Uchwała Nr VIII /38/ 03
Rady Gminy w Kunicach
z dnia 27 czerwca 2003 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62,poz.558,Nr 113,poz.984,Nr 214,poz.1806) oraz art. 6 ust 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109 poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/218/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, która stanowi Załącznik 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice nie mogą być sprzeczne z uwarunkowaniami i ustaleniami studium określonego w § 1.

§ 3

Określone w § 1 studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

W zakresie określonym w § 1 niniejszej Uchwały traci ważność Uchwała Nr XXX/179/97 Rady Gminy w Kunicach z dnia 14 sierpnia 1997 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy w Kunicach

Zdzisław Tersa

1. WSTĘP

1.1. PRZEDMIOT ZMIAN STUDIUM

Przedmiotem zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice są:

1) **Obręb Piotrówek**, w związku z administracyjnym włączeniem tego obrębu do gminy Kunice.

   Zamysł odłączenia od gminy Ruja wsi Piotrówek i włączenia jej do wspólnoty samorządowej Kunice wyrażony został przez mieszkańców wsi Piotrówek na zebraniu wiejskim w głosowaniu przeprowadzonym w dniu 16 stycznia 2000 r. Wcześniej Rada Gminy w Kunicach uchwałą Nr XV/83/99 z dnia 2 grudnia 1999 r. pozytywnie zaopiniowała wniosek mieszkańców wsi Piotrówek o zmianę granic gminy Kunice przez włączenie do gminy przedmiotowej wsi.

2) **Obręby: Grzybiany, Kunice, Spalona, Golanka Górna, Szczytniki n/Kaczawą, Bieniowice, Miołogostowice i Jaśkowice Legnickie**, w związku z niezgodnością polityki przestrzennej gminy określoną w studium z zamierzeniami inwestycyjnymi w tych obszarach.

   W związku z brakiem spójności zgłoszonych wniosków z polityką przestrzenną gminy Kunice określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, uchwaloną przez Radę Gminy w Kunicach w dniu 14 sierpnia 1997 r., określonych terenów, w obrębach: Grzybiany, Kunice, Spalona, Golanka Górna, Szczytniki n/Kaczawą, Bieniowice, Miołogostowice i Jaśkowice Legnickie, zachodzi konieczność sporządzenia zmian w studium, umożliwiających spełnienie oczekiwań potencjalnych inwestorów.

1.2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania zmian w studium jest:

1) rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Piotrówek i wybranych terenach gminy Kunice,
2) określenie możliwych kierunków rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej dotyczących obrębu Piotrówek i wybranych terenów gminy,
3) stworzenie podstaw do opracowania planów miejscowych dla tych terenów.

1.3. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

1) Uchwała Nr XLI/218/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice;
2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO str.26
3.1. Cele rozwoju przestrzennego gminy str.26
3.2. Polityka przestrzenna gminy str.27
3.3. Ustalenia str.29
3.3.1. dotyczące miejscowości str.29
3.3.1.1. Kunice str.29
3.3.1.2. Miłogostowice str.29
3.3.1.3. Bieniowice str.29
3.3.1.4. Szczytniki n/Kaczawą str.29
3.3.1.5. Spalona str.29
3.3.1.6. Golanka Górna str.30
3.3.1.7. Jaśkowice Legnickie str.30
3.3.1.8. Grzybiany, Ziemnice str.30
3.3.2. dla miejscowości Piotrówek str.30
3.3.3. Realizacja ścieżek rowerowych str.31
3.4. Wykaz obszarów, dla których wymagane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego str.32

TABLICE ŚRÓDTEKSTOWE

1) Podstawowe informacje o gminie Kunice w 2001 r.
2) Liczba mieszkańców według stanu na dzień 31 grudnia 2000 r. i 2001 r.
3) Struktura wieku według stanu na dzień 31 grudnia 2001 r.
4) Realizacja strategii rozwoju gospodarczego
5) Kierunki rozwoju potencjałów gminy
6) Grunty przekształcone w latach 1994-2001
7) Kierunki rozwoju
8) Wykaz podatników (osoby fizyczne) według stanu na dzień 31 sierpnia 2002 r.
9) Użytkowanie gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2002 r.

RYSUNKI ŚRÓDTEKSTOWE

1) Uwarunkowania rozwoju miejscowości
1.1) Kunice
1.2) Miłogostowice
1.3) Bieniowice
1.4) Szczytniki n/Kaczawą
1.5) Golanka Górna
1.6) Jaśkowice Legnickie
1.7) Grzybiany
1.8) Piotrówek
2) Złoże węgla brunatnego „Legnica" do zagospodarowania
3) Kierunki zagospodarowania przestrzennego
3.1) Kunice
3.2) Miłogostowice

poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253);

3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (DZ. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami);
4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1491),
5) Ustawa z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późniejszymi zmianami),
6) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. 2000 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 793 z późniejszymi zmianami),
7) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami),
8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627),
9) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628),
10) Ustawa z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. Nr 73, poz. 764),
11) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami).

1.4. 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) 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.;
3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ruja uchwalone przez Radę Gminy Ruja Uchwałą Nr IV/22/98 w dniu 30 grudnia 1998 r.;
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 październiku 2002 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) strategia rozwoju powiatu legnickiego i województwa dolnośląskiego;
10) materiały dot. Strategii rozwoju gminy Kunice;

11) Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska powiatu lubińskiego, Lubin 2002 r.;
12) Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska powiatu lubińskiego a uwarunkowania rozwoju przemysłu miedziowego. Założenia – Rzeczywistość. Materiały konferencyjne, Lubin 17 września 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) wydawnictwa statystyczne Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego, GUS – Banku Danych Regionalnych i Lokalnych;
16) wytyczne i wnioski zgłoszone w trakcie opracowania zmian w studium.

1.5. PRZEBIEG I ZAKRES OPRACOWANIA

Uchwałą Nr XLI/218/02 Rada Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. zobowiązała Zarząd Gminy do przystąpienia do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prace nad zmianami w studium 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:

1) inwentaryzację bezpośrednią w terenie poprzez uzupełnienie i aktualizację istniejących materiałów na obszarach objętych zmianami w studium, na mapach w skali 1:10 000, 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:
   a) demografii,
   b) zatrudnienia,
   c) ruchu naturalnym ludności,
   d) ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym,
   e) zasobów mieszkaniowych,
   f) usług: oświaty, zdrowia, handlu, kultury, turystyki,
   g) użytkowania gruntów.

3) Wystąpiono pismem GP. 7320/1/2002 z dnia 2 października 2002 r. do 36 zainteresowanych organów o zgłaszanie wniosków do opracowywanych zmian w studium.

Wykaz wniosków zawiera Załącznik 1.

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

Dokonane zmiany w studium zawarte zostały na mapach w skali 1:10 000 w formie załączników do następujących opracowań:

1) uwarunkowań rozwoju – stanu zagospodarowania przestrzennego,
2) uwarunkowań rozwoju – środowiska przyrodniczego i kulturowego,
3) ustaleń studium,
4) tekstu studium.

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 w studium przedłożono je zainteresowanym organom do zaopiniowania (por. Załącznik 2.).

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

2.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Kunice położona jest w województwie dolnośląskim w środkowo-północnej części powiatu legnickiego. Graniczy z następującymi gminami: Miłkowice, Lubin, Prochowice, Ruja, Legnickie Pole i miastem Legnica. Powierzchnia gminy wynosi 9 279 ha. Ludność gminy liczyła według stanu z 2001 roku 4 742 osób, zamieszkujących w 15 miejscowościach, 12 obrębach - zorganizowanych w 13 sołectwach. Na przestrzeni lat ludność gminy zmieniała się w sposób następujący: w latach 1970-1990 spadek ludności był dość znaczny – okresowo wynosił aż 400 osób, lata następne to okres prawie jednakowego poziomu z niewielkimi wahaniami, natomiast wzrost liczby ludności o około 200 osób nastąpił po roku 1995 (por. Tablica 1.) a jeszcze znaczniejszy po 2000 (ok.300 osób), od 2000 r. do 2001 r. liczba ludności wzrosła o 97 osób, czyli o 4,2% (por. Tablica 2). Ponad połowę liczby ludności gminy stanowią kobiety (2 457). Strukturę wieku przedstawia Tablica 3.

Gmina Kunice jest obszarem rolniczo-rekreacyjno-wypoczynkowym. Ze względu na bliskie sąsiedztwo z miastem, atrakcyjne położenie oraz walory przyrodnicze, w szczególności obecność największych jezior Dolnego Śląska, stanowią zaplecze mieszkaniowe i rekreacyjne dla mieszkańców Legnicy.

Przez gminę przebiega droga krajowa nr 94 prowadząca z Krzywej k/Chojnowa przez Legnicę do Wrocławia oraz dwutorowa zelektryfikowana linia kolejowa dużych prędkości nr 275, będąca fragmentem międzynarodowego korytarza komunikacyjnego E30 i C-E30 re-

lacji Berlin-Drezno-Horka-Lwów-Kijów i linia kolejowa nr 362 zlikwidowana we fragmencie uchwałą nr 372 Zarządu PKP-PLK SA z dnia 19 grudnia 2002 r. od kilometra 35,650 (Rawicz włącznie) do kilometra 109,521(Pątnów Legnicki włącznie) z wyłączeniem stacji Ścinawa na linii kolejowej nr 273 i odcinka od Pątnowa Legnickiego (wyłącznie) do Legnicy Północ (włącznie).

2.2. CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PRZYRODNICZA I DEMOGRAFICZNA TERENÓW

2.2.1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego terenów objętych zmianą ustaleń w miejscowościach

2.2.1.1. Kunice

Obręb Kunice – ośrodek gminny, położony jest w południowo-zachodniej części gminy przy drodze Legnica-Prochowice, w sąsiedztwie Jeziora Kunickiego Jest to miejscowość licząca w 2001 r. 1184 osób, o charakterze rolniczo-usługowo-rekreacyjnym.

