Pojam "*kulturni krajobraz*" pobliže je opisan u dijelu "Ocjena stanja kulturno-povijesnog nasljeđa", jer ga, već i po samom nazivu pojma većim dijelom tvori ta komponenta, međutim, kako se u njegovom sklopu u Općini pojavljuje i komponenta prirode spomenut je i u ovom poglavlju.

³ Zakon o zaštiti spomenika kulture, Zagreb, N.N.1964., odnosno Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, N.N. 1999.

Slijedom suvremenih zamisli o zaštiti nepokretnih kulturnih dobara⁴, uveden je i pojam kulturnog krajobraza, (cultural landscape) kojeg čine topografski definirana područja u kojima je osobito izražen kvalitetan suživot graditeljske baštine i prirodnih osobitosti pripadajućeg okruženja a kao cjelina je iznimnih povijesnih, kulturnih, socijalnih vrijednosti. U svjetlu takvih polazišta, čitavo područje Istre je jedinstveni antropogeni, rukom oblikovani prostor s milenijskim povijesnim kontinuitetom i očuvanim oblicima prisustva čovjeka u prostoru, bilo u vidu graditeljske baštine ili arheoloških nalaza, i u najvećoj mjeri očuvanim prirodnim osobitostima te kao takvo ima obilježje kulturnog krajolika.

Nepokretna kulturna dobra na području Općine svrstana su prema vrstama i podvrstama. Osnovna podjela prema **vrstama nepokretnih kulturnih dobara** je sljedeća:

- 1.0. povijesna naselja i dijelovi povijesnih naselja,
- 2.0. povijesne građevine i sklopovi,
- 3.0. elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima,
- 4.0. područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe,
- 5.0. arheološka nalazišta i lokaliteti,
- 6.0. krajolik ili njegov dio što svjedoči o čovjekovoj prisutnosti u prostoru

Nepokretna kulturna dobra navedena u Tablici 30., imaju svojstva kulturnog dobra, i podliježu pravima i obvezama Zakona, bez obzira na njihov trenutni pravni status zaštite. Pravni status zaštite obuhvaćen je sljedećim kategorijama:

- **R** kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara
- **PR** prijedlog za upis u Registar s prijedlogom razine zaštite
 - +++ zaštita na državnoj razini (A/01/ i makroregionalnoj razini (B/2/),
 - ++ zaštita na mikroregionalnoj /županijskoj/ razini (C/03/) i
 - + zaštita na lokalnoj razini (D/04/ i E/05/) ovim PPUO
- **Ev** evidentirana arheološka nalazišta koja je potrebno istražiti i valorizirati

Prilikom izrade ovog Plana provedeno je potanko popisivanje baštine Općine s ciljem da se sve kulturno-povijesne (poglavito graditeljske) vrijednosti prepoznaju i u budućnosti zaštite te da se stvore uvjeti za njihovu obnovu. Popisivanje je provedeno po važećoj konzervatorskoj metodologiji kod koje valja osobito istaknuti: sagledavanje svih vrijednosti s gledišta kulturne baštine prema razrađenoj tipologiji, vrednovanje izvornih i postojećih prostornih i ambijentalnih obilježja te nedjeljivosti spomenika i prirodnoga okoliša. Kulturna baština Općine uklapa se u tradicijski okvir baštine Istre s primjerima mješovitih (malo gradskih) i seoskih cjelina, crkvenih građevina i vlastelinskih sklopova te drugih građevina kulturno-povijesnog značaja.

Primijećeno je da je graditeljska baština u vrlo lošem građevnom stanju. To se odnosi na sve vrste pojedinačnih spomenika, osobito na seoske cjeline gdje se uopće ne provodi zaštita i obnova tradicijski vrijednih stambenih i pripadajućih gospodarskih zgrada. Mnoge stare stambene zgrade su obnovljene na vrlo grub i neprimjeren način. Često se grade nove u neprihvatljivom odnosu prema starima, koje su time osuđene na rušenje.

