

**Uchwała Nr XV/86/08
Rady Gminy Kunice
z dnia 19 marca 2008r.**

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 153 poz.1271 i Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 214 poz. 1806, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 175 poz. 1457 i Nr 181 poz. 1337) oraz art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr VII/40/06 Rady Gminy w Kunicach z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice” uchwalonego Uchwałą Nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice zmienioną Uchwałą Nr VIII/38/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 27 czerwca 2003r., Uchwałą Nr XXXII/191/05 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2005r. oraz Uchwałą Nr VII/37/07 Rady Gminy w Kunicach z dnia 31 maja 2007r.
2. Integralną część niniejszej Uchwały stanowi Załącznik Nr 1, o którym mowa w §2. oraz Załącznik Nr 2. stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu studium.

§ 2.

Zmiana studium, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje aktualizację polityki przestrzennej dotyczącej terenów mieszkaniowo – usługowych w obrębie Spalona, w zakresie zgodnym z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Kunicach.

Przewodniczący Rady Gminy w Kunicach

Tadeusz Suszek

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) nakłada na samorząd gmin obowiązek sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy w granicach administracyjnych.

Zadaniem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy oraz ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania terenów.

Celem Studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy i stworzenie warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących jednostek i terenów.

Celem poszczególnych części opracowania jest:

- 1) określenie uwarunkowań przestrzennych oraz społeczno – gospodarczych w zagospodarowaniu gminy,
- 2) określenie kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy,
- 3) określenie możliwych zmian kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej dotyczących przedmiotowych terenów gminy oraz określenie wytycznych do ich uwzględnienia w projektach planów miejscowych dla tych terenów,
- 4) uzasadnienie i objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń,
- 5) przedstawienie w formie graficznej ustaleń określających kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z granicami obszarów m.in. inwestycji celu publicznego, ochrony przyrodniczej, a także obszarów do objęcia planami miejscowymi,

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium zawiera uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Studium określa w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, zawierającymi zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Celem opracowania zmiany studium jest:

- 1) rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowych terenach,
- 2) określenie możliwej zmiany kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej dotyczących przedmiotowych terenów gminy,
- 3) stworzenie podstaw do opracowania planu miejscowego dla tych terenów.

1.2. Podstawy prawne opracowania

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w/s zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233),
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami),
- 4) **Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. 2000 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami),**
- 5) **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),**
- 6) Ustawa z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079 z późniejszymi zmianami),
- 7) **Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),**
- 8) **Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.),**
- 9) **Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami),**
- 10) **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami),**
- 11) **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z późn. zm.),**
- 12) **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1504 z późn. zm.),**
- 13) **Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. nr 71 poz. 838 z późn. zm.).**

1.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI

Podstawowymi źródłami informacji były:

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego uchwalony przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Uchwałą Nr XLVIII/873/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.,
- 2) Rozwojowa i ekologiczna Gmina Kunice - strategia rozwoju 2002 – 2017 zatwierdzona przez Radę Gminy w Kunicach Uchwałą Nr V/31/03 w dniu 26 marca 2003 r.,
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice uchwalone przez Radę Gminy w Kunicach Uchwałą Nr XXX/179/97 w dniu 14 sierpnia 1997 r. i zmienione Uchwałami Nr VIII/38/03 w dniu 27 czerwca 2003 r. i Nr XXXII/191/05 w dnia 30 września 2005 r. oraz Nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007r.,
- 4) informacje zawarte w dokumentacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- 5) studia dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego i byłego województwa legnickiego,
- 6) inwentaryzacja bezpośrednia obszarów objętych zmianami w studium, wykonana w sierpniu 2007 r.,
- 7) inwentaryzacja pośrednia, informacje uzyskane od użytkowników, zarządców komunalnych urządzeń sieciowych,
- 8) informacje uzyskane w jednostkach administracji samorządowej i państwowej (geolog wojewódzki, wojewódzki konserwator zabytków),
- 9) strategie rozwoju powiatu legnickiego i województwa dolnośląskiego,
- 10) Samorząd terytorialny a ochrona środowiska na przykładzie Kunic (praca licencjacka), Jolanta Żygadło, 2004 r.,
- 11) Ocena działań na rzecz ochrony przyrody i dziedzictwa kultury na terenie gminy Kunice (praca inżynierska), Iwona Ostaszewska, 2005 r.,
- 12) Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska powiatu lubińskiego, Lubin 2002 r.,
- 13) Koncepcja ścieżek rowerowych w układzie komunikacyjnym Miasta Legnicy, cesar & chodorowski 1995 r.,
- 14) Inwentaryzacja krajoznawcza gminy Kunice w okresie kwietnia i maja 2002 r., Jerzy Maciejewski – IKP,
- 15) Projektowanie i budowa kopalni węgla brunatnego „Legnica”, dr Jacek Libicki i mgr inż. Zdzisław Tarasewicz, Poltegor-projekt Sp. z o.o., 2005 r. (referat wygłoszony na konferencji w Legnicy w maju 2005 r.),
- 16) wydawnictwa statystyczne Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego, GUS – Banku Danych Regionalnych i Lokalnych,
- 17) wytyczne i wnioski zgłoszone w trakcie opracowania zmian w studium.

1.4. Przebieg i zakres opracowania

Uchwałą Nr VII/40/07 z dnia 31 maja 2007 r. Rada Gminy Kunice zobowiązała Wójta Gminy do przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice (Załącznik 1 Dokumentacji formalno – prawnej).

Prace nad zmianami w studium będą przebiegały w trzech zasadniczych fazach.