Korzystne położenie (bliskość Legnicy), dobre połączenie komunikacyjne (na trasie Legnica-Prochowice-Wrocław), nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, atrakcyjne tereny pod inwestycje oraz wyposażenie wsi w pełną infrastrukturę techniczną, sprzyjają osiedlaniu się coraz większej liczby nowych mieszkańców (w 2001 roku wzrost o 49 osób, por. Tablica 2).

Elementem sprzyjającym rozwojowi są także zasoby i walory środowiska naturalnego oraz kulturowego, a tereny nad Jeziorem Kunickim stały się centrum rekreacyjnym i ośrodkiem wypoczynku dla mieszkańców gminy, Legnicy i okolic.

Zmianą objęto dwa tereny:

Teren w zachodniej części obrębu, przylega od strony południowej do drogi krajowej KD IV Legnica-Spalona, od wschodu - do istniejącej zabudowy wiejskiej, od zachodu i północy graniczy z gruntami rolnymi, a od północnego-zachodu z rezerwatem przyrody „Torfowisko Kunice".

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

- teren użytków rolnych;
- grunty klasy: III, IV i V;
- w bliskim sąsiedztwie – cmentarz (w odległości ok. 100 m od zachodniej granicy obszaru), na południe od drogi - tereny rozwojowe – mieszkaniowo-usługowe;
- wzdłuż drogi nr KD IV biegnie wodociąg z ujęcia Wielka Woda oraz kolektor Ks ø 110.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

- od strony północno-zachodniej terenu, w bliskim sąsiedztwie znajduje się rezerwat przyrody „Torfowisko Kunickie" objęty częściową ochroną.

  Obszar torfowiskowo-leśny, położony przy granicy zabudowań wsi Kunice, przy drodze KD V 20357 Kunice-Pątnów i około 150 m od drogi KD IV 94. Rezerwat utworzono w celu objęcia ochroną obszar odznaczający się dużą różnorodnością zespołów roślinnych, które wykazują ogromna dynamikę, co kwalifikuje ten obiekt do grupy niezwykle

cennych do badania sukcesji roślinnych i zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych zbiorowisk roślinnych, a zwłaszcza fitocenoz bagiennych oraz złóż torfu. Złoże torfu i osadów jeziornych stanowi cenne archiwum informacji obejmujące schyłek ostatniego glacjału i cały holocen. Na torfowisku stwierdzono występowanie 558 taksonów roślin, w tym 267 należy do glonów, 32 do mchów właściwych, 6 do paprotników i 254 do roślin okrytonasiennych. W skład rezerwatu przyrody wchodzą obszary leśne zabagnione;

- wzdłuż drogi KD III od strony północno-wschodniej przebiega granica Legnickiego Korytarza Ekologicznego II kategorii, obejmującego dolinę rzeki Kaczawy;
- część wschodnia obszaru znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kruszywa
- obszar na złożu węgla brunatnego a jego część wschodnia na udokumentowanym złożu kruszywa;
- brak stanowisk archeologicznych, najbliższe znajdują się od strony północnej i zachodniej przedmiotowego obszaru.

3) Uwarunkowania fizjograficzne

- korzystne warunki fizjograficzne

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.

Teren na północ od Jeziora Kunice. Obejmuje tereny trzech miejscowości: Kunic, Szczytnik Małych i Spalonej. Graniczy od wschodu z ciekiem Niecka I, z istniejącą zabudową, terenami rozwojowymi i rolnymi wsi Spalona, od północy z terenami rozwojowymi wsi Szczytniki Małe, od zachodu z terenami rolnymi wsi Szczytniki i Kunice, od południa z terenami rozwojowymi wsi Kunice. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się projektowana zabudowa usługowo-mieszkaniowa Szczytnik Małych".

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

- teren użytków rolnych;
- grunty klasy: III, IV, V;
- teren przecina droga KD IV 94 Legnica-Wrocław, wzdłuż której biegnie kolektor sanitarny Ks ø 110;
- wieś Szczytniki Małe dysponuje: wodociągiem – w ø 90, gazociągiem – g ø 63, kolektorem sanitarnym – Ks ø 110, linią energetyczną 20 kV;
- wieś Spalona dysponuje: wodociągiem – w ø 110, gazociągiem – g ø 125, kolektorem sanitarnym – Ks ø 110, linią energetyczną 20 kV;
- media we wsi Kunice są w oddaleniu od omawianego terenu.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

- wzdłuż drogi KD IV 94 granica Legnickiego Korytarza Ekologicznego;
- teren na udokumentowanym złożu kruszywa i węgla brunatnego, od strony zachodniej obszaru projektowana eksploatacja kruszywa (około 100 m od zachodniej granicy projektowanego osiedla „Szczytniki Małe");
- stanowiska archeologiczne - na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Szczytniki Małe", od strony północno-zachodniej (północna strona zabudowy wiejskiej Szczytnik Małych) i po stronie północno-wschodniej obszaru przy cieku Niecka I, od południowej strony zabudowy wsi Spalona.

3) Uwarunkowania fizjograficzne

- korzystne warunki fizjograficzne
  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.
- warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne wzdłuż cieku Niecka I
  Dno doliny i niskiej terasy rzecznej, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

2.2.1.2. Miłogostowice

Obręb Miłogostowice położony jest w północno-zachodniej części gminy przy drodze KDV 20 351 relacji skrzyżowanie z drogą KDV 20 350 (Legnica-Raszowa)-Bieniowice. Miejscowość licząca w 2001 r. 275 osoby, wciąż rozwijająca się (niewielki spadek o 2 osoby w stosunku do roku 2001), o charakterze rolniczym.

Zmianą objęto dwa obszary:

Teren w północno-wschodniej części obrębu, przylegający od strony zachodniej do drogi KDV 20 350, południowej do drogi gminnej i terenów leśnych, od wschodu graniczy z terenami rolnymi, a od południa z drogą gminną i wiejskimi terenami osiedleńczymi.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

- teren użytków rolnych;
- grunty klasy: IV i V;
- wzdłuż drogi KDV 20351 biegnie: wodociąg w ø 160, gazociąg g ø 90, kolektor sanitarny Ks ø 110, a po stronie południowej drogi KD V 20 343, linia elektroenergetyczna 20 kV biegnąca wzdłuż drogi KDV 20 350, w odległości około 80 m od drogi gminnej - na północ od terenów zabudowy wiejskiej zmienia kierunek na północno-wschodni.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

- teren w sąsiedztwie doliny Kaczawy, od strony południowej drogi KDV 20 343;
- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej;
- teren na złożu kruszywa i udokumentowanym złożu węgla brunatnego;
- od północy na styku z terenem leśnym;
  W związku z położeniem gminy w promieniu 15 km od miasta Legnicy wszystkie kompleksy leśne w gminie zaliczane są do lasów ochronnych (zgodnie z ustawą o lasach);
- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego oraz jego południowej części na złożu iłów i glin;
- na terenie nie występują stanowiska archeologiczne, w otoczeniu zaś od strony zachodniej i południowo-zachodniej oraz od strony wschodniej.

3) Uwarunkowania fizjograficzne

- korzystne warunki fizjograficzne
  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.

Teren w południowo-wschodniej części obrębu, przylegający od strony północno-zachodniej do drogi KDV 20 350 Legnica-Raszowa, północno-wschodniej - terenów rolnych, południowo zachodniej – terenów leśnych i południowo-wschodniej – terenu zabudowy (leśniczówka) i użytków rolnych.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren zadrzewiony i użytków rolnych, oczko wodne;
- grunty klasy: IV, V i VI;
- linia elektroenergetyczna 20 kV doprowadzająca energię elektryczną do leśniczówki.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- teren w sąsiedztwie doliny Kaczawy, od strony południowej drogi KDV 20343;
- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej;
- teren na złożu kruszywa i udokumentowanym złożu węgla brunatnego;
- od północy na styku z terenem leśnym;
  w związku z położeniem gminy w promieniu 15 km od miasta Legnicy wszystkie kompleksy leśne w gminie zaliczane są do lasów ochronnych;
- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego oraz jego południowej części na złożu iłów i glin;
- na terenie nie występują stanowiska archeologiczne, w otoczeniu zaś od strony zachodniej i południowo-zachodniej oraz od strony wschodniej.

3) Uwarunkowania fizjograficzne
- korzystne warunki fizjograficzne
  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.

2.2.1.3. Bieniowice

Obręb Bieniowice leży w północno-środkowej części gminy przy drodze Pątnów Legnicki-Szczytniki n/Kaczawą. Liczba mieszkańców w 2001 r. wynosiła 264 osoby. Obserwuje się niewielki spadek ludności w stosunku do roku 2000. Wieś o przeważającej funkcji rolniczej.

Zmianą objęto **teren w północno-wschodniej części obrębu**, przylegający od strony południowej do linii kolejowej Legnica-Prochowice, od zachodu - do terenów rolnych, od wschodu i północy graniczy z terenami leśnymi.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren użytków rolnych;
- grunty klasy: III, IV, V i VI;
- wzdłuż linii kolejowej biegnie wodociąg w ø 110, gazociąg g ø 125, kolektor sanitarny Ks ø 110, a po stronie południowej drogi KD V 20 343 linia elektroenergetyczna 20 kV.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- teren w sąsiedztwie doliny Kaczawy, od strony południowej drogi KDV 20 343;
- w północno-wschodniej części sucha dolina - teren zalewowy – zakaz zabudowy kubaturowej;

- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej i Legnickiego Korytarza Ekologicznego II kategorii;
- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego;
- część terenu na zachód od cieku leży na złożu iłów i glin;
- od wschodu i północy teren na styku z kompleksem leśnym;
  W związku z położeniem gminy w promieniu 15 km od miasta Legnicy wszystkie kompleksy leśne w gminie zaliczane są do lasów ochronnych;
- na terenie nie występują stanowiska archeologiczne, a w otoczeniu zaś występują od strony północnej i północno-wschodniej, w znacznej odległości od terenu.

