

RADA GMINY w Kunicach

**Uchwała Nr XXX/ 179/97
Rady Gminy w Kunicach
z dnia 14 sierpnia 1997r.**

W sprawie 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 1990r. o samorządzie terytorialnym / Dz. U. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132 poz. 622 i 1997r, nr 9 poz. 43/ oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996r. Nr 106, poz. 496/ Rada Gminy w Kunicach uchwala,
co następuje :

§ 1.

Przyjmuje się przedstawione przez Zarząd Gminy Kunice studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice stanowiące załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

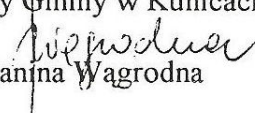
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice nie mogą być sprzeczne z uwarunkowaniami i ustaleniami studium określonego w § 1.

§ 3.

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

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Gminy w Kunicach

Janina Wądroda

I. W S T Ę P

1. Cel i zadania studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej studium, jest nowym rodzajem opracowania wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustawie tej zawarty jest **obowiązek uchwalenia studium przed utratą mocy aktualnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego**, tj. przed końcem 1999 r.

Z uwagi na podstawowe znaczenie tego dokumentu dla zarządzania gospodarką przestrzenną w gminie, ważny jest udział samorządów w jego opracowaniu.

Wymaga to od jednostek planistycznych, jak i od administracji przygotowania organizacyjnego, uściślenia podstawowych zadań jakie ma spełnić studium.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym daje znacznie większy zakres swobody w ustaleniu formuły studium niż to ma miejsce w przypadku planów zagospodarowania przestrzennego. Tworzy to duże pole formułowania zakresu i formy opracowania a także eksperymentów i prób warsztatowych.

1.1 Studium jako element krajowego systemu planowania.

Charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymusza potrzebę współdziałania z opracowanym studium zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ze strony studium województwa samorząd oczekuje informacji określających zewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy. Uwarunkowania te mogą mieć decydujące znaczenie dla rozwoju, szczególnie gdy dotyczą inwestycji ponadlokalnych.

Powiązanie studium gminy z całym systemem planowania występuje także w przypadku występowania obszarów objętych ochroną lub przewidzianych do takiej ochrony.

1.2. Studium jako element lokalnego systemu planowania

Osiągnięcie efektów w sferze społeczno - gospodarczej uzależnione jest od dobrego rozpoznania przestrzeni, jej specyfiki, wartości, uwarunkowań, barier oraz instrumentów jakie gmina ma do dyspozycji w sferze gospodarki przestrzennej.

Mając na uwadze, że samorząd gminy ma największą samodzielność w sferze gospodarki przestrzennej - **należy więc dla celów społeczno - gospodarczych maksymalnie wykorzystać instrumenty gospodarki przestrzennej.**

Studium zawiera w swej treści zasadniczą część strategii rozwoju gminy.

Studium stanowi bazę wyjściową do formułowania programów inwestycji i przedsięwzięć publicznych, programów gospodarki gruntami, programów aktywizacji ekonomicznej, programu promocji gminy itp.

Studium jest podstawą do opracowań i aktów o charakterze regulacyjnym, takich jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje administracyjne, które służą bezpośrednio lub pośrednio realizacji celów rozwoju i zadań określonych w studium.

1.3. Zadania studium

Studium jest jedynym dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru całej gminy, jest więc najważniejszym dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej w gminie.

Przedmiotem studium jest:

- rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego - czyli diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju,
- określenie kierunku rozwoju przestrzennego i zasad polityki przestrzennej w gminie,
- stworzenie podstaw do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych bez planu,
- promocja rozwoju gminy.

Istnieje szereg warunków, jakie muszą być spełnione, aby opracowane studium odpowiadało wymogom.