Faza I. Inwentaryzacja urbanistyczna i wnioski do zmiany studium od organów administracji zobowiązanych do współpracy na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

W ramach inwentaryzacji urbanistycznej wykonano:

inwentaryzację bezpośrednią w terenie poprzez uzupełnienie i aktualizację istniejących materiałów na obszarach objętych zmianami w studium, na mapach w skalach 1:10 000 i 1:5000, w zakresie:

- a) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - b) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
 - c) stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - d) prawa własności gruntów,
- 2) zaktualizowano informacje statystyczne dotyczące zagadnień użytkowania gruntów (Załączniki 2 i 3 Dokumentacji formalno – prawnej).
 - 3) pismem GP.7320/SII/3/2007 z dnia 1 czerwca 2007 r. wystąpiono do zainteresowanych organów o zgłaszanie wniosków do opracowywanych zmian w studium.

Wykaz wniosków zawierają Załączniki 4 i 5 Dokumentacji formalno - prawnej.

Faza II. Wykonanie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice

**Dokonane zmiany w studium zawarte zostały na mapie w skali 1:10 000 w formie:
kierunków zagospodarowania przestrzennego i udokumentowane w uzasadnieniu
zmian części graficznej.**

Faza III. Przedstawienie projektu zmian w studium do zaopiniowania właściwym organom określonym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie przedłożenie Radzie Gminy do uchwalenia

**W trakcie opracowania zmian studium opracowanie było przedłożone
zainteresowanym organom do zaopiniowania (Załącznik 6 Dokumentacji formalno –
prawnej), w kolejności opracowanie zostało:**

- 1) wyłożone do publicznego wglądu (Załącznik 7 Dokumentacji formalno – prawnej),
poddane dyskusji publicznej (Załącznik 8, 9 i 10 Dokumentacji formalno – prawnej),
przedłożone Radzie Gminy Kunice do uchwalenia (Załącznik 11 Dokumentacji formalno
– prawnej).

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. LOKALNE ZASOBY ŚRODOWISKA NATURALNEGO

**Gmina Kunice jest gminą wiejską położoną w centralnej części województwa
dolnośląskiego, w powiecie legnickim. Gmina usytuowana jest na północny – wschód od
miast Legnica i oddalona od niego o zaledwie 5 km.**

Sąsiadami administracyjnymi Kunic są:

- **Gmina Milkowice,**
- **Powiat Lubiński,**
- **Gmina Prochowice,**
- **Gmina Ruja,**
- **Gmina Legnickie Pole,**
- **Miasto Legnica.**

Od stolicy Dolnego Śląska – Wrocławia, Kunice oddalone są o około 75 km.

Wg podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne (J. Kondrackiego), gmina leży na obszarze Nizin Środkowopolskich. Centralne i wschodnie tereny zajmuje Pojezierze Kunickie, będące mikroregionem w obrębie Niziny Śląskiej. Zachodnia część gminy położona jest na obszarze Niziny Śląsko – Łużyckiej w mikroregionie – Dolina Dolnej Kaczawy.

Teren gminy można podzielić na jednostki morfologiczne:

- szeroka i płaska dolina Kaczawy,
- podniesiona nizinna terasa akumulacyjna,
- wysoczyzna polodowcowa.

Dwie ostatnie jednostki występują symetrycznie na północ i południe od osi doliny Kaczawy.

Terasa najniższa wzniesiona około 3 m nad średni poziom Kaczawy liczy 1 – 1,5 km szerokości. Terasa średnia – akumulacyjna, wzniesiona 8 – 10 m nad średni poziom wody w rzece oraz stanowi rozległą płaszczyznę. Na tej terasie leżą jeziora Pojezierza Legnickiego. Na zewnątrz od systemu teras rzecznych występują wysoczyzny polodowcowe. Charakterystyczne dla rzeźby są ciągi moreny czołowej w południowej części gminy.

Przeciętne nachylenie terenu nie przekracza 5%, lokalnie zdarzają się skoki w nachyleniach większych, przekraczających 10%, a miejscami 20%.

Najniżej położony punkt na terenie gminy znajduje się na wysokości 102,0 m n.p.m. – Dolina Kaczawy na granicy z gminą Prochowice, a najwyżej położony 163,0 m n.p.m. – wzniesienie na północny zachód od Pątnowa Legnickiego.

Teren gminy zalicza się do terenów stanowiących fragment bloku Przedsudeckiego. „Utwory starszego podłoża to sylurskie łupki i kwarcyty oraz granitognejsy i gnejsy bloku Przedsudeckiego. Na terenie gminy miąższość trzeciorzędu jest zmienna i wynosi od kilkunastu do kilkuset metrów i wzrasta w kierunku północno – wschodnim”¹.

Trzeciorząd reprezentowany jest przez:

- iły,
- pyły,
- piaski,
- gliny,
- mułki (z przewarstwieniami węgla brunatnego).

Czwartorzęd, którego miąższość jest bardzo zmienna i wynosi od 0,5 m do ponad 100 m, stanowią:

- gliny warstwowe,
- piaski o różnej granulacji,
- żwiry.

Osady te zalegają w formie płatów wypełniających strefy wymyć erozyjnych w stropie trzeciorzędu.

Na terenie gminy występują również osady rzeczne:

- piaski,
- żwiry,
- mady.

Złoża surowców naturalnych na terenie gminy to:

¹ Fizjografia do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, WBPP w Legnicy z 1980 r.

- **węgiel brunatny**

Na obszarze Gminy Kunice – w jej północnej części, występuje fragment

udokumentowanego największego krajowego złoża „Legnica”, natomiast w południowo

– wschodniej złoża „Ruja”.