3) Uwarunkowania fizjograficzne
- korzystne warunki fizjograficzne w części zachodniej i południowo-wschodniej terenu; Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.
- w części północnej i północno-wschodniej warunki fizjograficzne małokorzystne;
  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zabudowy z iłów trzeciorzędowych przykrytych częściowo piaskami z płytko utrzymującą się wodą gruntową. Warunki budowlane i klimatyczne niekorzystne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne.
- wzdłuż cieków wodnych warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne
  Dna dolin i niskich teras rzecznych, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

Teren w środkowej części obrębu, położony równolegle do poprzedniego w odległości ok.400÷600 m, po północnej stronie zabudowy wiejskiej, po obu stronach drogi gminnej prostopadłej do drogi powiatowej Legnica-Lisowice KDV 20 343. Od zachodu i wschodu graniczy z terenami rolnymi, od północnego-wschodu granica biegnie po drodze gminnej, a od strony południowej przylega do terenów osiedleńczych i południowo-wschodnim skrajem do parku wiejskiego.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren użytków rolnych, lasu i istniejącej zabudowy;
- grunty klasy: IV i V;
- w bliskim sąsiedztwie droga powiatowa Legnica-Lisowice KDV 20 343;
- wzdłuż drogi KDV 20 343 biegnie: wodociąg w ø 160 (z ujęcia „Lisowice"), kolektor sanitarny Ks ø 110, gazociąg g ø 90, a po stronie południowej drogi KD V 20 343, linia elektroenergetyczna 20 kV.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- teren w sąsiedztwie doliny Kaczawy;
- wzdłuż cieków wodnych i południowa część terenu to teren zalewowy – zakaz zabudowy kubaturowej;
- od strony północnej, przy drodze gminnej – oczko wodne;
- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej i Legnickiego Korytarza Ekologicznego II kategorii;
- południowo-wschodnim skrajem styka się z zabytkowym parkiem dworskim (wpisanym do rejestru zabytków 17 lipca 1976 r. pod nr 467/L);

- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego;
- na terenie nie występują stanowiska archeologiczne, a w otoczeniu zaś występują od strony północnej i północno-wschodniej terenu.

3) Uwarunkowania fizjograficzne

- korzystne warunki fizjograficzne w części południowej terenu

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.
- w części północnej warunki fizjograficzne małokorzystne

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zabudowy z iłów trzeciorzędowych przykrytych częściowo piaskami z płytko utrzymującą się wodą gruntową. Warunki budowlane i klimatyczne niekorzystne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne.
- w okolicy oczka wodnego warunki fizjograficzne mało korzystne

  Izolowane fragmenty terasy wysokiej tworzące wały do wysokości względnej 20 m. Zbudowane są z iłów trzeciorzędowych, częściowo przykrytych piaskami i żwirami. Spadki w granicach 5-25%.
- wzdłuż cieków wodnych warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne

  Dna dolin i niskich teras rzecznych, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

Teren w środkowo-południowej części obrębu, położony po południowej stronie zabudowy osiedleńczej. Od północy i na krótkim odcinku od strony zachodniej teren graniczy z zabudową wiejską, od strony zachodniej granica biegnie po północnej stronie nieczynnej linii kolejowej Legnica-Prochowice, do końca istniejących terenów usługowo-produkcyjnych, a następnie wzdłuż wschodniej granicy tych terenów w kierunku południowym. Południowo-zachodnią granicę wyznacza potok Młokita, która wpada do Kaczawy na jej zakolu. Od południa styka się z terenami rolnymi i leśnymi, a także drogą gminną oddzielająca las od przedmiotowego terenu. Od wschodu zaś graniczy z terenami rolnymi, biegnie prostopadle do potoku Kaczorek przecinając wyżej wymienioną linię kolejową, a następnie wzdłuż niego w kierunku wschodnim i ponownie skręca prostopadle do kompleksu leśnego, przylegającego do drogi gminnej na południu niniejszego terenu.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

- teren użytków rolnych, istniejącej zabudowy;
- grunty klasy: III, IV, V, VI i nieużytki;
- teren poprzecinany ciekami, drogami gminnymi;
- linia kolejowa Legnica-Prochowice przebiegająca przez teren dzieli go na dwie części;
- w części południowej terenu - wyrobiska po nieczynnej kopalni kruszywa, teren boiska sportowego;
- w bliskim sąsiedztwie, w części północnej terenu - droga powiatowa KDV 20 343 oddzielona od północy pasem zabudowy wiejskiej;
- od strony wschodniej do terenu przylega kompleks zabudowy usługowo-produkcyjnej, a od strony wschodniej niewielki teren istniejącej zabudowy produkcyjnej (kurnik), od południowo-wschodniej kompleks leśny;
- wzdłuż drogi KDV 20 343 biegnie: wodociąg w ø 160 (z ujęcia „Lisowice"), kolektor sanitarny Ks ø 110, gazociąg g ø 90, a po stronie południowej drogi KD V 20 343, linia elektroenergetyczna 20 kV.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

- teren w sąsiedztwie doliny Kaczawy,
- teren zalewowy – zakaz zabudowy kubaturowej;
- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej i Legnickiego Korytarza Ekologicznego II kategorii;
- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego;
- od południa w odległości około 200 m udokumentowane złoża kopalni kruszywa „Szczytniki";
- od strony południowo-zachodniej terenu, po południowej stronie rzeki potencjalny rezerwat przyrody;
- na terenie występują stanowiska archeologiczne, również w otoczeniu terenu od strony północnej i wschodniej.

3) Uwarunkowania fizjograficzne

- w części terenu na południe od linii kolejowej warunki fizjograficzne niekorzystne;

  Niska terasa rzeki Kaczawy zbudowana z piasków i żwirów rzecznych przykrytych madami. Grunty słabonośne. Obszar chroniony wałami przeciwpowodziowymi, zalewany podczas katastrofalnych powodzi.
- wzdłuż cieków i zbiorników wodnych warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne;

  Dna dolin i niskich teras rzecznych i jeziornych, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.
- korzystne warunki fizjograficzne w części północnej terenu między zabudową a linią kolejową i na stosunkowo niewielkim terenie w części po południowej stronie linii kolejowej;

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.

2.2.1.5. Spalona

Obręb Spalona położony jest w środkowej części gminy przy drodze Legnica-Prochowice. Miejscowość licząca w 2001 r. 393 osoby, wciąż rozwijająca się (wzrost o 17 osób w stosunku do roku 2001), o charakterze rolniczo-produkcyjno-rekreacyjnym.

Teren w południowo-zachodniej części obrębu Spalona obejmujący tereny trzech miejscowości: Kunic, Szczytnik Małych i Spalonej.
Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie, uzbrojenie oraz uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i fizjograficzne terenu omówiono w pkt 2.2.1.1.

2.2.1.6. Golanka Górna

Obręb Golanka Górna leży w paśmie osadniczym wzdłuż drogi KDIV 94. Miejscowość w 2001 r. liczyła 197 osób. Notuje się niewielki spadek ludności o 5 osób w roku 2001. Jest to wieś o charakterze rolniczym.

Zmianą objęto **teren w północno-zachodniej części obrębu**. Od strony wschodniej graniczy on z obrębem Spalona, od północny - z kompleksem leśnym, od wschodu - z gruntami rolnymi, a od południa z drogą gminną (gruntami rolnymi i zabudową wiejską).

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren użytków rolnych;
- grunty klasy: IV i V;
- wieś dysponuje: wodociągiem – w ø 200, gazociągiem – g ø 63, kolektorem sanitarnym – Ks ø 110, linią energetyczną 20 kV;
- od strony zachodniej eksploatacja w kopalni kruszywa „Szczytniki".

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- teren w obszarze chronionego krajobrazu Równiny Lubińskiej i Legnickiego Korytarza Ekologicznego rzeki Kaczawy;
- wzdłuż cieków wodnych – teren zalewowy – zakaz zabudowy kubaturowej;
- teren na udokumentowanym złożu węgla brunatnego, a jego północno-zachodnia część na udokumentowanym złożu kruszywa;
- od wschodu i północy styka się z terenami leśnymi, pełniącymi funkcje ochronną od kopalni kruszywa „Szczytniki" oraz w związku z położeniem gminy w promieniu 15 km od miasta Legnicy wszystkie kompleksy leśne w gminie zaliczane są do lasów ochronnych;
- brak stanowisk archeologicznych, najbliższe znajdują się od strony zachodniej, w obrębie Spalona – na terenie kopalni „Szczytniki"

3) Uwarunkowania fizjograficzne
- korzystne warunki fizjograficzne;

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej o gruntach nośnych piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodno-lodowcowego i rzecznego. Woda gruntowa występuje głębiej niż 2 m. Warunki klimatyczne i zaopatrzenie w wodę dobre.
- warunki fizjograficzne mało korzystne w południowo wschodniej części obszaru;

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zabudowy z iłów trzeciorzędowych przykrytych częściowo piaskami z płytko utrzymującą się wodą gruntową. Warunki budowlane i klimatyczne niekorzystne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne.
- warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne wzdłuż cieków wodnch;

  Dno doliny i niskiej terasy rzecznej, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

2.2.1.7. Jaśkowice Legnickie

Obręb Jaśkowice Legnickie położony jest w południowo-wschodniej części gminy przy drodze KDV 20 352 Rosochata-Spalona i między drogą KDV 20 357 Kunice-Kawice a linią kolejową dużych prędkości o znaczeniu międzynarodowym (ciąg transportowy E30 i C-E30) relacji Berlin-Drezno-Horka-Lwów-Kijów, w sąsiedztwie Jeziora Jaśkowickiego. Miejscowość licząca w 2001 r. 357 osób, wciąż rozwijająca się (niewielki spadek, o 2 osoby w stosunku do roku 2001), o charakterze rolniczo-usługowo-rekreacyjnym.

Zmianą objęto **teren w południowo-zachodniej części obrębu**, przylegający od strony zachodniej do potoku Niecka I, stanowiącego zarazem granicę obrębów między Kunicami i Jaśkowicami Legnickimi, od północnej - do drogi KDV 20 357 Kunice-Kawice, od wschodu –

z terenami rolnymi i stawem rybackim, a od południa z potokiem Niecka I i znajdującą się w niewielkiej odległości linią kolejową.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren użytków rolnych;
- grunty wysokiej klas bonitacyjnej;
- brak wody, gazu, kanalizacji, energii elektrycznej;
- teren przecina projektowana linia energetyczna 110 kV relacji Legnica-Prochowice.