Ważniejsze z nich to:

- wola polityczna władz samorządowych do sporządzenia dokumentu ukazującego koncepcję rozwoju przestrzennego gminy i sposoby jej realizacji,
- dostępny zasób informacji o gminie i jej zewnętrznym otoczeniu, pozwalający na wiarygodne określenie uwarunkowań rozwoju,
- lokalny system planowania rozwoju gminy, umożliwiający przeniesienie treści studium do opracowań o charakterze operacyjnym (programy) i regulującym (plany miejscowe).

2. Źródła informacji

Zasadniczym warunkiem mającym istotny wpływ na sformułowanie prawidłowej diagnozy gospodarki przestrzennej w gminie jest dostępność i jakość informacji

Podstawowymi źródłami informacji były:

- informacje zawarte w dokumentacji planistycznej, tj. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz studiach dotyczących zagospodarowania przestrzennego województwa,
- inwentaryzacja bezpośrednia obszaru gminy wykonana przez zespół projektowy w okresie wrzesień - listopada 1996 r.,
- inwentaryzacja pośrednia, informacje uzyskane od użytkowników i zarządców komunalnych urządzeń sieciowych,
- informacje uzyskane w jednostkach administracji państwowej (geolog wojewódzki, wojewódzki konserwator zabytków),
- opracowania problemowe dotyczące województwa Legnickiego oraz subregionu Legnickiego,
- wydawnictwa statystyczne, Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego,
- opracowania specjalistyczne (mapy problemowe),
- wytyczne i wnioski zgłoszone w trakcie opracowania studium.

3. Podstawowe informacje o gminie

Powierzchnia gminy Kunice wynosi 87,7 km², liczba ludności w 1995 roku wynosiła 4315 mieszkańców, zamieszkujących w 14 miejscowościach, zorganizowanych w 11 sołectw.

Ośrodek rolniczo - przemysłowy ze słabo rozwiniętym sektorem usług. Bazę ekonomiczną stanowią tu średnie przedsiębiorstwa. 61% gospodarstw rolnych indywidualnych znajduje się w przedziale 1,01 ha do 5,0 ha.

W gospodarstwach indywidualnych znajduje zatrudnienie 810 osób, natomiast liczba pracujących w gospodarce narodowej wg sekcji EKD, wynosi 799 osób.

Użytkowanie gruntów w 1995 roku przedstawiało się następująco:

- użytki rolne - 6018 ha - 68,63 %
- lasy - 1455 ha - 29,59 %
- pozostałe - 1295 ha - 14,76 %.

Świadczy to o dużym odsetku użytków rolnych i małej powierzchni lasów.

Gmina Kunice, a w szczególności jej ośrodek gminny - wieś Kunice, stanowi zaplecze mieszkaniowe dla miasta Legnicy. Walory przyrodnicze tj. wody powierzchniowe (jezioro Kunickie) oraz tereny leśne objęte ochroną krajobrazową, stanowią zaplecze sportów wodnych i turystyki dla mieszkańców Legnicy.

Gmina Kunice graniczy z miastem Legnica, miastem i gminą Prochowice oraz gminami: Miłkowice, Lubin, Ruja i Legnickie Pole.

Obszar gminy jest dobrze skomunikowany z głównymi ośrodkami miejskim regionu.

Potencjalnym źródłem rozwoju (ale również zagrożeń) gminy są złoża surowców mineralnych w tym węgla brunatnego.

4. Przebieg i zakres prac projektowych dotyczących studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice.

Uchwała nr XXI/105/96 Rady Gminy w Kunicach z dnia 23 czerwca 1996 roku zobowiązała Zarząd Gminy do przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie umowy nr DE-340/6/96 z dnia 14 sierpnia 1996 roku Zespół projektowy Biura Projektów Zagospodarowania Przestrzennego „Agloprojekt” w Legnicy, podjął się opracowania merytorycznego Studium w oparciu o problematykę zawartą w załączniku do umowy.

Prace nad studium przebiegały w trzech zasadniczych fazach.

Faza I. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej

oraz uzyskanie wniosków do studium od organów administracji będących zobowiązanymi ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym do współpracy.