- **kruszywa naturalne, gliny ceramiczne i ropy**

Złoża kruszywa naturalnego, a także glin i ropy występujące na terenie gminy należą do najbogatszych w Polsce. Perspektywicznie złoża kruszywa i piasków w dolinie Kaczawy liczą ponad 370 000 000 ton, a złoża ropy w Kunicach 5 300 000 ton.

TEREN GMINY LEŻY W OBSZARZE ZALICZANYM DO NAJCIEPLEJSZYCH W POLSCE. ZIMA NA TYM TERENIE TRWA KRÓCEJ NIŻ 30 DNI. OGÓLNA LICZBA DNI Z PRZYMROZKAMI NIE PRZEKRACZA 100. OKRES WEGETACYJNY WYNOŚI 225 DNI. OPADY ATMOSFERYCZNE TO OK. 539 MM (DANE DLA LEGNICY).

POD WZGLĘDEM KLIMATYCZNYM TEREN GMINY ZALICZANY JEST DO REGIONU DOLNOŚLĄSKIEGO ZACHODNIEGO, DLA KTÓREGO:

- średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 8,1°C,
- długość okresu wegetacyjnego wynosi około 220 dni,
- średnia roczna suma opadów atmosferycznych to ok. 612 mm,
- najwyższą temperaturą średnią charakteryzuje się lipiec + 17,91 °C,
- najniższą temperaturę średnią posiada luty – 2 ,5 °C,

Teren gminy jest zlokalizowany niemal bezpośrednio przy granicy z miastem Legnica, można więc założyć, że warunki meteorologiczne są zbliżone do warunków dla rejonu miasta Legnicy. Wg zestawień - poszczególne procesy meteorologiczne, składające się na klimat na terenie Legnicy, mają następujący przebieg²:

- termiczne pory roku:
 1. wiosna – data wystąpienia średniej temperatury dobowej od 5 °C do 10 °C 25 III – 1 IV
 2. lato – data wystąpienia średniej temperatury dobowej powyżej 15 °C 1 VI – 5 VI
 3. jesień – data wystąpienia średniej temperatury dobowej od 10 °C do 5 °C 5 X – 10 X
 4. zima – data wystąpienia średniej temperatury dobowej poniżej 0 °C 20 XII – 25 XII
- średni czas trwania pór roku:
 - 1) wiosna – 35 dni,
 - 2) lato – 90 – 95 dni,
 - 3) jesień – 30 dni,
 - 4) zima – 55 – 60 dni.
- średnia temperatura powietrza dla całego roku oraz średnia temperatura miesięczna dla miesięcy reprezentatywnych :

1) cały rok	od 8,0	do 8,5 °C,
2) styczeń	od –2,0	do –1,5 °C,
3) kwiecień	od 7,5	do 8,0 °C,
4) lipiec	od 17,5	do 18,0 °C,
5) październik	od 8,5	do 9,0 °C.

² Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego, Wrocław 1997r.,

- opad atmosferyczny roczny szacuje się w okolicach 550 - 600 mm (roczna suma opadów w latach 1951 – 1980). Na przestrzeni roku, zróżnicowanie opadów przebiega w sposób następujący:
 - 1) opady półrocza ciepłego (kwiecień – wrzesień) od 350 do 400 mm,
 - 2) opady półrocza chłodnego (październik – marzec) od 150 do 200 mm,
 - 3) miesięczna suma opadów - lipiec 80 – 90 mm,
 - 4) miesięczna suma opadów - styczeń 20 – 30 mm.

Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku zachodniego. Uwzględniając dane dla terenu miasta Legnicy, z którym graniczy, na drugim miejscu pod względem intensywności należy umieścić wiatry północno – zachodnie (udział wiatrów północno - zachodnich jest większy w półroczu ciepłym, w półroczu chłodnym zwiększa się udział wiatrów południowych). Pod względem prędkości, największe porywy odnotowuje się dla wiatrów wschodnich wiosną oraz wiatrów północno – zachodnich zimą. Generalnie większą prędkość wiatrów odnotowuje się w półroczu chłodnym i są to wiatry zachodnie i północno – zachodnie.

Gmina Kunice leży w dorzeczu rzeki Kaczawy (powierzchnia dorzecza 2 261,3 km²), która stanowi jej oś hydrograficzną. Rzeka ta zbiera wody z mniejszych dopływów oraz z szeregu bezimiennych cieków często o charakterze rowów. Sieć hydrologiczna w gminie jest zróżnicowana – na terasie średniej istnieje gęsta sieć cieków, na wysoczyźnie sieć ta jest uboga, a składają się na nią głównie rowy melioracyjne.

Przez gminę przepływają również dopływy Kaczawy, z których największymi są: Wierzbiak, Jeziorna i Jagodziniec. Kaczawa odwadnia praktycznie cały obszar gminy i uchodzi do Odry. Przepływ w rzekach zależy przede wszystkim od warunków pogodowych. Wysokie stany wody zdarzają się wyłącznie wiosną, gdy topnieją śniegi w Sudetach i latem – długotrwałe opady atmosferyczne.

Wśród kilkudziesięciu zbiorników wodnych na obszarze Pojezierza Legnickiego będącego grupą jezior polodowcowych do największych należy Jezioro Kunickie, Jezioro Jaśkowickie i Jezioro Koskowickie (gmina Legnickie Pole).

Na terenie gminy jest również kilkanaście mniejszych szczytkowych jezior lub śladów po nich, liczne odpływowe i bezodpływowe zakłębłości w powierzchni moreny dennej z soczewkami torfu i osadami gytiowo – torfowymi, a także starorzeczka Kaczawy

oraz szereg zbiorników sztucznych – wynik eksploatacji kruszywa lub stawy przeznaczone do produkcji rybnej.