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- teren na złożu węgla brunatnego;
- wzdłuż cieku wodnego – teren zalewowy- zakaz zabudowy kubaturowej;
- na terenie brak stanowisk archeologicznych, w otoczeniu występują po północnej stronie drogi KDV 20 357 Kunice-Kawice.

3) Uwarunkowania fizjograficzne
- dostateczne warunki fizjograficzne;

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zbudowany z iłów trzeciorzędowych, częściowo przykryty piaskami. Warunki budowlane i klimatyczne zmienne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne.
- w części północnej warunki fizjograficzne małokorzystne;

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zabudowy z iłów trzeciorzędowych przykrytych częściowo piaskami z płytko utrzymującą się wodą gruntową. Warunki budowlane i klimatyczne niekorzystne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne.
- wzdłuż potoku Niecka I warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne

  Dno doliny i niskiej terasy rzecznej, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

2.2.1.8. Grzybiany

Obręb Grzybiany - Ziemnice położony jest w południowej części gminy przy drodze Legnica-Ruja. Jest to miejscowość licząca w 2001 r. 413 osób, wciąż rozwijająca się (wzrost o 25 osób w stosunku do roku 2001), o charakterze rolniczo-usługowo-rekreacyjnym.

Zmianą objęto **teren w południowo-wschodniej części miejscowości Ziemnice**, w obrębie Grzybiany. Od południa teren przylega do potoku Chłodnik, który jednocześnie stanowi granicę obrębu Grzybiany i gminy Kunice (tereny przyległe do potoku Chłodnik w gminie Legnickie Pole to tereny rolne). Od wschodu - tereny rolne, północnego-wschodu tereny mieszkaniowo-usługowe - teren osiedla mieszkaniowego Ziemnice, północy tereny rozwojowe – mieszkaniowo-usługowe, północnego zachodu i zachodu – tereny rolne stanowią otoczenie przedmiotowego terenu.

1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
- teren wód powierzchniowych,
- teren użytków rolnych o wysokiej bonitacji gleb,
- grunty klasy: III, IV, V i VI;
- wzdłuż drogi Legnica-Grzybiany KDV 20 353 biegnie wodociąg w ø 160, gazociąg g ø 225, kolektor sanitarny Ks ø 200, linia elektroenergetyczna 20 kV, dodatkowo po

stronie południowej drogi - w odległości około 250 m, projektowana linia elektroenergetyczna 20 kV Legnica-osiedle Ziemnice .

2) Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
- w części południowo-zachodniej obszar zalewowy rzeki Chłodnik – zakaz zabudowy kubaturowej;
- na terenie i w sąsiedztwie brak stanowisk archeologicznych.

3) Uwarunkowania fizjograficzne
- dostateczne warunki fizjograficzne w północnej części terenu

  Teren płaski terasy średniej i wysokiej zbudowany z iłów trzeciorzędowych, częściowo przykryty piaskami. Warunki budowlane i klimatyczne zmienne. Warunki zaopatrzenia w wodę średniokorzystne. Spadki przekraczające 20%.
- warunki fizjograficzne mało korzystne w środkowej części terenu

  Izolowane fragmenty terasy wysokiej tworzące wały do wysokości względnej 20 m. Zbudowane z iłów trzeciorzędowych, częściowo przykrytych piaskami i żwirami. Spadki w granicach 5-25%.
- w części południowej, południowo-zachodniej, wokół zbiornika wodnego i wzdłuż cieków – warunki fizjograficzne zdecydowanie niekorzystne

  Dna dolin i niskiej terasy rzecznej, płytko utrzymująca się woda, złe warunki klimatyczne i budowlane.

2.2.2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego obrębu Piotrówek

Jedną z głównych przyczyn, dla których podjęto uchwałę o zmianach Studium było włączenie obrębu w granice gminy Kunice, spowodowane:
- chęcią przynależności do gminy bogatszej, o większym tempie inwestowania (rozwój infrastruktury technicznej, funkcji mieszkaniowej, usług, itp.),
- ciążeniem do najbliższego ośrodka usług podstawowych, jakim jest wieś Rosochata leżąca w gminie Kunice (2,5 km od Piotrówka),
- pomimo pozornej bliskości wsi Ruja (5,5 km – drogą gruntową) dojazd do niej drogami o nawierzchni utwardzonej jest dalszy i porównywalny z odległością do Kunic (9,5 km).

Mimo przynależności administracyjnej do gminy Kunice, Piotrówek nadal jest związany z gminą Ruja. Powiązania dotyczą głównie struktury osadniczej i infrastruktury technicznej. Istnieje więc potrzeba opracowania nowych kierunków rozwoju tego obrębu, wynikających z polityki gminy Kunice i uwzględniających trwające procesy rozwojowe, zapoczątkowane pod zarządem gminy Ruja.

2.2.2.1. Położenie i powiązania

Obręb położony w południowo-wschodniej części gminy Kunice. Od południowego wschodu przylega do terytorium gminy Ruja, a z Kunicami jest powiązany komunikacyjnie przez Rosochatą za pomocą drogi powiatowej

Włączenie Piotrówka do gminy Kunice zmienia istotnie jej kształt – ze zwartego, dobrze wewnętrznie ukształtowanego układu - w „wypustkowy". Biorąc pod uwagę fakt, że o zmianach terytorialnych zadecydowały względy ekonomiczne, można się spodziewać, że Kunice,

jako ośrodek dominujący na danym terenie, zaczną przyciągać do siebie również inne sąsiednie obręby wchodzące w skład terytoriów słabszych ekonomicznie gmin, a przykład Piotrówka może stanowić zaczątek nowego układu.

Piotrówek jest dobrze powiązany komunikacją kołową z Legnicą, Prochowicami, Jaworem i Środą Śląską. Leży na skrzyżowaniu dróg - Prochowice-Jawor (droga powiatowa KDV 20 308) oraz Legnica-Ruja (droga powiatowa KDV 20 349) i dalej Ruja-Środa Śląska (droga gminna-droga powiatowa KDV 20 307, przez Strzałkowice).

Przez obręb nie przebiega linia kolejowa. Najbliższa stacja czynnej linii kolejowej Wrocław-Legnica znajduje się w Szczedrzykowicach (gmina Prochowice).

2.2.2.2. Powierzchnia i struktura użytkowania gruntów

Powierzchnia ogólna obrębu Piotrówek wynosi 510,58 ha. W obecnym układzie administracyjnym obręb zajmuje 5,5% powierzchni gminy Kunice.

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

L.p.	Kategoria użytków	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni całkowitej obrębu (%)
1	2	3	4
1.	Użytki rolne, w tym:	462,14	90,51
	w tym: - grunty orne	418,24	81,91
	- sady	1,46	0,29
	- łąki	9,99	1,96
	- pastwiska	32,45	6,36
2.	Lasy i grunty leśne	4,38	0,87
3.	Nieużytki	1,59	0,31
4.	Pozostałe grunty	42,47	8,32
	RAZEM	**510,58**	**100,00**

2.2.2.3. Struktura własności

Wśród terenów zainwestowanych przeważają grunty prywatne. 60-40% terenów obrębu to grunty Skarbu Państwa będące w zarządzie Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, są one zazwyczaj rozmieszczone obrzeżnie wzdłuż jego granic.

2.2.2.4. Uwarunkowania naturalne, specyficzne dla obrębu

Hydrologia. Piotrówek leży w zlewni rzeki Kaczawy. Około 62% powierzchni gminy, w jej północnej, środkowej i wschodniej części, zajmuje strefa chronionych zasobów wód podziemnych. W tym obszarze należy stosować zasady rolnictwa ekologicznego.

Gleby. Cały obszar Piotrówka pokrywają gleby o bardzo wysokiej wartości rolniczej. Przeważają kompleksy: pszenny bardzo dobry, pszenny dobry i pszenny wadliwy. Sporadycznie pojawiają się - żytni dobry i bardzo dobry. W dolinach rzek występują użytki zielone

bardzo dobre, dobre i średnie. Przeważają typy gleb bielicowych i pseudobielicowych oraz typ gleb brunatnych właściwych. Ponad 95% powierzchni to gleby chronione.

Surowce mineralne. Na całej powierzchni obrębu znajdują się nieudokumentowane złoża węgla brunatnego. Głębokość zalegania przekracza 100, a miejscami nawet 200 m. Nie prowadzi się obecnie wydobycia. W kontekście rozwoju traktuje się je jako perspektywiczne.

Występują tutaj także kruszywa naturalne – piaski i żwiry, jednak nie eksploatuje się ich na terenie Piotrówka.

Szata roślinna, obszary i obiekty chronione. Szata roślinna jest znacznie przekształcona w stosunku do stanu pierwotnego. Cechy zbliżone do roślinności naturalnej posiada część nadrzecznych użytków zielonych. Na obszarze występuje stosunkowo mało terenów leśnych, a stan zadrzewień śródpolnych wymaga poprawy.

Nie występują żadne obszary chronione, nie stwierdzono również takich terenów, które mogłyby na ochronę zasługiwać. W obrębie Piotrówek nie ma również pomników przyrody (ożywionej i nieożywionej) oraz charakterystycznego dla subregionu zabytkowego parku wiejskiego (dworskiego). Istniejący park o powierzchni 1,65 ha wymaga uporządkowania i rewaloryzacji.

Zagrożenia środowiska. Największym zagrożeniem środowiska, o charakterze potencjalnym, jest złoże węgla brunatnego. W najbliższej przyszłości nie planuje się jednak jego wydobycia.

Pozostałe zagrożenia to emisje zanieczyszczeń do atmosfery w związku z ruchem samochodowym, ogrzewaniem obiektów, oddziaływaniem pola elektromagnetycznego wzdłuż linii przesyłowych i możliwość awarii (wybuchu) - związana z gazociągiem.

2.2.2.5. Uwarunkowania kulturowe i demograficzne

Zabytki i obiekty o walorach kulturowych. Na terenie Piotrówka nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru. Są tutaj jedynie obiekty o walorach kulturowych, jest ich w obrębie trzy (por. Załącznik 6).