U pogledu valorizacije baštine spomenika *međunarodnog značaja* (0/0/ kategorija), *nacionalnog* (A/1/), *makroregionalnog* (B/2/) na području Općine nema. Samo tri su spomenika *mikroregionalne/županijske razine* važnosti (C/3/), a sve ostali su spomenici lokalnog (D/4/) i mjesnog (E/5/) značaja.

1.1.4.6.2. Artefakti

Svojstvenost današnjeg prostornog razmještaja naselja u prostoru Općine njihova je razmjerna ravnomjerna rasprostranjenost po cijelom teritoriju. Većina naselja na području Općine po vrsti - fizičkoj strukturi i izgledu pripada seoskim naseljima. Izuzetak je naselje Višnjan, koje ima mnoga gradska obilježja, i koje je poradi svojih povijesnih, upravnih i ostalih funkcija općinsko središnje naselje.

Nijedno od ostalih naselja na području današnje općine, izuzev Bačve i Svetog Ivana od Šterne niti danas niti u prošlosti nije imalo, osim stambeno-gospodarskih, nikakvih drugih funkcija i sadržaja. Toponim Bačva u povijesnim se izvorima spominje 1158. Župa je osnovana oko 1653. Sveti Ivan od Šterne u povijesnim se dokumentima spominje od 1258. Župa je osnovana vjerojatno 1580., a u popisu župa spominje se god.1730. Toponim Kaštel uz današnji dvorac, upućuje na postojanje i starije građevine na istom lokalitetu. Srednjovjekovni kaštel S.Giovanni Sterna datira iz 13.st. smješten je na uzvisini nad dolinom kojom su prolazile trase povijesnih komunikacija. Oko sebe nije inicirao razvoj većeg naselja, već se razvijao kao privatni veleposjed.

⁴ Cultural Landscapes of Universal Value. Stuttgart, New York, UNESCO, 1995

Na sjevernom dijelu općine ostala je očuvana stancija Tićan. Stancije ili dvori nastali su na tradiciji ville rusticae, u vidu gospodarskog kompleksa okruženog kultiviranim površinama. Stancija Tićan nije inicirala razvoj naselja, već je zadržala svojstvenosti veleposjeda. Nekadašnja stancija Kolumbera sačinjena od gospodarsko-stambenog sklopa, gdje stambena kuća ima elemente ladanjskog stanovanja a prati je cijeli niz pratećih gospodarskih građevina, inicirala je razvoj manjeg naselja. Na području Općine brojna su naselja seoskih obilježja i izgleda koja su se razvila iz manjih zaselaka, zbijene, homogene strukture, koju često prati izgradnja stambenih jedinica u nizovima. Ona imaju rudimentarne oblike javnih prostora, malih trgova ka npr. Kurjavići, Diklići, Markovac, Rapavel. To su naselja u kojima je očuvana tradicijska arhitektura u većim potezima, svojstvena matrica naselja s javnim prostorima. Imaju kulturno povijesnu, arhitektonsko-urbanističku i etnološku vrijednost, stoga su za ta naselja određene i zone zaštite.

Veliki je i broj naselja u kojima ima još elemenata tradicijske arhitekture, ali je ona očuvana u manjim potezima, ili u vidu tek zapuštenih pojedinačnih kuća. Radi se o naseljima Baškoti, Benčani, Broskvvari, Bujarići, Cvitani, Deklevi, Dvori, Fabci, Farini, Gambetići, Kočići, Korlevići, Košutići, Majkusi, Milanezi, Praščari, Pršurići, Rafaeli, Radoši, Sinožići, Smolići, Strpačići, Vejaki, Vrhjani, Ženodraga, Žikovići, Žužići.

Najveći dio teritorija Općine obrađen je i predstavlja poljodjelski, kultivirani krajobraz, s tradicionalnom kulturom vinove loze, voćnjacima i maslinicima. Zahvaljujući razmjerno kompaktnim naseljima, okruženim kultiviranim krajobrazom, cjelokupni prostor Općine očuvao je svoje ambijentalne vrijednosti, i prepoznatljivu sliku prostora. U slici prostora važnu ulogu imaju kapelice i poklonci, kao prostorni akcenti, obično smješteni na raskrižjima puteva. Podižu ih kao zavjetne, pojedinci, obitelji ili čitava sela.