W ramach inwentaryzacji urbanistycznej wykonano:

a/ inwentaryzację bezpośrednią w terenie (przez uzupełnienie i aktualizację istniejących materiałów);

Inwentaryzację wykonano na mapach w skali 1:10000 i objęto nią następujące zagadnienia:

- przeznaczenie i zagospodarowanie terenu,
- rodzaj i stan techniczny zabudowy,
- uzbrojenie komunalne w oparciu o dokumentację źródłową uzyskaną w Zakładzie Energetycznym, DOZG - Rejon w Legnicy, Legnickim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej,
- własność terenu (w tym własność komunalna),
- klasyfikację rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochronę konserwatorską obejmującą zabytki architektury i budownictwa, obiekty o walorach kulturowych oraz zabytki archeologiczne,
- stan środowiska naturalnego w tym tereny objęte ochroną prawną oraz przewidziane do takiej ochrony;

b/ Rozpoznano stosunki demograficzne w gminie i warunki życia mieszkańców (warunki mieszkaniowe, dostępność pracy, wyposażenie w usługi publiczne);

c/ Wystąpiono do zainteresowanych organów o wnioski do studium. Stwierdzono, że zainteresowanie współpracą jest mierne

Wysłano zawiadomienia do dwudziestu dwóch jednostek z tego tylko sześć udzieliło odpowiedzi.

Wykaz wniosków zawiera załącznik nr 1.

Faza II. Wykonanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowe elementy studium zawarte zostały w następujących opraniach:

- uwarunkowania rozwoju - stan zagospodarowania, mapa 1:10000 będąca syntezą obecnego stanu zagospodarowania,
- uwarunkowania rozwoju - środowisko przyrodnicze i kulturowe (mapa 1:1000), zawiera syntezę analiz środowiska przyrodniczego (w tym również uwarunkowań związanych z ochroną złóż mineralnych) środowiska kulturowego,
- ustalenia studium (mapa 1:1000) wraz z tekstem ustaleń zawiera podstawowe ustalenia polityki przestrzennej gminy.

Faza III. Przedstawienie projektu studium do zaopiniowania właściwym organom określonym w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym a następnie przedłożenie Radzie Gminy do uchwalenia.

W trakcie opracowania „Studium” przedłożono je zainteresowanym organom do zaopiniowania - wykonując w tym celu syntezę studium wraz z mapami pomniejszonymi techniką fotomechaniczną. Na dwadzieścia jeden jednostek pięć z nich przedstawiło swoje opinie w tym na piśmie jedna (DODP we Wrocławiu) oraz cztery w trakcie konferencji opiniodawczej (Zarząd Miasta Legnicy, Telekomunikacja Polska S.A., Zakład Energetyczny i Zakład Gazowniczy).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice było opiniowane przez wszystkie Komisje Rady Gminy i uchwalone w dniu 14 sierpnia 1997 roku.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

1. Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego gminy

1.1. Tereny mieszkaniowo - usługowe

Tereny mieszkaniowo - usługowe obejmują ok. 260 ha, co stanowi niecałe 3% ogólnej powierzchni gminy.

Liczba mieszkań wynosi 1156 (1995 rok).

Przeważającą liczbą stanowią mieszkania w zabudowie zagrodowej - 620, tj. 53,7%; liczba mieszkań w zabudowie wielorodzinnej wynosi ok. 400 (35%), a w zabudowie jednorodzinnej 130 (11,3%).

W latach 1980 - 1995 wybudowano przeszło 50 domów jednorodzinnych, głównie na terenie wsi Kunice.

Wieś Kunice i Zimnice, ze względu na bliskie sąsiedztwo Legnicy i atrakcyjne położenie, stają się znaczącymi ośrodkami procesów urbanizacyjnych w gminie.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej opracowano plany zagospodarowania przestrzennego. Potencjalne tereny mieszkaniowe zlokalizowano we wsiach Kunice, Grzybiany i Zimnice.