Obiekty archeologiczne. W obrębie Piotrówek znajduje się siedem stanowisk archeologicznych, których charakterystykę zawiera Załącznik 7.

Ludność. Wieś o niewielkiej liczbie mieszkańców, licząca w 2001 r. 107 osób, z tendencją spadkową. W 2000 roku liczba ta wynosiła 119 osób. Nastąpił ubytek o 11 osób, tj. 9% w stosunku do 2001 r., (por. tablica 2).

2.2.2.6. Funkcje terenów

Mieszkalnictwo. Od roku 1980 obserwuje się stopniowy wzrost standardu mieszkań mierzony poziomem wyposażenia instalacyjnego oraz stan techniczny zabudowy, w związku z zastępowaniem starej zabudowy nową.

Usługi. W Piotrówku znajduje się:
- boisko gminne i prywatny kompleks sportowy złożony z boiska i kortu tenisowego (bez trybun i zaplecza sanitarnego),
- świetlica wiejska,
- sklep i „mini bar".

Dzieci i młodzież uczęszczają do szkoły podstawowej w Rosochatej i do gimnazjum w Spalonej.

Rolnictwo. Warunki przyrodnicze i klimatyczne sprzyjają intensywnej produkcji rolnej. Występują tu gleby o wysokiej klasie bonitacyjnej - III i IV.

Leśnictwo. Obszar charakteryzuje się małą lesistością. Nie ma większych ciągłych enklaw leśnych. Stan zadrzewień śródpolnych również jest niedostateczny i wymaga poprawy.

2.2.2.7. Infrastruktura komunalna i techniczna

Miejscowość Piotrówek zaopatrywana jest w wodę na bazie wodociągu grupowego „Lisowice" (gmina Prochowice) od 1993 r. Teren obrębu zasilony jest w energię elektryczną linią napowietrzną średniego napięcia 20 kV poprzez stację transformatorową. Linie rozdzielcze niskiego napięcia w zasadzie są zmodernizowane i dla potrzeb istniejących odbiorców – wystarczające. Brak natomiast jest kanalizacji i gazu.

2.2.2.8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych należy zaliczyć:

1) Modernizacja drogi powiatowej Jawor-Prochowice (KDV 20 308).
2) Uporządkowanie gospodarki ściekowej w obszarze zlewni chronionej wód podziemnych.

2.2.2.9. Polityka przestrzenna

Obręb Piotrówek jest obszarem typowo rolniczym, brak tam funkcji uzupełniających. Bardzo mała lesistość oraz brak obiektów zabytkowych i przyrodniczych nie pozwala na rozwinięcie funkcji rekreacyjnej i turystycznej.

2.3. AKTUALNE PROBLEMY W POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY

2.3.1. Cele strategiczne

Cele strategiczne są efektem wnikliwej analizy słabych i mocnych stron gminy. Nie bez znaczenia pozostają jednak aspiracje mieszkańców gminy, jego samorządu oraz kierunki rozwoju, które już teraz zajmują pierwszoplanową rolę w egzystencji gminy.

Ustalone zostały następujące trzy strategiczne cele rozwojowe dla Gminy Kunice:

1. Poprawa warunków życia społeczności.

2. Ochrona i poprawa środowisk naturalnego i kulturowego.

3. Zrównoważony rozwój.

Pierwszy z wymienionych celów odnosi się do najbardziej oczywistej i podstawowej funkcji którą powinna spełniać jednostka samorządowa jaką jest gmina. Warunki bytowe obejmują całość związków pomiędzy człowiekiem a jego otoczeniem. Natomiast walory użytkowe gminy to głównie dostępność i możliwość konsumpcji oferowanych warunków bytowych, czyli możliwość korzystania z podstawowych jak i uzupełniających funkcji zapewnianych przez gminę.

Drugi cel odnosi się do eksploatacji zasobów środowiska naturalnego. Ma to związek zarówno ze złożami jak i zbiornikami wodnymi, lasami oraz przestrzenia rolniczą. Istotne jest aby korzystać z nich nie wywołując niekorzystnych zmian w ekosystemie.

Trzeci cel dotyczy rozwoju bardzo szerokiego spektrum funkcji jakie odgrywa gmina. Odnosi się on głównie do sfery produkcyjnej i usługowej na terenie gminy, ale także dotyczy modernizacji infrastruktury, dostępności zasobów naturalnych, zasobów pracy, aktywności społeczności i władz gminnych. Cel ten uwzględnia także wprowadzanie i poszerzanie kolejnych funkcji na terenie gminy (mieszkaniowo- usługowe, rekreacyjne, sportowe, gospodarcze).

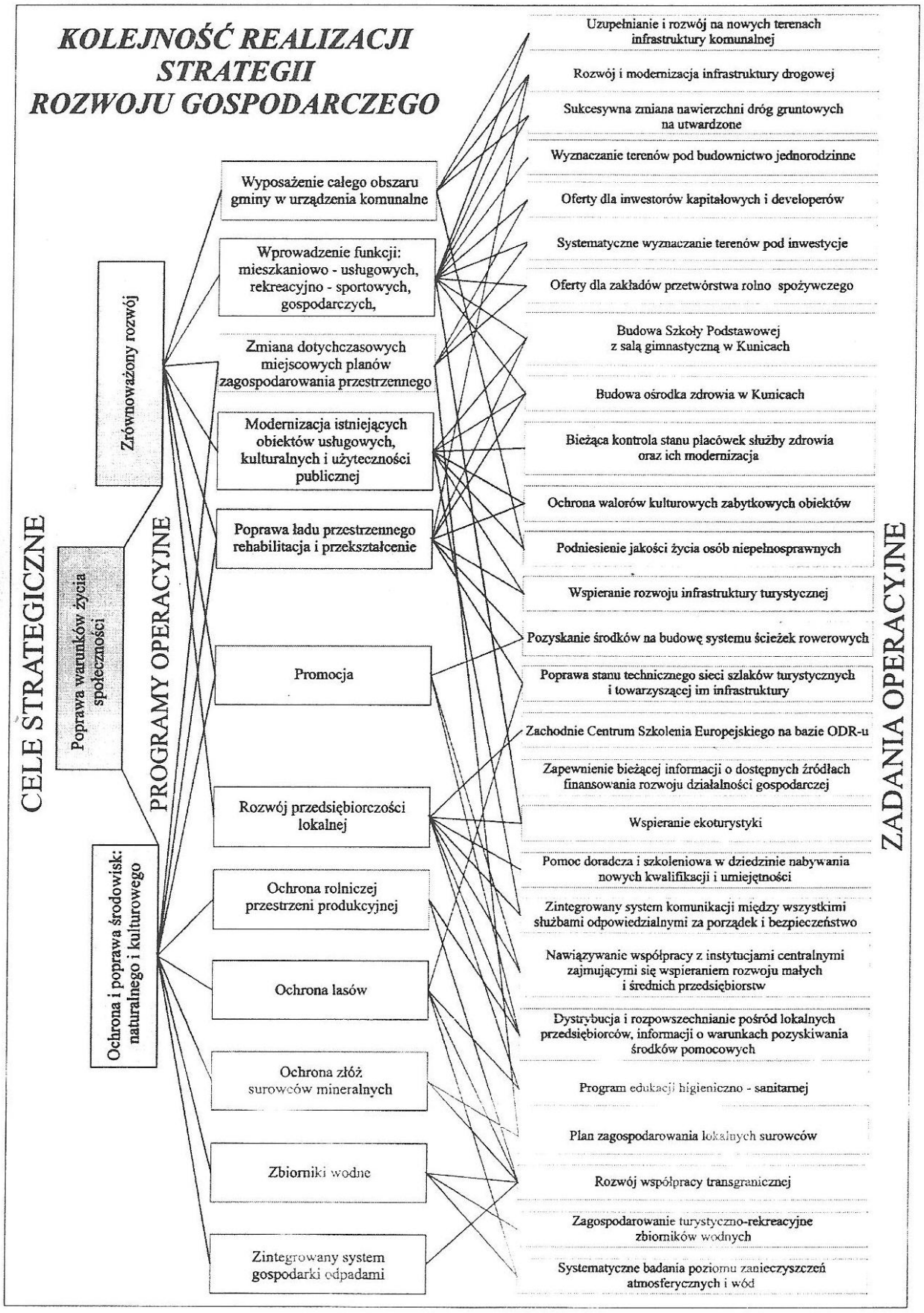
2.3.2. Programy operacyjne realizacji celów strategicznych

Ogniwem pośrednim między celami strategicznymi, a zadaniami operacyjnymi są programy operacyjne. Są one rozszerzeniem idei zawartej w poszczególnych celach strategicznych. Projekty są swego rodzaju tytułami poszczególnych wiązek zadań i działań wzajemnie się uzupełniających i wspomagających, a jednocześnie zachowujących określoną hierarchię.

Realizacja programów operacyjnych odbywa się poprzez szereg zadań operacyjnych. Zadania te, znajdują się na najniższym poziomie struktury planowania strategicznego. W porównaniu z celami strategicznymi oraz programami operacyjnymi, są one najbardziej ukierunkowane a wynik ich realizacji bardziej wymierny. Mimo, że funkcjonują one bardziej wybiórczo każde z zadań operacyjnych może prowadzić do realizacji więcej niż jednego programu operacyjnego.

W procesie wdrażania strategii należy trzymać się konstrukcji logicznej sekwencji zdarzeń. Taktyka ta oznacza, iż w pierwszej kolejności wdrażane w życie będą te zadania, które stworzą warunki do uruchomienia zadań następnych.

2.3.3. Realizacja strategii rozwoju gospodarczego (Tablica 4.)



2.3.4. Kierunki rozwoju potencjałów gminy

Najlepszą drogą do skoordynowanego rozwoju gminy jest właściwe wykorzystanie jej potencjałów. Proces ten nie jest natychmiastowy, czasem wymaga nawet lat oczekiwania na rezultaty podjętych decyzji czy zrealizowanych inwestycji.