Uvođenje željeznice Parenzane, početkom stoljeća, označilo je brži gospodarski razvitak ovog područja. Osim tehničkog strojnog dijela pruge, grade se i željezničke postaje očuvane i danas, ali s drugom namjenom. Ukinućem pruge (1943), preostao je fizički trag njezine trase u prostoru.

Obilježja tradicijske arhitekture

Za gradnju tradicijskih kuća uglavnom se koristio lokalni prirodni materijal. Seoske kuće bile su zidane kamenom, kao prizemnice pokrivene slamom ili kamenim pločama. Kuće bogatijih selaka bile su veće, pokrivene kanalicama. Većina kuća građena je tako da su u prizemlju konoba i drugi gospodarski prostori, a na katu kuhinja i sobe. U kuhinju se dolazi vanjskim stepeništem, preko *baladura*. Od prošlog stoljeća, a osobito nakon uvođenja betona, počele su se u većem broju graditi cisterne za prikupljanje kišnice, pa je često cisterna postavljena ispred ulaza u kuhinju, a njezina gornja ploča ima ulogu terase pred ulazom.

Kuća se ukrašavala obradom, birala se najpovoljnija pozicija s obzirom na insolaciju i vjetrove, što je rezultiralo skladnim uklapanjem građevina u lokalni krajobraz.

Očuvane povijesne građevine na području općine su brojne, a po kulturno povijesnoj vrijednosti svrstavamo ih u grupu nacionalnog, regionalnog, odnosno lokalnog značenja. Nositelji su kulturno povijesnog identiteta ne samo ove Općine, već i šire, stoga ih treba održavati i čuvati u njihovim izvornim obilježjima. Ovo se osobito odnosi na srednjovjekovne crkve s glagoljskim grafitima i slikama, jedinstvenim u širim regionalnim okvirima.

Kapelice - poklonci

Kapelice i poklonci. Ovim nazivom imenuju se sva zdanja i sve tipološke skupine ove vrste kulturnih dobara, neovisno o načinu izvedbe, veličini i njihova smještaja u prostoru. Izuzetno brojno zastupljene na raskrižjima, u krajobrazu Općine, ruralnim i poluurbanim sredinama. Poklonce nalazimo uz ceste, puteve i staze, u ogradnim dvorišnim i poljskim suhozidima, na pročeljima stambenih i gospodarskih zgrada. Također su dio kulturnog identiteta prostora. U širem značenju riječi, premda nisu vezane za obavljanje dnevnih liturgijskih obreda, poklonci pripadaju grupi sakralnih građevina.

Kapelice i poklonci po svojim često rustičnim oblicima te jednostavnim i ujednačenim koncepcijama imaju veće kulturno povijesno nego likovno značenje.

Kapelice su djela domaćih priučenih majstora, koji su upravo ovim zdanjima ostvarili autohtone umjetničko obrtničke tvorbe najtješnje povezane s težačkim sredinama. U nekim kapelicama jednom godišnje obavljaju se liturgijski obredi. Uobičajeno, blagoslov kapelica i mise održavale su se prigodom dovršetka njihove gradnje ili obnove, te prigodom svečanog inaoguriranja kipova svetaca iz obližnjih crkvi u kapelice. Osnovnom arhitektonskom koncepcijom, komunikacijom simbolima, psihološkim i prostornim djelovanjem, kapelice ponavljaju cjelokupnost žrtvenika i crkve a

njihova posveta prepoznatljiva je po kipovima pohranjenim u njima. Kapelice su klesali ili zidali pojedinci, obitelji, te manje seoske zajednice koje su sudjelovale i u radovima i u troškovima njihova izvođenja. Duboku i istinsku pobožnost kao jedini motiv podizanja kapelica ilustriraju mnogobrojni natpisi nad lučnim otvorima niša, na nadvratnicima i natpisnim pločama pročelja te na postamentima kipova.