Mieszkańcy gminy zamieszkują 4833 izby o powierzchni użytkowej wynoszącej 88 427 m².

Przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 76,5m². Na jedno mieszkanie przypada 3,73 osoby, a na izbę 0,89 osoby.

Przeważająca część zabudowy mieszkaniowej charakteryzuje się złym stanem technicznym.

Ponad 40% tej zabudowy została wybudowana przed 1918 rokiem i jest to jeden z najwyższych wskaźników w województwie.

Z tego powodu istotną rolę w zagospodarowaniu przestrzennym będą spełniać działania restrukturyzacyjne.

Zasadniczy wpływ na zły stan techniczny zabudowy miał obowiązujący w ubiegłych latach zakaz jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej i modernizacyjnej, a spowodowane było planowaną eksploatacją węgla kamiennego.

Usługi publiczne reprezentowane są przez 4 szkoły podstawowe z 564 uczniami, 4 placówki przedszkolne, ośrodek zdrowia i Gminny Dom Kultury. wieś Kunice jest siedzibą administracji samorządowej oraz administracji gospodarczej o zasięgu gminnym.

1.2. Rekreacja i wypoczynek

Centrum rekreacyjne zlokalizowane jest w Kunicach nad jeziorem Kunickim.

Teren ten jest dużą atrakcją dla mieszkańców gminy oraz miasta Legnicy jako ośrodek wypoczynku nadwodnego.

Możliwość organizowania funkcji rekreacji w oparciu o zbiorniku wodne występujące również na jeziorze Jaśkowskim oraz we wsi Spalona. Atrakcją turystyczną są kompleksy leśne położone w północno - zachodniej części gminy.

Rzeka Kaczawa stanowi szlak turystyczny kajakowy, długości 56 km - zaczynający się w Złotoryi. Przy niskim stanie wody dostępny od Legnicy - uchodzi do Odry.

Szlaki turystyczno - piesze przechodzące przez gminę to:

- szlak „Tatarów” od Legnickiego Pola przez Grzybiany, Rosochata, Szczedrzykowice i Motyczyn do Prochowic,
- szlak „Dokoła Legnicy” (2 odcinki)
 - a/ Jaśkowice, Jezioro Kunickie, Szczytniki Duże, Raszówka,
 - b/ Wąrmętowice, Koisków, Raczkowa, Gniewomierz, Koskowice, Grzybiany, Rosochata, Jaśkowice.

Baza noclegowa i wypoczynek zlokalizowana jest w Kunicach - Kemping przy ul. Słonecznej.

Atrakcją regionu są zachowane obiekty i zespoły zabytkowe, z których godne polecenia są:

- wieś Rosochata, kościół z XV w. przebudowany w XVIII w. z bogatym wyposażeniem, zespół dworski z końca XIX w.,
- wieś Kunice, wzmiankowana w 1305 roku, kościół z około 1500 roku, dwór z XVI w. (obecnie zakład rolny) wielokrotnie przebudowywany,
- wieś Grzybiany, kościół z 1500 roku przebudowany w XX w.,
- wieś Miłogostowice, kościół filialny z XVI i XVIII w.,
- wieś Pątnów - park krajobrazowy,
- wieś Spalona, kościół z XV/XVI w.,
- wieś Szczytniki, park.

Ponadto 124 obiekty budowlane takie, jak budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, kościoły oraz cmentarze zaliczone zostały do obiektów o walorach kulturowych.

1.3. Strefa Produkcyjna

W sektorze II produkcyjnym zatrudnionych było (grudzień 1994 r.) 510 osób, co stanowiło 55,8% ogółu zatrudnionych w gospodarce narodowej.