Zbiorniki naturalne charakteryzują się niedużą głębokością i mają tendencję do zarastania. Największe z nich – jezioro Kunickie – pełni rolę ośrodka wypoczynku nadwodnego.

Większe tereny podmokłe lub zabagnione występują na wschód od wsi Rosochata, w rejonie Jaškovic Legnickich oraz w dolinie Kaczawy.

Najbogatsze zasoby wód podziemnych to zasoby wodne pierwszego poziomu wodonośnego, występujące w dolinie Kaczawy. Studnie głębinowe eksploatują poziom trzeciorzędowy.

Obszar gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 – Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska, wymagającego wysokiej ochrony.

Klasyfikacja gleb (por. Załącznik 1) na terenie gminy przedstawia się w sposób następujący:

- bardzo dobre (I, II) – 2,9%
- dobre (III) – 28,5%
- średnie (IV) – 32,7%
- słabe (V, VI) – 4,7%

Na obszarze gminy występują gleby dobrych i bardzo dobrych klas bonitacyjnych.

Panują tutaj dobre warunki dla gospodarki rolnej.

Według klasyfikacji genetycznej na obszarze gminy występują następujące gleby:

- mady rzeczne – dolina Kaczawy
- gleby rdzawe – północno – zachodnia część gminy
- gleby rdzawe i opadowo – glejowe.

Brak dostatecznej szaty roślinnej powoduje, że znaczna część gleb narażona jest na erozję eoliczną.

W obszarze położonym na południe od linii kolejowej Wrocław – Legnica występują gleby z przekroczeniem zawartości szkodliwego pyłu lub metali; skażenie przekracza 50% wartości dopuszczalnej.

2.2. PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice są tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - działki nr 279 (dr), 280 (Tr), 281 (Tr), 282 (Wp), 284/14 (dr), 284/24 (dr), 284/37 (R, Ws), 284/38 (R, Ws, Tr), 285/10 (dr), 285/24 (Ws, Tr), 285/25 (Ws, Tr, W), 286 (dr), 300 (dr) w obrębie Spalona.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice tereny te zostały uwzględnione w ustaleniach jako tereny produkcji z udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego Rybin, tereny usług rekreacyjno – turystycznych oraz tereny rolne najniższych klas (V – VI) przeznaczone do zalesienia.

Na podstawie inwentaryzacji terenowej stwierdzono, iż działki objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to grunty rolne klas: RV i RVI, drogi, tereny wód powierzchniowych płynących i stojących, rowy, oraz tereny różne. Jest to obszar, pozbawiony zabudowy kubaturowej – por. Rysunek 2 i 3.

W bezpośrednim sąsiedztwie niniejszych terenów znajdują się większe kompleksy leśne (od strony północnej i wschodniej) oraz zbiornik wodny (po stronie zachodniej). Po stronie południowej natomiast występują tereny rolne i zabudowa mieszkaniowa.

Występujące na opracowywanym obszarze tereny wód powierzchniowych, obejmujące działki nr 280, 284/37, 284/38, 285/24, 285/25 i część działki nr 282, to dawne tereny produkcyjne, związane z wydobyciem złóż kruszywa naturalnego Rybin. Eksploatacja kruszywa naturalnego w tym terenie została zakończona, a teren górniczy zrehabilitowano na podstawie projektu rekultywacji opracowanego przez „PRODGÓR” w 2002 r. i zgodnie z decyzją Naczelnika Gminy Kunice Nr 4010/1/80 z dnia 11 maja 1980 r. ustalającą wodny kierunek rekultywacji.

Rekultywacja przedmiotowych terenów została zakończona, co potwierdzają wydane przez Starostwo Powiatowe w Legnicy decyzje nr: RS.6018-II-12-2/04/05 z dnia 17 stycznia 2005 r. oraz RS.6018-II-11-2/04/05 z dnia 6 stycznia 2006 r.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW

W Studium wskazano kilka rodzajów zagospodarowania terenów określając ich wiodącą funkcję, którą na etapie opracowań szczegółowych można uzupełnić o inne funkcje, nie kolidujące z funkcją wiodącą (pr. Rysunek 5):

zabudowa mieszkaniowo-usługowa o preferowanych funkcjach:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,
- rolnictwo – sady, ogrodnictwo, hodowla,

- usługi i drobna wytwórczość – nieuciążliwe.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- usługi rekreacyjne i turystyczne,
- zieleń urządzona o funkcjach użytkowych, izolacyjno – ochronna i ozdobnych,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- komunikacja lokalna, parkingi,
- infrastruktura techniczna związana z lokalnymi potrzebami.
- usługi nieuciążliwe,

tereny usług rekreacyjno – turystycznych o preferowanych funkcjach:

- usługi rekreacyjno – turystyczne.

Funkcje towarzyszące i uzupełniające:

- zieleń urządzona o funkcjach użytkowych, izolacyjno – ochronna i ozdobnych,
- zieleń kompozycyjna i rekreacyjna,
- komunikacja lokalna, parkingi,
infrastruktura techniczna związana z lokalnymi potrzebami.

3.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Kunice, z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Legnicy, stała się atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych.

Strefa postępującej urbanizacji obejmuje miejscowości: Kunice i Grzybiany (Ziemnice), gdzie planuje się zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługowo-rekreacyjną oraz przemysłową.

Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się w części centralnej gminy (wsie: Kunice, Ziemnice - Grzybiany), gdzie istnieje największe zainteresowanie inwestorów nowymi terenami budowlanymi. Jest to obszar podmiejski Legnicy. W pozostałych miejscowościach nową zabudowę lokalizuje się głównie w pobliżu terenów zainwestowanych, w formie uzupełnienia istniejącej tkanki, w terenach fizjograficznie przydatnych do zabudowy. W procesie kształtowania struktury technicznej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego. Ogranicza się lokalizację nowej zabudowy w terenach cennych przyrodniczo oraz w terenach zagrożonych zalewaniem wód powodziowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych, nieuciążliwych usług komercyjnych i produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Postuluje się zachowanie oraz wprowadzanie ogólnodostępnej zieleni, w tym o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z agroturystyką.

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

Na obszarze gminy należy wyróżnić **również strefy ograniczonej działalności inwestycyjnej** w związku z ochroną:

- złóż surowców naturalnych. Działalność inwestycyjna w tym obszarze ograniczona będzie do działań rehabilitacyjnych i przekształceniowych istniejącej zabudowy oraz lokalizacji obiektów produkcyjno – usługowych i usługowych związanych z utworzeniem miejsc pracy dla mieszkańców tej strefy (wsie Miłogostowice, Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki, Spalona, Golanka Górna i perspektywicznie Piotrówek). W obszarze tym prowadzona jest powierzchniowa eksploatacja kruszywa.
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Inwestowanie na tym terenie możliwe jest w ramach istniejącej zabudowy i na terenach wyznaczonych pod zabudowę. Ustalenia obejmują miejscowości: Jaśkowice Legnickie, Rosochata i Piotrówek.

1. Tereny mieszkaniowe;

Największy rozwój terenów mieszkaniowych przewiduje się w miejscowościach: Kunice, Grzybiany (Ziemnice) i Spalona. Ponadto, w obrębie pozostałych miejscowości, zarezerwowano tereny pod zabudowę mieszkalną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zabezpieczające możliwość rozwoju zabudowy wsi.

2. Tereny sportu i rekreacji;

Największy rozwój terenów sportu i rekreacji zakłada się we wsiach Kunice i Spalona, w rejonie istniejącego ośrodka wypoczynkowego.

W zakresie terenów sportu, rekreacji i wypoczynku przewiduje się dalszy rozwój usług na terenie gminy w oparciu o istniejące akweny wodne. Sukcesywny rozwój bazy usług sportowo-rekreacyjnych wynika przede wszystkim z rosnących potrzeb i świadomości społecznej. Korzystne warunki środowiskowe, w tym w szczególności walory przyrodnicze i kulturowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo stosunkowo dużego miasta, sprzyjają aktywizacji sfery sportowo-rekreacyjnej. Powierzchniowa eksploatacja łąk winna uwzględniać rekultywację terenu z przeznaczeniem na cele rekreacyjne.

Jako towarzyszącą infrastrukturze społecznej, dopuszcza się w terenach sportowo-rekreacyjnych lokalizację obiektów branży hotelarskiej, handlowej i gastronomicznej stanowiącej uzupełnienie funkcji wiodącej.

Ustala się wskaźniki zabudowy:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy (wartość stosunku powierzchni zabudowy rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu)
 - 0,15 dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy (wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki lub terenu)
 - 0,30 dla zabudowy jednorodzinnej,
- 3) minimalna wielkość działki
 - 1 000 m² dla zabudowy jednorodzinnej,
- 4) wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - 65% dla zabudowy jednorodzinnej.

Określone granice projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych są orientacyjne. Uściślenie granic, ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planie zagospodarowania przestrzennego.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie Kunice jest uwzględnienie komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci wyznaczenia rezerwy terenowej dla potrzeb realizacji autostrady A3 na odcinku północnym, z obejściem Legnicy po stronie wschodniej oraz podniesienie parametrów drogi krajowej nr 94 do klasy GP – głównych ruchu przyspieszonego. Wzdłuż toru kolejowego relacji Legnica – Wrocław projektuje się budowę drogi krajowej relacji Legnica – Wrocław jako alternatywnej dla aktualnego połączenia Legnicy z Wrocławiem przez Prochowice (droga nr 94) i autostrady płatnej A4.

Ponadto w Studium uwzględnia się potrzebę działań mających na celu usprawnienie ruchu lokalnego oraz właściwą obsługę projektowanych obszarów inwestycyjnych poprzez prawidłowe rozwiązania układu komunikacyjnego.

W warunkach gminy Kunice istnieją przesłanki realizacji ścieżek rowerowych turystycznych w ciągach dróg publicznych:

- drogi krajowej nr 94 po trasie z Legnicy przez Kunice, Spaloną, Golanek Górna w kierunku Prochowic,
- drogi nr 2180D relacji Legnica-Pątnów Legnicki -Bieniowice-Szczytniki n/Kaczawą do Lisowic,
- drogi nr 2178D relacji Legnica – Ziemnice – Grzybiany - Piotrówek i dalej do Środy Śląskiej,
- drogi nr 2197D relacji Spalona-Bieniowice,
- drogi nr 2198D relacji Rosochata przez Jaśkowice Legnickie do Spalonej,
- drogi nr 2197D relacji Bieniowice-Miłogostowice do drogi nr 1250D i dalej do Dobrzejowa, stamtąd drogą gruntową do Pątnowa Legnickiego
- oraz dróg wychodzących z Kunic w kierunku:
 - Legnicy przez Piekary Stare (droga nr 2179D),
 - Ziemnic (droga nr 2199D),
 - Jaśkowic Legnickich (droga nr 2179D).