Arheološka nalazišta i lokaliteti

Povijesni kontinuitet života na području današnje Općine ostavio je brojne tragove u vidu arheoloških nalaza čak od antičkog razdoblja. Od izuzetnog su povijesnog značenja ostaci srednovjekovnog kaštela sv.Ivan od Šterne. Izuzetno je značajan i lokalitet crkve Sv. Agneze (6. st.) koji je potrebno urediti i prezentirati kao arheološki park. Važne su i sve uzvisine jer na njima u pravilu treba očekivati nalaze prapovijesnih gradina.

1.1.4.6.3. Kultivirani krajobraz

Kultivirani krajobraz Općine kojeg čine područja prirodnog i antropogenog prostora, u kojem je naročito izražen kvalitetan suživot graditeljske baštine i prirodnih osobitosti pripadajućeg okruženja izuzetnih je povijesnih, kulturnih, etnoloških, prirodnih i estetskih vrijednosti. U okviru takve valorizacije diferencirani su pojedini prostori koji imaju i pojedinačno veliku vrijednost, te ih kao takve treba štiti od daljnjeg propadanja, zapuštanja ili potpune promjene. Osobito su izdvojene zone vinograda i maslinika, te poljodjelskih površina koje okružuju naselja, ponajviše zbog očuvanja karakterističnih ambijentalnih slika mozaika šuma, šumaraka i poljodjelskih površina.

1.1.4.7. Temeljne ekološke svojstvenosti kraja

Radi svoje veličine i radi činjenice da je Općina naseljena sa samo 35,5 st/km² čini općinski prostor razmjerno malo ugroženim. Ugrožen prostor potencijalnom izgradnjom smješten je duž cesta Ž-5042 i Ž5040. Usprkos toga, bit će potrebno neprekidno i sustavno štiti cjelokupni prostor Općine. Osobito razmjerno vrijednije prostore Općine kao što su prostori oko naselja Višnjan i prostor stаницe Tićan.

Obzirom na općenito izražene negativne procese koji vode degradaciji krajobraza potrebno je provoditi mjere i za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga, kultiviranoga i kulturnog krajobraza. Isto tako i mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš:

Mjere za poboljšanje okoliša

Za provođenje ovih mjera treba:

- Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama i na svim mjestima gdje se javljaju veći onečišćivači;
- Spriječiti mogućnost aerozagađivanja;
- Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama te otpad odlagati na propisnu deponiju; riješiti problem kućnog i industrijskog otpada;
- Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.) i primjenjivati biološka sredstva u provođenju zaštite poljodjelskih kultura, naročito u dolinama vodotoka.

Mjere za očuvanje okoliša

U sklopu ovih mjera podrazumijeva se da treba:

- Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljoprivredne površine, izvore vode, vodotoke i dr.).
- Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

Mjere za unapređenje okoliša

Ove mjere podrazumijevaju:

- Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenje onečišćenja te gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
- U svaki urbanistički i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

Na građevinskom području ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem, ili upotrebom neposredno, ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati, ili koristiti na način, koji bi izazvao takve posljedice.

Važno je navesti slijedeće:

- Planom je određeno da će konačna lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije.
- Ako se na dijelu građevnog područja izgradi javna kanalizaciona mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju.

- c) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine se moraju priključiti na nju.
- d) Otpadne vode iz domaćinstva bez kanalizacije moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom autoturfikacije u septičnim jamama.
- e) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent, odnosno, do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskog vijeća.

1.1.4.8. Svojstvenosti prometne i komunalne infrastrukture

1.1.4.8.1. Promet

Cestovne veze

Sustav prometnica na regionalnoj razini zastupljen je: državnim cestom:

- a) cesta D-21 Vižinada-Sv.Lovreč,

županijskim cestama:

- a) cesta Ž-5042 (Poreč-Višnjan-Karolja),
- b) cesta Ž-5040 (Tar-Višnjan),

lokalnim cestama:

- a) cesta L-50050 (Višnjan-Žbandaj)
- b) cesta L-50049 (Višnjan /od Ž-5040/-Baškoti),
- c) cesta L-50062 (D-21-Rapavel),
- d) cesta L-50094 (D-21-Fabci),
- e) cesta L-50095 (D-21-Majkusi).
- f)

Državna cesta D-21 i županijske ceste uključivo i lokalnu cestu L-50050 prolaze prostorom Općine križajući se skoro pod pravim kutem. Na križanju županijskih cesta Ž-5042 i Ž-5040 s L-50050 razvilo se naselje Višnjan dokazujući važnost kako prometnog čvorišta tako i *sita* za nastanak naselja. Navedene ceste iznimno su važne za povezivanje prostora Općine sa širim okruženjem.

Sve ostale ceste spadaju u nerazvrstane općinske ceste, a važno je napomenuti da je velika većina spomenutih cesta ipak asfaltirana što je vrlo važno zbog bolje integracije prostora Općine.

Prikaz je na grafičkom listu br. 2a: "Promet").

1.1.4.8.2. Pošta i telekomunikacije

Na području Općine postoji telekomunikacijska infrastruktura u svom osnovnom vidu koji se sastoji od uređaja za komutaciju (centrala), prijenosnog puta (telekomunikacijska mreža) i krajnjih korisnika u smislu telefonskih priključaka. Trenutno je područje Općine pokriveno sa približno telefonskih priključaka (GTP-a), što u odnosu na broj stanovnika Općine, koji iznosi 2252 stanovnika, daje prosjek od približno GTP-a na 100 stanovnika.

Postojeće stanje

- a) Telekomunikacijska mreža

Telekomunikacijska mreža pokriva sva naselja Općine. Razvedena je podzemnim Cu kablovima. Magistralni pravci izvedeni su podzemnim optičkim kablovima (važniji spojevi mjesnih telefonskih centrala). U naselju Višnjan postoji područna telefonska centrala sa 700 pari, a u naselju Kurjavići područna telefonska centrala sa 302 parice.

Iz osnovnih pružnih pravaca mreža se razgranjuje podzemno, a na kraju zračnom mrežom do krajnjih korisnika.

- b) U Općini postoji jedan poštanski ured. Obzirom na postojeću mrežu poštanskih ureda, smatra se da jedan poštanski ured u Općini smješten u naselju Višnjan zadovoljava potreba. Na području Općine instalirano je ... javnih telefonskih govornica, što prosječno iznosi stanovnika na jednu tel. govornicu.

Prikaz je na grafičkom listu br. 2b: "Pošta i telekomunikacije".

1.1.4.8.3. Elektroenergetika

Stanje elektroenergetike u Općini promotrit ćemo kroz dva vida:

- kroz transport električne energije čiji uređaji samo koriste prostor Općine i
- kroz elektroenergetsku opskrbu Općine.

Ad a) Područjem Općine, u njenom južnom dijelu, pravcem zapad-istok iz pravca Poreča prema Pazinu prolazi zračni dalekovod ZDV – 110 kV. To je jedini dalekovod ovog karaktera u Općini.

Ad b) Područje Općine u potpunosti je pokriveno elektroenergetskim razvodom. Razvod je izvršen zračnim (ZDV) i podzemnim (KDV) vodovima od 10 kV.

U Općini je instalirano dvadesetsedam trafostanica TS 10(20)/0,4 kV,
dvanaest trafostanica TS 10/0,4 kV i
tri trafostanice tipa "tornjić" 10/0,4 kV.

Mrežu razvoda na dalekovodima 10 kV još regulira i šest lokalnih rastavljača.

Prikaz je na grafičkom listu 2c: "Elektroenergetika".

1.1.4.8.4. Vodno gospodarstvo

Vodoopskrba

U Općini je do svih naselja izgrađena vodovodna mreža.

Prostorom Općine prolaze magistralni cjevovodi koja su od županijskog značenja, a koji snabdijevaju među ostalim i Općinu. To su:

- Iz pravca izvorišta Gradole, uređaja za pročišćavanje i vodospreme "Brdo" u Općini Vižinada, preko Općine Kaštelir-Labinci u Općinu ulazi cjevovod profila 400 mm. U zoni naselja Višnjan i vodospreme Višnjan cjevovod se račva na pravac prema Gradu Poreču profila 200 mm i na pravac prema jugu i Općini Sv. Lovreč profila 300 mm.