Przedstawione poniżej kierunki rozwoju, mają na celu promocję i eksploatację potencjałów gminy. Najbardziej docenianym walorem Gminy Kunice jest jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Legnicy, a co za tym idzie atrakcyjność tych terenów jako siedliska. Ten kierunek rozwoju został uznany za równie ważny dla wszystkich miejscowości na terenie całej gminy. Bezpośredni związek z budownictwem jednorodzinnym ma uzupełnianie infrastruktury technicznej oraz jej rozbudowa – ten kierunek jest również wspólny dla wszystkich miejscowości Gminy Kunice.

Tablica 5.

Lp.	Kierunki rozwoju potencjałów gminy, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska naturalnego i kulturowego	Miejscowości												
		Kunice	Grzybiany	Ziemnice	Rosochata	Jaśkowice Legnickie	Golanka Górna	Spalona , Rybin	Szczytniki Małe	Szczytniki n/Kaczawą	Bieniowice	Pątnów, Pątnów Kolonia	Miłogostowice	Piotrówek
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Zagospodarowanie terenów wzdłuż projektowanej trasy A-3	□		□								□		
2.	Przygotowanie terenów pod budownictwo jednorodzinne	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
3.	Uzupełnianie infrastruktury technicznej oraz jej rozbudowa	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
4.	Eksploatacja kruszywa naturalnego, iłów	□						□		□		□		
5.	Zagospodarowanie złóż węgla brunatnego	□					□	□	□	□	□	□	□	
6.	Zaadoptowanie zbiorników wodnych w celach rekreacyjnych	□				□		□	□					
7.	Ochrona terenów o szczególnych walorach przyrodniczych	□		□	□	□						□		
8.	Budowa ścieżek rowerowych wzdłuż szlaków turystycznych	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
9.	Zwiększenie powierzchni lasów	□	□		□			□		□	□	□		

Pozostałe kierunki rozwoju mają ścisły związek ze stanem środowiska naturalnego, złożami mineralnymi oraz dziedzictwem kulturowym. Przypisanie ich do poszczególnych sołectw jest wynikiem udokumentowanego występowania danego potencjału na terenie poszczególnych wsi lub sołectw.

Kierunek rozwoju związany z przygotowywaniem terenów pod budownictwo jednorodzinne i usługowe jest wdrażany w życie już od pewnego czasu. Grunty rolne są stopniowo przekształcane na nierolnicze, a na terenie gminy powstałą coraz to nowe osiedla budownictwa jednorodzinnego.

Powierzchnia gruntów przekształconych w latach 1994 -2001 na cele nierolnicze, oraz struktura ich przeznaczenia:

Tablica 6.

Lp.	Obręb	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w ha	Liczba działek
1	2	3	4	5
1.	Kunice	mieszkaniowe	5,92	32
		mieszkaniowo-usługowe	81,99	258
		usługowe	4,48	8
		rekreacyjno-sportowe	29,31	4
		RAZEM	115,99	302
2.	Bieniowice	mieszkaniowo-usługowe	2,48	8
		aktywizacji gospodarczej	12,05	1
		RAZEM	14,53	9
3.	Grzybiany	mieszkaniowo-usługowe	75,70	312
		usług	2,70	10
		RAZEM	78,40	322
4.	Jaśkowice Legnickie	mieszkaniowo-usługowe	3,91	19
5.	Pątnów	mieszkaniowo-usługowe	3,01	6
6.	Spalona	mieszkaniowo - usługowe	35,65	170
		zabudowa letniskowa	5,76	21
		usługi	0,56	2
		rekreacyjno-sportowe	7,80	1
		RAZEM	49,77	194
7.	Miłogostowice	mieszkaniowo-usługowe	0,94	2
8.	Miłogostowice i Szczytniki n/ Kaczawą	dolesienia	20,60	-
9.	Szczytniki n/ Kaczawą	mieszkaniowo-usługowe	2,15	6
10.	Golanka Górna	mieszkaniowo-usługowe	4,32	17
OGÓŁEM			294,85	878

2.3.5. Kierunki rozwoju gospodarczego

Tablica 7.

Lp.	Kierunki rozwoju gospodarczego	Miejscowości												
		Kunice	Grzybiany	Ziemnice	Rosochata	Jaśkowice Legnickie	Golanka Górna	Spalona , Rybin	Szczytniki Małe	Szczytniki n/Kaczawą	Bieniowice	Pątnów, Pątnów Kolonia	Miłogostowice	Piotrówek
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Inwestowanie w przetwórnie warzywno-owocowe i spożywcze	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
2.	Rolnictwo ekologiczne	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
3.	Rozwój sadownictwa i warzywnictwa	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
4.	Zmiana struktury agrarnej rolnictwa	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
5.	Rozwój małych i średnich firm	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
6.	Rozwój branży budowlanej	□						□		□		□		
7.	Agroturystyka	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
8.	Rekreacja przywodna	□				□		□	□					
9.	Turystyka konna	□									□			
10.	Turystyka rowerowa	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

Kierunki rozwoju gospodarczego Gminy Kunice, są bardzo zróżnicowane. Analiza warunków glebowych i klimatycznych wskazuje na priorytetową rolę rolnictwa, dlatego też jako pierwsze w kolejności wymienia się następujące kierunki rozwoju: inwestowanie w przetwórnie owocowo – warzywne i spożywcze, rolnictwo ekologiczne, zmianę struktury agrarnej, rozwój sadownictwa i warzywnictwa.

Bardzo ważną gałęzią rozwoju jest też przemysł. Muszą to jednak być przedsiębiorstwa nowoczesne technologicznie, o bezpiecznych dla środowiska rozwiązaniach, zwłaszcza jeżeli gmina chce rozpocząć propagowanie rolnictwa ekologicznego. Rozwój małych i średnich firm oraz przedsiębiorstw, także z popularnej w tym regionie branży budowlanej może zawsze liczyć na przychylność i pomoc samorządu.

Dla powyższych realizacji już aktualnie przygotowanie decyzyjne jest istotne:

1) Gmina dysponuje rezerwą 792 działek budowlanych mieszkaniowo-usługowych i 32 działek mieszkaniowych . Oznacza to, że na terenie gminy nowe miejsce zamieszkania znajdzie ok. 3300 osób. Można założyć, że w tej liczbie 2700 osób to ludność napływowa.
2) Działki pod działalność usługową , w ilości 20 - to możliwość zwiększenia od 1 do 25% (łącznie z funkcją mieszkaniową) dotychczasowego potencjału gospodarczego (por. Tablica 8.).
3) Bieniowice mają rezerwy terenu o powierzchni 12,05 ha pod aktywność gospodarczą (np. przetwórnie owocowo-warzywne i spożywcze).
4) W Kunicach i Spalonej można realizować funkcje rekreacyjno-sportowe na 5 działkach (Plan zagospodarowania OWP „Spalona").
5) Ponadto na terenie gminy, w Miłogostowicach oraz Szczytnikach nad Kaczawą na powierzchni 20,6 ha można dokonać dolesień, natomiast w Spalonej, wyznaczonych jest 21 działek pod zabudowę letniskową.

Dla powyższych celów określono w pkt 2.3.5. wyłączenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne w wysokości około 295 ha, co dotyczy około 3% powierzchni gminy i około 4,5% użytków rolnych (por. Tablica 9.).

Pozostałe realizacje powinny być wynikiem strategii.

2.3.6. Eksploatacja węgla brunatnego

Jednym z głównych źródeł rozwoju gospodarczego gminy są złoża surowców mineralnych a w tym węgla brunatnego, których bieżąca i projektowana eksploatacja oprócz rozwoju niesie ze sobą zagrożenia ekologiczne a także dla interesów ludności zamieszkałej na obszarze złóż. Wyczerpujące się zasoby rud miedzi, założenia polityki energetycznej kraju do roku 2020 oraz proces restrukturyzacji zagłębia miedziowego w zagłębie górniczo-energetyczne nieuchronnie prowadzi do podjęcia decyzji o eksploatacji węgla brunatnego.

Węgiel brunatny jest jednym z podstawowych paliw do wytwarzania energii elektrycznej zapewniającym bezpieczeństwo energetyczne kraju - jest najtańsze i przy zastosowaniu odpowiednich technologii eksploatacji może być paliwem ekologicznym.

W celu zapewnienia zapotrzebowania na energię elektryczną konieczne jest uruchomienie w okresie 20 lat nowego zagłębia górniczo-energetycznego; najbardziej przygotowane jest złoże węgla brunatnego „Legnica". Aby uzyskać pierwsze wydobycie w roku 2014, a docelowe w roku 2017, budowę kopalni należałoby rozpocząć w roku 2008. *(Źródło: Poltegor Projekt Wrocław).*

Kończące się zasoby rud miedzi grożą stagnacją w przemyśle i ogromnym bezrobociem. Zagospodarowanie złóż węgla brunatnego może pobudzić wszechstronny rozwój gospodarczy.

Wydobycie udokumentowanych zasobów tego surowca pozwoli na:

- eksploatację czynnych aktualnie rejonów górniczych,
- kontynuację dominującego zawodu górnika,
- wykorzystanie rynku pracy poprzez stworzenie nowych miejsc pracy (fabryki, tartaki, zakłady kruszyw, zakłady ceramiczne),

- zlikwidowanie strukturalnego bezrobocia,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- wykorzystanie komunikacji drogowej oraz kolejowej, w tym oprócz linii 275 (ciąg komunikacyjny E30 i C-E30), również istniejącego podtorza i obiektów inżynieryjnych (po przeprowadzonych ekspertyzach technicznych) na zlikwidowanej we fragmencie linii kolejowej nr 362, a także wykorzystanie komunikacji wodnej i lotniczej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną.

Najpoważniejszym zadaniem jest racjonalne, ekologicznie zrównoważone zagospodarowanie złoża węgla brunatnego. Eksploatacja węgla powinna być prowadzona w granicach nie zaburzających istniejącej podstawowej infrastruktury społecznej i technicznej regionu.