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie Kunice oparty będzie głównie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w terenach wskazanych na rysunku Studium. Ponadto, zakłada się także sukcesywny rozwój nowych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego zarówno w terenach wskazanych jako tereny projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych. Systemy infrastruktury sieciowej i urządzeń należy projektować poza projektowanymi obszarami górniczymi.

- Sieć wodociągowa – zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową zasilaną ze zbiorowego systemu zaopatrzenia przez „Wodociąg Komunalny Lisowice”. Przewiduje się sukcesywne uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych.
- **SIEĆ KANALIZACYJNA – ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW POPRZEZ GMINNĄ SIEĆ KANALIZACYJNĄ DO ZAKŁADU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW W LEGNICY,**
- Sieć elektroenergetyczna – zakłada się sukcesywne uzbrajanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych. W terenach przewidzianych pod rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci i stacji transformatorowych.

- System ciepłowniczy – w terenach nowych inwestycji mieszkaniowych, zakłada się wprowadzanie systemów ogrzewania opartych na ekologicznych czynnikach grzewczych. Docelowo przewiduje się modernizację wszystkich rozwiązań lokalnych poprzez sukcesywną eliminację przestarzałych instalacji grzewczych na korzyść rozwiązań przyjaznych dla środowiska.
- Sieć gazownicza – przewiduje się sukcesywne uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych.
- System telekomunikacji – zakłada się dalszy sukcesywny rozwój sieci telekomunikacji kablowej oraz bezprzewodowej. Rozwój systemu telekomunikacji bezprzewodowej winien uwzględniać konieczność ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przed niekorzystnym oddziaływaniem elektromagnetycznym oraz ochrony krajobrazowej istniejących i projektowanych form ochrony środowiska naturalnego. Rozbudowa i budowa kanalizacji sieci i urządzeń teletechnicznych prowadzona w obrębie linii rozgraniczających ulic, z zachowaniem odpowiednich norm i przepisów, na warunkach uzgodnionych z operatorami infrastruktury technicznej. Przypadki wystąpienia wszelkich kolizji z innym zagospodarowaniem oraz sposoby ich usunięcia każdorazowo należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci.

3.4. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA

Określa się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- utrzymanie istniejącej ochrony obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- ochronę lasów,
- stosowanie ekologicznych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ochrona wód podziemnych i powierzchniowych,
- prowadzenie lokalnej polityki sprzyjającej ochronie środowiska przyrodniczego,
- łagodzenie skutków niewłaściwego korzystania ze środowiska.

Działania w tym zakresie odnosić się będą do ochrony zasobów przyrody wyrażonej między innymi w formie ochrony zbiorników wodnych przed niekontrolowanym zagospodarowaniem i zanieczyszczeniem. Przewiduje się zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesienie terenów nie przydatnych lub mało przydatnych dla rolnictwa.

Dla terenów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi należy uwzględnić zakazy: lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

Ponadto proponuje się ochronę i optymalne gospodarowanie gruntami oraz realizację ogródków przydomowych na działkach siedliskowych.

4. UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice zostało przyjęte przez Radę Gminy w Kunicach Uchwałą Nr XXX/179/97 w dniu 14 sierpnia

1997 r. i i zmienione Uchwałami Nr VIII/38/03 w dniu 27 czerwca 2003 r. i Nr XXXII/191/05 w dnia 30 września 2005 r. oraz Nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007r;

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy to określenie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej wyznaczonej przez cele rozwoju gminy z uwzględnieniem możliwości i ograniczeń wynikających ze stanu istniejącego.

Projektowane zmiany struktury przestrzennej gminy są funkcją przewidywanych zmian gospodarczych i społecznych w kraju i w regionie, a tym samym ich horyzont czasowy nie może być zbyt odległy. Decyzje przestrzenne natomiast skutkują trwałymi zmianami w zagospodarowaniu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wydaje się, że optymalny okres na jaki można przewidzieć zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie może przekraczać perspektywy 10 lat. Dotychczasowa praktyka planowania przestrzennego wykazuje, że programowanie na dłuższy okres jest nieuzasadnione, gdyż jest nietrafne. W tej sytuacji proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczą najbliższych 10 lat.

W dniu 31 maja 2007 r. Rada Gminy w Kunicach Uchwałą Nr VII/40/07 podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.

Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice są tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - działki nr 279 (dr), 280 (Tr), 281 (Tr), 282 (Wp), 284/14 (dr), 284/24 (dr), 284/37 (R, Ws), 284/38 (R, Ws, Tr), 285/10 (dr), 285/24 (Ws, Tr), 285/25 (Ws, Tr, W), 286 (dr), 300 (dr) w obrębie Spalona.

Do Urzędu Gminy w Kunicach wpłynął wniosek Inwestora o stworzenie podstaw prawnych do zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ul. Leśnej i ul. Akacjowej w obrębie Spalona pod funkcje mieszkaniowo – usługowe o łącznej powierzchni ok. 60 ha.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. zmienioną Uchwałami Nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., Nr XXXII/191/05 z dnia 30 września 2005 r. i Nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r. Rady Gminy w Kunicach w/s studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, tereny wnioskowane o przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo - usługowe zostały uwzględnione w ustaleniach jako tereny produkcji z udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego Rybin, tereny usług rekreacyjno – turystycznych oraz tereny rolne najniższych klas (V – VI) przeznaczone do zalesienia. Eksploatacja kruszywa naturalnego w tym terenie została zakończona. Teren górniczy został zrekultywowany. Przyjęto wodny kierunek zagospodarowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice wskazuje jako jedno z najistotniejszych zagadnień polityki przestrzennej gminy – politykę lokalizacyjną. W jej zakres wchodzi trzy strefy działalności, m.in. strefa postępującej urbanizacji obejmująca już miejscowości: Kunice, Ziemnice i Grzybiany, gdzie planuje się zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługowo-rekreacyjną.