U Općini u sustavu vodoopskrba postoje dvije vodospreme:

- vodosprema *Višnjan* 250 m³ vode i
- vodosprema *Korlević* 150 m³.

U Općini u sustavu vodoopskrbe postoje i tri prekidne komore:

- prekidna komora *Farini* 12 m³,
- prekidna komora *Sinožići* 18 m³ i
- prekidna komora *Bratovići* 5 m³.

Prikaz je na grafičkom listu 2d: "Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda".

Kanalizacija i odvodnja

U Općini je izgrađena kanalizaciona mreža samo u dijelu naselja Višnjan. U okviru ovoga sustava postoji uređaj za pročišćavanje "Bio disk 240 ES" preko kojega otpadne vode idu do ispusta.

Vodoprivreda

Od važnosti za Općinu je postojanje vodozaštitnog područja I i II razine zaštite izvorišta Gradole. Područje zahvaća sjeveroistočni dio Općine prema Općini Vižinada.

Prikaz je na grafičkom listu 2d: "Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda".

1.1.4.8.5. Postupanje s otpadom

U Općini za sada nema uređenog deponija za odlaganje krutog otpada, a postoji nekoliko neuređenih deponija, koje će biti potrebno sanirati i zatvoriti.

1.1.4.9. **Mogućnosti i ograničenja prostornog razvoja i uređenja**

Iako prirodni potencijal Općine karakterizira razmjerno oskudan izvor sirovinskih resursa, bogatstvo prirodnih uvjeta, klima, reljef, vegetacija, vrijedni krajobrazi zajedno s naslijeđenim materijalnim i drugim kulturnim svojstvenostima, premda u skućenim prostornim okvirima i ne u najatraktivnijem izboru, Općini ipak daje mogućnosti za razvoj osobito određenih vrsta djelatnosti, prvenstveno poljodjelskih, uslužnih, a dijelom i turističkih.

1.1.4.9.1. **Mogućnosti i ograničenja u odnosu na gospodarski razvoj**

Na temelju izrađene analize trenutnog gospodarskog stanja u Općini te dosad stvorenih preduvjeta za daljnji gospodarski razvoj mogu se razložiti slijedeće mogućnosti, ciljevi i ograničenja gospodarskog razvoja od interesa za cjelokupni održivi razvitak Općine i poboljšani društveni standard.

Razvojne mogućnosti i prednosti

Činjenica da se Općina nalazi razmjerno blizu gradu Poreču, gospodarski vrlo razvijenom i demografski visoko naseljenom, te da se nalazi na važnom budućem cestovnom ulaska u Državu, daje određene razvojne prednosti i mogućnosti.

Naprijed navedene prednosti i raspoloživi ostali prirodni resursi stvaraju mogućnosti za budući gospodarski razvoj prvenstveno orijentiran na:

- a) razvoju poljodjelstva,
- b) razvoju određenih uslužnih djelatnosti, a bilo bi povoljno s naglaskom na visoko učešće ljudskih potencijala izraženo kroz stručnu naobrazbu, što traži neke preduvjete,
- c) razvoju izletničkog i seoskog turizma u određenim krajobrazno privlačnim zonama Općine,
- d) razvoju malog poduzetništva i obiteljskog gospodarstva u obrtničkim zanimanjima u ovisnosti o raspoloživim sirovinama i interesima napučenog stanovništva.

Jedna od prednosti jest moguće usuglašavanje zahtjeva za ekonomskim i ekološkim održivim razvojem u poljodjelstvu kao osnovnoj gospodarskoj djelatnosti i njenim komplementarnim djelatnostima s mogućnošću razvoja seoskog turizma podređenog bogatijim gostima upravo poradi navedenog današnjeg i budućeg prometnog položaja. Prednost dosadašnje, a i buduće poljodjelske proizvodnje proizlazi iz njezine strukture, prvenstveno orijentirane na uzgoju poljodjelskih lakopokvarljivih povrtlarskih kultura tipičnih za blizinu i okolicu potrošačkog centra kao što je turističko orijentirani Poreč.