2.3.7. Ścieżki rowerowe

Określone kierunki rozwoju gminy wskazują możliwość realizacji na terenie gminy Kunice:

- agroturystyki (wszystkie miejscowości),
- rekreacji przywodnej (Kunice, Jaśkowice Legnickie, Spalona),
- turystyki konnej (Kunice, Bieniowice).

Z powyższego wynika zasadność stworzenia warunków do turystyki rowerowej poprzez budowę ścieżek rowerowych turystycznych, zwłaszcza w kierunku:

- Kunic,
- Jaśkowic Legnickich,
- Spalonej,
- Bieniowic.

Głównym źródłem ruchu rowerowego jest Legnica. Ścieżki rowerowe w warunkach gminy Kunice powinny być realizowane w związku z drogami publicznymi.

2.3.8. Przyszłościowe funkcje

Gmina Kunice już w chwili obecnej znajduje się na 19 miejscu „Złotej Listy" Najlepszych Polskich Gmin. Opracowanie to wykonane przez Centrum Badań Regionalnych zawiera sto najlepiej funkcjonujących i najprężniej rozwijających się gmin. Warto zauważyć, że na trenie województwa dolnośląskiego znajduje się jedynie osiem podobnie ocenianych gmin, a w w/w klasyfikacji Gmina Kunice dotrzymuje kroku (znajduje się w tej samej dziesiątce) Gminie Lubin i Gminie Kobierzyce.

Realizacja w przeciągu nadchodzących lat wyznaczonych celów strategicznych pozwoli gminie na osiągnięcie pewnej i zrównoważonej sytuacji gospodarczo – społecznej. Wszelkie działania zmierzać powinny do stanu w którym Gmina Kunice będzie w pełni wykształconą wewnętrznie, sprawnie funkcjonującą i samowystarczalną jednostką samorządową.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy ustalają zmiany struktury przestrzennej wyznaczone przez cele rozwoju gminy z uwzględnieniem możliwości i ograniczeń wynikających ze stanu istniejącego.

Proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczą najbliższych 10 lat.

3.1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Wskazane w pkt 2.3. cele strategiczne, programy i zadania operacyjne, kierunki rozwoju potencjałów gminy oraz kierunki rozwoju gospodarczego wynikają ze „Strategii rozwoju gminy Kunice w latach 2002-2017".

Określone Uchwałą Nr XXX/179/97 Rady Gminy w Kunicach z dnia 14 sierpnia 1997 r. cele rozwoju przestrzennego gminy do roku 2007–2012 znalazły potwierdzenie w wyżej wymienionej „Strategii ...".

Za podstawowe cele rozwoju przestrzennego gminy Kunice niezmiennie uznaje się:

3.1.1. 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 wyłączaniem 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, odpady płynne - do czasu wybudowania wiejskiej sieci kanalizacyjnej - w zbiornikach bezodpływowych oraz odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i systematycznie wywozić przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko gminne i do oczyszczalni ścieków.

3.1.2. 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 trakcie prowadzenia prac ziemnych zapewnić na koszt inwestora nadzory archeologiczne, w przypadku naruszenia stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić badania ratownicze. Na tego typu prace należy uzyskać zezwolenie WOSOZ.

3.1.3. 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,**

Zrównoważony rozwój gminy można osiągnąć poprzez rehabilitacje i przekształcenie zwłaszcza jednostek osadniczych: Miłogostowice, Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki n/Kaczawą, Spalona, Golanka Górna i Piotrówek.

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.

3.1.4. odstąpienie od ustaleń zawartych w miejscowych planach

Pożądane zmiany głównie wynikają z aktualnych koncepcji zagospodarowania złoża węgla brunatnego „Legnica".

3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

3.2.1. 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.**

3.2.2. 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.
W miejscowych planach winna być wyrażona **polityka przestrzenna zgodnie z podstawowymi zapisami studium, w zakresie:**

3.2.2.1. **ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego**, w tym poprzez:

1) realizację ogródków przydomowych na działkach siedliskowych,
2) dolesienia,
3) ochronę i optymalne gospodarowanie gruntami,

3.2.2.2. **infrastruktury technicznej**, w tym poprzez:

1) budowę sieci i urządzeń służących odprowadzaniu ścieków z wykorzystaniem istniejących systemów,
2) realizację systemu wodociągowego pozwalającego drugostronnie z wodociągu „Lisowice" zaopatrzenie w wodę miejscowości Kunice, Ziemnice i Grzybiany,
3) rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną oraz gaz,
4) budowę linii energetycznej 110 kV relacji Legnica-Prochowice,
5) budowę linii napowietrznej 20 kV w celu zasilenia terenów usytuowanych w obrębie jeziora Kunice,
6) budowę infrastruktury elektroenergetycznej powyżej 1 kV w celu zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla zasilania placu budowy i docelowo terenu eksploatacji węgla brunatnego,
7) budowę linii elektroenergetycznej 20 kV wraz ze stacjami w celu zasilania terenu osiedla domków jednorodzinnych Grzybiany-Ziemnice,
8) zakończenie telefonizacji gminy - 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,
9) 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),
10) modernizację linii kolejowej nr 275 (E-30) dużych prędkości (V=160 km/h) do standardów wynikających z międzynarodowych umów AGC i AGTC.

3.2.2.3. **polityki lokalizacyjnej**, w strefach:

1) strefa ograniczonej działalności inwestycyjnej w związku z ochroną złóż węgla brunatnego, gdzie działalność inwestycyjna na tym obszarze wynika z potrzeb osiedleńczych ściśle związanych z istniejącym zainwestowaniem oraz z eksplo-

atacji surowców zalegających w nadkładzie węgla brunatnego. W strefie dopuszcza się eksploatację kopalin pospolitych przez przedsiębiorców.
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, Ziemnice i Grzybiany, gdzie planuje się zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługowo-rekreacyjną oraz przemysłową.

3.3. USTALENIA

3.3.1. Dotyczące miejscowości

3.3.1.3. Kunice

Dopuszcza się dalszy rozwój miejscowości w kierunku północnym do granicy z obrębem Spalona, natomiast w sąsiedztwie „Torfowiska Kunice" tereny pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu (por. rysunek 3.1. oraz pkt 3.4.1.).
Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.1.3. Miłogostowice

Dopuszcza się określony rozwój funkcji osiedleńczych według pkt 3.4.3. (por. rysunek 3.2.).
Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.1.3. Bieniowice

Możliwość budowy cmentarza, w trudnych warunkach fizjograficznych według pkt 3.4.4. (por. pkt 2.2.1.3. oraz rysunek 3.3.).
Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.1.4. Szczytniki n/Kaczawą

W części południowo-wschodniej miejscowości dopuszczalna eksploatacja kruszywa naturalnego oraz rozwój funkcji rekreacyjno-sportowych związanych z istniejącym zbiornikiem wodnym.
Na pozostałych terenach możliwy rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych ograniczony strefami izolacyjnymi od licznych cieków według pkt 3.4.5. (por. pkt 2.2.1.4. oraz rysunek 3.4.).
Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.1.5. Spalona

Dopuszcza się dalszy rozwój miejscowości w kierunku obrębu Kumice według pkt 3.4.6. (por. rysunek 3.1.).

3.3.1.6. Golanka Górna

Teren przyległy do istniejącego zainwestowania w części południowej przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniowo-letniskową, natomiast w części północnej pod zalesienia i obsługę wypoczynku według pkt 3.4.6. (por. rysunek 3.5.).

3.3.1.7. Jaśkowice Legnickie

Teren ze względu na wysoką bonitację gleb, projektowany przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV, zmienne i małokorzystne warunki wodno-gruntowe oraz brak uzbrojenia – **nie wskazany do zmiany funkcji** (por. rysunek 3.6.).
Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.1.8. Grzybiany, Ziemnice

Tereny przyległe do istniejącego (Osiedle „Ziemnice") i projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej.
Zagospodarowanie terenów dla potrzeb:

- stawu rybnego możliwe po zbadaniu warunków wodno-prawnych,
- gospodarstwa agroturystycznego, ze względu na zdecydowanie niekorzystne warunki wodno-gruntowe, zmienne warunki budowlane i klimatyczne oraz zdrowotne (por. pkt 2.2.1.7. i rysunek 3.7.), na ściśle określonych w planach miejscowych warunkach.

Ideogram realizacji ścieżek rowerowych przedstawia rysunek 4.

3.3.2. Ustalenia dla miejscowości Piotrówek, w zakresie:

3.3.2.1. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

- istniejąca zabudowa wymaga przekształceń lub rehabilitacji,
- w pierwszej kolejności zabudowa plombowa o funkcjach mieszkalno-usługowych z wyłączeniem terenów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- dopuszczalna rozbudowa siedliska w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy na gruntach najniższej jakości o korzystnych warunkach fizjograficznych,
- odprowadzenie ścieków według koncepcji dotychczasowych tzn. włączenie kanalizacji ciśnieniowej do systemu tranzytowego w Dzierżkowicach, alternatywnie do projektowanego systemu kanalizacyjnego gminy Prochowice lub istniejącego w gminie Kunice,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów do sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych.

3.3.2.2. obiektów i terenów chronionych, obejmuje:

- obiekty o walorach kulturowych,
- stanowiska archeologiczne,

3.3.2.3. środowiska naturalnego, w tym przestrzeni produkcyjnej, dotyczącej ochrony:

- gruntów rolnych
- ochrony, rozbudowy terenów leśnych i zadrzewień śródpolnych,

- zasobów naturalnych, w tym zasobów wód podziemnych,
- zagospodarowania parku,

3.3.2.4. prawa własności, gdzie wszelkie zmiany w sposobie gospodarowania muszą mieć miejsce z pełnym poszanowaniem własności,

3.3.2.5. jakości życia, gdzie dopuszcza się:
- realizację zabudowy mieszkalno-usługowej ograniczonej swym oddziaływaniem do terenu będącego przedmiotem własności,
- uzupełnienie uzbrojenia inżynieryjnego,
- poprawę warunków do zamieszkania i produkcji rolnej, ewentualnie przetwarzania produktów rolnych oraz obsługa rolnictwa,

3.3.2.6. zadań służących ponadlokalnym celom publicznym, w tym:
- modernizacja drogi relacji Jawor-Prochowice,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej w obszarze zlewni chronionej wód podziemnych,

3.3.2.7. realizacji ścieżek rowerowych według rysunku 4.