Za podstawowy cel rozwoju przestrzennego gminy Kunice, uznano – poprawę warunków życia społeczności. Największy rozwój terenów mieszkaniowych przewiduje się w miejscowościach: Kunice, Ziemnice, Grzybiany i Spalona.

Gmina Kunice, z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Legnicy oraz wiele atrakcji turystycznych, stała się atrakcyjnym miejscem dla rozwoju osiedli mieszkaniowych.

Utworzenie rezerwy terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej o powierzchni ok. 60 ha stworzy warunki do racjonalnego zagospodarowania terenu gminy i jej harmonijnego rozwoju przestrzennego.

W związku z brakiem spójności wniosku zgłoszonego przez Inwestora z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Kunice, dla ww. terenów w obrębie Spalona zachodzi konieczność sporządzenia kolejno:

- zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mającej na celu zmianę przeznaczenia terenu,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze zmienionym studium.

4.1. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Za podstawowe cele rozwoju przestrzennego gminy Kunice niezmiennie uznaje się:

ochronę środowiska naturalnego i jego poprawę, a w tym:

- ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochronę lasów,
- ochronę złóż surowców naturalnych,
- ochronę zbiorników wodnych.

Działania w tym zakresie powinny odnosić się do ochrony:

- zasobów przyrody wyrażonej w formie ochrony prawnej,
- zbiorników wodnych przed zanieczyszczeniem,
- terenów leśnych oraz obszarów ekologicznie czynnych (przewiduje się zalesienie terenów nie przydatnych lub mało przydatnych dla rolnictwa),
- złóż surowców naturalnych oraz racjonalnej gospodarki tymi surowcami,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed nieuzasadnionym wyłączeniem z produkcji rolnej,

ponadto:

- tylko na terenach szczególnie uzasadnionych znacznym oddaleniem od istniejących lub projektowanych systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków – dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych,
- dla terenów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi należy uwzględnić zakazy: lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
- odpady stałe gromadzić w szczelnych pojemnikach oraz odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i systematycznie wywozić przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko gminne i do oczyszczalni ścieków.

ochronę zasobów kultury materialnej

Wyraża się ona ochroną historycznie ukształtowanej sieci osadniczej, ochroną

zabytków architektury i budownictwa, ochroną obiektów o walorach kulturowych i

zabytków archeologicznych.

W rejonie udokumentowanego stanowiska archeologicznego, w trakcie prowadzenia robót ziemnych Inwestor zobowiązany jest na swój koszt zapewnić nadzór archeologiczny, lub w razie konieczności przeprowadzić wyprzedzająco badania archeologiczne. Na tego typu prace należy uzyskać pisemne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

zrównoważony rozwój, a w tym:

- rehabilitację i przekształcenie istniejącej zabudowy wiejskiej,
- zapewnienie podstaw rozwoju ekonomicznego,
- rozwój funkcji rekreacyjno-sportowej,
- wprowadzenie funkcji mieszkaniowych,
- całkowite wyposażenie obszaru gminy w urządzenia komunalne,
- przebudowę i modernizację układu drogowego,
- ustalenie filarów ochronnych w ramach terenów górniczych.

Zrównoważony rozwój gminy można osiągnąć poprzez rehabilitację i przekształcenie zwłaszcza jednostek osadniczych: Miłogostowice, Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki n/Kaczawą, Spalona, Golanka Górna i Piotrówek. Przekształceniom będą podlegać tereny rolne, na których stwierdzono zaleganie złóż ilów. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych będzie miała charakter wodny, leśny i wodno-leśny. Zakres rehabilitacji zespołu przyrodniczo-krajobrazowego w sąsiedztwie złóż ilów „Kunice I – wschód” powinien wynikać z inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej terenu. W perspektywie zespół ten należy objąć ochroną prawną.

Ponadto na terenie gminy, zwłaszcza w rejonach graniczących z Legnicą, należy stworzyć warunki realizacji inwestycji produkcyjno-usługowych, a w oparciu o istniejące zbiorniki wodne - dopuścić możliwość realizacji funkcji rekreacyjno-sportowych.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług powinno stworzyć podstawę do poprawy warunków bytowych mieszkańców oraz zamieszkania nowych osadników.

Także poprawie warunków zamieszkania ma służyć całkowite wyposażenie obszaru gminy w urządzenia komunalne (zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne oraz odprowadzenie ścieków), a także przebudowa i modernizacja układu drogowego, w tym budowa ścieżek rowerowych.

Przez złoża ilów „Kunice I” wyznacza się filar ochronny, w którym projektuje się budowę drogi publicznej krajowej relacji Legnica – Wrocław. Pomiędzy złożami ilów „Kunice I” i

„Kunice I – wschód” wyznacza się filar ochronny, którym wytrasowana jest droga publiczna, powiatowa relacji Kunice – Ziemnice.

odstąpienie od ustaleń zawartych w miejscowych planach

Pożądaną zmiany głównie wynikają z aktualnych koncepcji zagospodarowania złoża węgla brunatnego „Legnica”, co m.in. wynika z programu „Zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska powiatu lubińskiego” z 2002 r. oraz niniejszego studium..

4.2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Podstawowe cele rozwoju przestrzennego realizowane będą poprzez politykę przestrzenną gminy zapisaną w studium.