Ograničenja gospodarskog razvoja

Pored istaknutih prednosti i mogućnosti gospodarskog razvoja temeljenih prvenstveno na izraženim prednostima, postoje i određeni ograničavajući činitelji za ubrzani i željeni gospodarski razvoj.

Jedan od ograničavajućih činitelja za razvoj poljodjelstva, pored već iznesenih prednosti, u svakom slučaju je usitnjenost posjeda kao vrlo ograničavajući čimbenik.

Za sada još uvijek nema kvalitetnog rješenja zbrinjavanja krutog otpada. To stvara ekološke mrlje u blizini raspoloživih prirodnih resursa za razvoj poljodjelstva i eventualno seoskog turizma, također, ukoliko se ne riješi na kvalitetan način i jedinstveno za cijelo šire područje, može predstavljati ograničenje u budućem razvoju.

I na kraju, jedan od važnih ograničavajućih činitelja potencijalno bržeg gospodarskog razvoja jest relativno nepovoljan udio školovanih kadrova.

Imajući u vidu postojeću razvijenost gospodarstva i svojstvenosti prirodnih potencijala za razvoj, može se ustvrditi da mogućnosti gospodarskog razvoja postoje, da upućuju na razvijanje poljodjelstva koje bi trebalo temeljiti na prigradskim kulturama i lozi, seoskom turizmu, industriji i osobito razvoju servisa i usluga.

Dobra povezanost i blizina Poreča bitno utječe na pravac razvoja Općine, koja je praktično postala predgrađe i njegova rezidencijalna četvrt.

1.1.4.9.2. **Mogućnosti i ograničenja u odnosu na demografski razvoj**

Tip općeg kretanja stanovništva Općine, *regeneracija* koji je ustanovljen za godišta 1994., 1995. i 1996. obećaje povoljnija demografska kretanja u Općini.

Povoljnim pokazateljima prednjače naselja smještena blizu glavnih prometnih sustava što ukazuje na njihovu važnost.

Ustanovljeni tipovi općeg kretanja stanovništva Općine odraz su cjelokupnog društveno-gospodarskog razvoja prostora, koji je imao utjecaj i na sve demografske procese u Općini. Blizina središta kao što je Poreč, ili Pazin, Pula, utjecali su i utječu na stanje i kretanje stanovništva Općine, njegovu strukturu i prostornu distribuciju. Broj dnevnih migranata u Općini iznosi čak 83,2% što je vrlo veliki postotak. Iz do sada rečenog proizlazi, da širi prostor Općine **nema osobite potencijale kojima može privući stanovništvo** u svoj unutrašnji prostor, što je sa stanovišta čuvanja prostora i dobro, ali razvoja ne.

Zastupljenost aktivnog stanovništva pripala je tercijarnim djelatnostima s 58,15% i izraženom zastupljenošću aktivnog stanovništva po djelatnostima u ugostiteljstvu i turizmu, a slijedi trgovina. U Općini je još uvijek razmjerno mnogo domaćinstava s mješovitim izvorom prihoda, odnosno preko pola domaćinstava Općine još uvijek je *jednom nogom* vezano za zemlju i dodatne prihode sa zemlje. Gledajući cjelinu Općine očita je njena gospodarska **usmjerenost prema poljodjelstvu i ugostiteljstvu i turizmu, ali izvan Općine.**

U želji da se promjeni zastupljenost stanovništva u sektorima djelatnosti, te da se podigne razina usluga uslužnog sektora u samoj Općini, **bit će potrebno poboljšati školsku spremu stanovništva** Općine.