3.3.3. Realizacja ścieżek rowerowych

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, Golankę Górną w kierunku Prochowic,
- drogi nr 20 343 relacji Legnica-Pątnów Legnicki-Bieniowice-Szczytniki n/Kaczawą do Lisowic,
- drogi nr 20 353 relacji Legnica-Ziemnice-Grzybiany-Piotrówek i dalej do Środy Śląskiej,
- drogi nr 20 351 relacji Spalona-Bieniowice,
- drogi nr 20 352 relacji Rosochata przez Jaśkowice Legnickie do Spalonej,
- drogi nr 20 351 relacji Bieniowice-Miłogostowice do drogi nr 20 350 i dalej do Dobrzejowa, stamtąd drogą gruntową do Pątnowa Legnickiego
- oraz dróg wychodzących z Kunic w kierunku:
  - Legnicy przez Piekary Stare (droga nr 20 357),
  - Ziemnic (droga nr 20 354),
  - Jaśkowic Legnickich (droga nr 20 357).

Ponadto dopuszczalna jest (por. rysunek 4) organizacja bezinwestycyjna (oznakowanie) ścieżek rowerowych drogami gruntowymi, a zwłaszcza relacji Szczytniki n/Kaczawą-Miłogostowice oraz Grzybiany-Kunice.

Projektowane ścieżki rowerowe, ze względu na często niekontrolowane zachowania ich użytkowników, powinny przekraczać dwutorową zelektryfikowaną linię nr 275, dużych prędkości (po modernizacji linii 160 km/h) wiaduktami nad torami kolejowymi, tworząc bezkolizyjne skrzyżowania.

3.4. WYKAZ OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH WYMAGANE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (uzupełnienie ustaleń podstawowych)

L.p.	Nazwa jednostki osadniczej, symbol na planie	Wiodąca funkcja terenu	Podstawowe ustalenia programowo-przestrzenne
1	2	3	4
1.	**Kunice**		
1.11.	**A. 12**	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, wyłączenie spod zainwestowania terenów we wschodniej części - wzdłuż potoku Niecka I; dopuszczalne prowadzenie prac związanych z regulacją wód (remontem, odbudową, modernizacją) i eksploatacją obiektów oraz urządzeń wodnych; pozostawienie „niezabudowanych korytarzy" szerokości 3,0 m, wzdłuż cieku oraz urządzeń przeznaczonych na ich ewentualną rozbudowę lub ciągi komunikacyjne (drogi); zakaz lokalizacji (prowadzenia) urządzeń infrastruktury technicznej w odl. mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieku; realizacja w/w prac i ewentualnych zamierzeń (nasadzeń, ogrodzeń, trwałej zabudowy) z zachowaniem warunków i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych
1.12.	**A. 13**	usługowo-mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi produkcyjne
1.13.	**A. 14**	użytki rolne	użytkowanie bez zmian
3.	**Miłogostowice**		
3.2.	**C. 2**	mieszkaniowo-usługowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy, usługi
3.3.	**C. 3**	mieszkaniowo-usługowa, dolesienia, hodowla	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług, dolesień i hodowli; realizacja wymaga wyjątkowej pieczołowitości w dostosowaniu charakteru zagospodarowania tego obszaru do terenu leśniczówki
4.	**Bieniowice**		
4.3.	**D. 3**	zieleń urządzona	budowa cmentarza
5.	**Szczytniki n/Kaczawą**		
5.3.	**E. 2.1.**	tereny usługowo-produkcyjne	po eksploatacji kruszywa naturalnego obszar wymagający rehabilitacji i przekształcenia
5.4.	**E. 3**	rekreacyjno-sportowa	zabudowa z elementów rozbieralnych, jednokondygnacyjna, niepodpiwniczona
5.5.	**E. 4**	mieszkaniowo-usługowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe , wyłączenia

1	2	3	4
			spod zainwestowania wzdłuż potoku Kaczorek i innych cieków; dopuszczalne prowadzenie prac związanych z regulacją wód (remontem, odbudową, modernizacją) i eksploatacją obiektów oraz urządzeń wodnych; pozostawienie „niezabudowanych korytarzy" szerokości 3,0 m, wzdłuż cieku oraz urządzeń przeznaczonych na ich ewentualną rozbudowę lub ciągi komunikacyjne (drogi); zakaz lokalizacji (prowadzenia) urządzeń infrastruktury technicznej w odl. mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieku; realizacja w/w prac i ewentualnych zamierzeń (nasadzeń, ogrodzeń, trwałej zabudowy) z zachowaniem warunków i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych
6.	**Spalona**		
6.7.	**F. 7**	usługowo-mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi produkcyjne
6.8.	**F. 8**	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, wyłączenie spod zainwestowania terenów we wschodniej części – wzdłuż potoku Niecka I; dopuszczalne prowadzenie prac związanych z regulacją wód (remontem, odbudową modernizacją) i eksploatacją obiektów oraz urządzeń wodnych; pozostawienie „niezabudowanych korytarzy" szerokości 3,0 m, wzdłuż cieku oraz urządzeń przeznaczonych na ich ewentualną rozbudowę lub ciągi komunikacyjne (drogi); zakaz lokalizacji (prowadzenia) urządzeń infrastruktury technicznej w odl. mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieku; realizacja w/w prac i ewentu-alnych zamierzeń (nasadzeń, ogrodzeń, trwałej zabudowy) z zachowaniem warunków i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych
7.	**Golanka Górna**		
7.3.	**G. 3**	mieszkaniowo-usługowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe
7.4.	**G. 4**	mieszkaniowo-letniskowa i obsługa wypoczynku	na południe od cieku zabudowa mieszkaniowo-letniskowa z dolesieniami, na północ od cieku dolesienia oraz pole namiotowe, wyłączenie spod zainwestowania terenów wzdłuż cieku, cały teren skomunikowany od jednostki G.3, wzdłuż cieku i linii elektro-

1	2	3	4
			energetycznej wskazany pieszociąg; dopuszczalne prowadzenie prac związanych z regulacją wód (remontem, odbudową modernizacją) i eksploatacją obiektów oraz urządzeń wodnych; pozostawienie „niezabudowanych korytarzy" szerokości 3,0 m, wzdłuż cieku oraz urządzeń przeznaczonych na ich ewentualną rozbudowę lub ciągi komunikacyjne (drogi); zakaz lokalizacji (prowadzenia) urządzeń infrastruktury technicznej w odl. mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieku; realizacja w/w prac i ewentualnych zamierzeń (nasadzeń, ogrodzeń, trwałej zabudowy) z zachowaniem warunków i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych
8.	**JaśkowiceLegnickie**	użytki rolne	użytkowanie bez zmian
10.	**Grzybiany, Ziemnice**		
10.7.	**K. 7**	gospodarka rybacka wraz z gospodarstwem agroturystycznym	zagospodarowanie pod warunkiem spełnienia wymogów wodno-prawnych i lokalizacyjnych; dopuszczalne prowadzenie prac związanych z regulacją wód (remontem, odbudową modernizacją) i eksploatacją obiektów oraz urządzeń wodnych; pozostawienie „niezabudowanych korytarzy" szerokości 3,0 m, wzdłuż cieku oraz urządzeń przeznaczonych na ich ewentualną rozbudowę lub ciągi komunikacyjne (drogi); zakaz lokalizacji (prowadzenia) urządzeń infrastruktury technicznej w odl. mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieku; realizacja w/w prac i ewentualnych zamierzeń (nasadzeń, ogrodzeń, trwałej zabudowy) z zachowaniem warunków i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych
11.	**Piotrówek**		
11.1.	**I. 1**	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
11.2.	**I. 2**	mieszkaniowa	na terenach o korzystnych warunkach fizjograficznych i gruntach najniższych jakości zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, możliwość lokalizacji w ograniczonym zakresie usług komercyjnych
11.3.	**I. 3**	zieleń parkowa	zagospodarowanie i rehabilitacja parku wiejskiego (dworskiego)
11.4.	**I. 4**	usługowa	możliwa lokalizacja obiektów o funkcji usługowej ewentualnie produkcyjnej, uciąż-

1	2	3	4
			liwość związana z działalnością gospodarczą nie może wykroczyć poza granicę władania
14.	X.4	komunikacja	linia kolejowa dużych prędkości nr 275 relacji Berlin-Drezno-Horka-Lwów-Kijów/1
16.	X.6	komunikacja	linia kolejowa nr 362 relacji Kobylin-Legnica /2,3,4

/1 Zelektryfikowana linia kolejowa dużych prędkości będąca fragmentem międzynarodowego korytarza komunikacyjnego E30 i C-E30

/2 Zlikwidowana we fragmencie uchwałą nr 372 Zarządu PKP-PLK SA z dnia 19 grudnia 2002 r. od kilometra 35,650 (Rawicz włącznie) do kilometra 109,521 (Pątnów Legnicki włącznie) z wyłączeniem stacji Ścinawa na linii kolejowej nr 273 i odcinka od Pątnowa Legnickiego (wyłącznie) do Legnicy Północ (włącznie)

/3 Do czasu ponownego odtworzenia zlikwidowanej na fragmencie linii kolejowej nr 362 relacji Kobylin-Legnica lub zmiany jej statusu geodezyjnego z Tk na inny, dopuszcza się wykorzystanie terenów kolejowych i istniejącej infrastruktury (po przeprowadzeniu jej badań techniczno-eksploatacyjnych) dla celów rekreacyjno-turystycznych, jako trasy rowerowe, ciągi pieszo-spacerowe, za zgodą zarządcy terenu.

/4 Zakazuje się wprowadzanie na istniejące podtorze i budowle inżynieryjne zlikwidowanej we fragmencie linii Kobylin-Legnica zaprzęgów konnych, traktorów, funkcji składowo-usługowych, do czasu wyjaśnienia przez zarządcę i samorząd lokalny docelowej funkcji istniejących gruntów wchodzących w skład zlikwidowanej linii kolejowej.