Zadaniem polityki przestrzennej jest **harmonijny rozwój przestrzenny służący poprawie warunków życia społeczności.**

Realizacja polityki przestrzennej odbywa się poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .

STUDIUM W SWOIM PODSTAWOWYM ZAPISIE OKREŚLA OBSZARY I ZADANIA, DLA KTÓRYCH OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBLIGATORYJNE (POR. ZAŁĄCZNIK 8; ART. 10 UST. 2 PKT. 8 I 9 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM).

W miejscowych planach winna być wyrażona **polityka przestrzenna zgodnie z podstawowymi zapisami studium, w zakresie:**

ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (art. 10 ust. 2 pkt. 3, 4 i 10 ww. Ustawy), w tym poprzez:

- 1) ochronę prawną obszarów i obiektów cennych przyrodniczo,
- 2) dolesienia,
- 3) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- 4) ochronę i optymalne gospodarowanie gruntami,

infrastruktury społecznej (art. 10 ust. 2 pkt. 2 i 6 ww. Ustawy), w tym poprzez:

- 1) rozwój usług publicznych w terenach zabudowy mieszkaniowej, a w uzasadnionych przypadkach również w terenach aktywności gospodarczej – usługowej,
- 2) rozwój oraz koncentrację usług podstawowych w miejscowości Kunice, stanowiącej główny ośrodek administracyjno – funkcjonalny gminy.

infrastruktury technicznej (art. 10 ust. 2 pkt. 5 i 7 ww. Ustawy), w tym poprzez:

- 1) budowę biologicznej oczyszczalni ścieków, sieci i urządzeń służących odprowadzaniu ścieków z wykorzystaniem istniejących systemów,
- 2) rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną oraz gaz,
- 3) rozbudowę linii energetycznej 110 kV relacji Legnica-Prochowice,
- 4) budowę linii napowietrznej 20 kV w celu zasilenia terenów usytuowanych w obrębie jeziora Kunice,
- 5) budowę infrastruktury elektroenergetycznej powyżej 1 kV w celu zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla zasilania placu budowy i docelowo terenu eksploatacji węgla brunatnego,
- 6) budowę linii elektroenergetycznej 20 kV wraz ze stacjami w celu zasilania terenu osiedla domków jednorodzinnych Grzybiany-Ziemnice,
- 7) **rozbudowa i budowa kanalizacji teletechnicznej prowadzona w obrębie linii rozgraniczających ulic, z zachowaniem odpowiednich norm i przepisów, na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci telekomunikacyjnej; przypadki wystąpienia wszelkich kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi oraz sposoby ich usunięcia każdorazowo uzgodnione z właściwym operatorem sieci,**
- 8) rozbudowę istniejących systemów uzbrojenia komunalnego na terenach przewidzianych pod zainwestowanie (tylko na terenach szczególnie uzasadnionych znacznym oddaleniem od istniejących lub projektowanych systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków – dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych),

polityki lokalizacyjnej (art. 10 ust. 2 pkt. 1 i 14 ww. Ustawy), w strefach:

- 1) strefa ograniczonej działalności inwestycyjnej w związku z ochroną złóż węgla brunatnego,

gdzie działalność inwestycyjna wynika z potrzeb osiedleńczych ściśle związanych z istniejącym zainwestowaniem oraz z eksploatacji surowców zalegających w nadkładzie węgla brunatnego. W strefie dopuszcza się eksploatację kopalni pospolitych.

Ustalenia obejmują miejscowości: Miłogostowice, Pątnów Legnicki, Bieniowice,

Szczytniki n/Kaczawą, Spalona, Golanka Górna i perspektywicznie Piotrówek.

- 2) strefa ograniczonej działalności inwestycyjnej w związku z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gdzie działalność inwestycyjna powinna być prowadzona w ramach

istniejącego zainwestowania oraz na terenach ściśle wyznaczonych w studium pod zabudowę.

Ustalenia obejmują miejscowości: Jaśkowice Legnickie, Rosochata i Piotrówek.

- 3) strefa postępującej urbanizacji obejmuje miejscowości: Kunice i Grzybiany (w tym Ziemnice), gdzie planuje się zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługowo-rekreacyjną oraz przemysłową.

komunikacji (art. 10 ust. 2 pkt. 5, 7 i 12 ww. Ustawy), w tym:

- 1) modernizacja drogi krajowej nr 94, podniesienie jej parametrów do klasy GP – głównych ruchu przyspieszonego i budowę obejść na ciągu tej drogi,
- 2) modernizacja dróg powiatowych i gminnych,
- 3) budowa drogi klasy zbiorczej (modernizacja istniejącej) w związku z realizacją zabudowy osiedla w Ziemnicach – Grzybianach,
- 4) budowę drogi krajowej (GP) relacji Legnica - Wrocław jako alternatywnej dla aktualnego połączenia Legnicy z Wrocławiem przez Prochowice (droga nr 94) i autostrady płatnej A4,
- 5) realizacja trasy autostradowej wraz z węzłem drogowym na styku z miastem Legnica,
- 6) modernizacja linii kolejowej relacji Legnica – Wrocław.

bezpieczeństwa (art. 10 ust. 2 pkt. 11 ww. Ustawy), w tym poprzez:

- 1) budowa i modernizacja obwałowań,
- 2) poprawę stabilności obwałowań na odcinkach wysokiego ryzyka,
- 3) ochronę przeciwpowodziową uwzględniającą współpracę na poziomie międzyregionalnym, dotyczącą planowania systemu obwałowań, polderów, obiektów hydrotechnicznych i monitoringu.