Sve govori o **stanovništvu kao ograničavajućem čimbeniku razvoja** te potrebi stimuliranja poboljšanja njegove strukture uz zaustavljanje negativnih trendova kretanja. U domeni demografskog razvoja samo vitalna, radno sposobna i izobrazena populacije može potaknuti ozbiljan razvoj, **koji prostorno moraju omogućiti rješenja ovoga Plana.**

1.1.4.9.3. Mogućnosti i ograničenja u odnosu na prostorno-krajobrazne i prirodne vrijednosti

Doživljaj krajolika Općine složen je od nekoliko čimbenika koji u zajedničkom djelovanju ostavljaju na promatrača nezaboravne utiske. Prvenstveno to je valoviti krajobraz ravnjaka crvene Istre pokriven mozaikom šumskih i poljodjelskih površina.

Osobitu krajobraznu vrijednost imaju i poljodjelske površine neposredno sjeverno od naselja Višnjan.

Rečeno su prepoznatljive prirodne i krajobrazne vrijednosti, koje čine ovaj kraj osobitim. Posebnost je izražena u izmjenama prirodnih i kultiviranih segmenata, njihovom stapanju u jednu cjelovitu sliku, svojstvenog identiteta prostora.

Stoga u prostornom razvoju Općine treba uzeti u obzir ove vrijednosti i ugraditi ih u rješenje.

Treba očuvati postojeće šumske komplekse i šumska staništa. Šume se ne mogu krčiti radi izgradnje niti se može graditi na potencijalnim šumskim staništima. Očuvati današnja plodna polja, maslinike i vinograde od izgradnje. Izuzeti od prostornog razvoja područje vrijednih krajobraza.

1.1.4.9.4. Mogućnosti i ograničenja u odnosu na kulturno-povijesne cjeline i građevine

Termini "ograničenja" i "moćnosti" zorno oslikavaju odnos današnjeg društva spram baštine i njene zaštite (ispada da je kočnica razvoju!!!). Tome nas zaključku vodi i nedovoljna aktivna briga za spomenike kulturne baštine od kojih mnogi još nisu sustavno ni obrađeni na način neophodan za provedbu mjera zakonske zaštite. Ona bi se pak trebala voditi sa trijeznom zoniranjem područja mogućeg budućeg rasta i razvoja naselja. Izuzetno bi bilo važno sačuvati elemente *kulturnog krajobraza*. To se odnosi na većinu gabarita povijesnih naselja potpuno sraslih sa reljefom krajobraza. Treba u budućnosti izbjegavati greške kao što je izgradnja silosa u naselju Višnjan, koji je temeljiti devalvirao siluetu naselja. U tu svrhu osim ostavljanja slobodnih prostornih (kontaktnih) zona s prirodnim raslinjem na njihovim rubovima, nužan je nadzor nad unutrašnjom gustoćom izgradnje i unutrašnjom fizičkom strukturom naselja. Ona ne bi smjela nadići svoje tradicijske razmjere kako bi se održao izvorni sustav osobina i osobitosti *kulturnog krajobraznog*, nasljeđa Općine još jedinog vrijednog da se zbrine i zaštititi.

Obzirom na svojstvenosti prostora u Općini, posebno u prostorima gdje već postoji izgradnja, može se općenito kazati da postoje mogućnosti razvoja u okvirima predviđenog rasta. To osobito vrijedi zbog činjenice da je postojeća izgrađenost razmjerno rijetka i da se stambena izgradnja u velikom dijelu Općine može odvijati popunjavanjem postojećih naselja, odnosno postojećih građevinskih područja. Pri tome svakako treba razlikovati nova naselja odnosno nove dijelove naselja, od starih tradicijskih dijelova, jednim dijelom i zaštićenih, jer između njih postoje značajne razlike u pogledu izgradnje i mogućnosti širenja.

Postoje značajna ograničenja o kojima bi trebalo voditi računa i to: ceste i infrastrukturni sustavi, poljoprivredne površine, šume, zaštićeni objekti i područja. U većem dijelu naseljenog područja postoji određena dubina za zaokruživanje naselja u jednu relativnu cjelinu iako su danas prisutne tendencije longitudinalnog širenja naselja bilo uz morsku obalu, bilo duž prometnica, što je i neracionalno i vrlo štetno s aspekta zaštite krajobraza.