Działalność produkcyjna reprezentowana jest przez:

- przemysł ceramiki budowlanej w Kunicach (dwa zakłady),
- zakłady eksploatacji kruszyw w Szczytnikach i Kunicach,
- zakład materiałów budowlanych w Szczytnikach i Jaśkowicach,
- przemysł spożywczy w Pątnowie, Legnicy i Bieniowicach,
- oraz szereg mniejszych zakładów rzemieślniczych.

Sąsiedztwo miasta Legnicy, projektowany węzeł komunikacyjny na pograniczu z miastem Legnicą, znaczne potencjalne zasoby pracy, to elementy stymulujące rozwój działalności gospodarczej w gminie.

Możliwości lokalizacyjne dla tej strefy działalności gospodarczej występują głównie na terenie wsi Kunice.

Istotnym walorem dla lokalizacji inwestycji produkcyjnych jest wyposażenie obszaru gminy w pełną infrastrukturę techniczną.

- Komunikacja kolejowa

Główną trasą kolejową, przebiegającą przez obszar gminy, lecz jej nie obsługującą, jest magistrala kolejowa relacji Wrocław - Legnica. Linia ta jest dwutorowa i zelektryfikowana.

Z Legnicy do Prochowic i dalej do Ścinawy przebiega linia kolejowa kategorii III.

Obecnie na odcinku Legnica - Prochowice całkowicie zawieszono ruch pociągów osobowych, pozostawiając możliwość obsługi punktów ekspedycyjnych dla przewozu towarów.

1.5. Infrastruktura komunalna

Gmina Kunice w ostatnich latach została całkowicie zwodociągowana. Sieć wodociągowa znajduje się w zarządzie Legnickiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Legnicy. Eksploatacja systemu oparta jest o system „wielkiej wody”, co gwarantuje stałość zaopatrzenia i dobrą jakość dostarczanej wody. Część północna Gminy zaopatrywana jest z ujęć wodnych zlokalizowanych na terenie gminy Prochowice.

Odprowadzenie ścieków

Aktualnie sieć kanalizacyjną posiadają następujące jednostki wiejskie: Kunice, Zimnice, Grzybiany, Rosochata, Jaśkowice.

Ścieki poprzez system grawitacyjnych kolektorów sanitarnych, przepompowni i rurociągów przesyłowych, odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Legnicy. Sieć kanalizacyjna, wykonana w ostatnich latach, posiada rezerwy, umożliwiając lokalizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej.

Dla wsi Golanka Górna, Spalona i Szczytniki Małe opracowana jest dokumentacja techniczna na wykonanie kanalizacji sanitarnej. realizacja jej ma nastąpić w najbliższych latach. Ścieki odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni ścieków w Legnicy systemem kolektorów sanitarnych w obszarach zabudowy oraz przesyłowego rurociągu tłocznego.

Nowe zakłady produkcyjne, nie mogą stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego, co warunkowane jest sąsiedztwem terenów mieszkaniowych oraz obszarów projektowych do objęcia ochroną.

1.4. Komunikacja i transport

- Komunikacja drogowa

ogólna długość dróg w gminie wynosi 75,6 km, z tego przypada na:

- drogi krajowe 6,7 km
- drogi wojewódzkie 50,7 km *powiatowa*
- drogi gminne 18,2 km

Główną oś komunikacyjną gmin stanowi droga krajowa nr 434 łącząca ośrodek gminy z Legnicą oraz Prochowicami.

Sieć dróg wojewódzkich oraz gminnych zabezpiecza obsługę komunikacyjną gminy.

Parametry techniczne dróg istniejących nie odpowiadają stawianym warunkom technicznym (szczególnie w terenach zabudowanych), tj. kl. IV dla drogi krajowej, kl. V dla dróg wojewódzkich.

Wyraża się to niedostateczną szerokością pasa drogowego (linie zabudowy w odległości mniejszej od normatywnej, niewłaściwe łuki poziome, brak dostatecznej widoczności).

Przebieg dróg w przeważającej części w terenach zabudowanych stwarza istotny problem związany z ich modernizacją.

Wzrastające natężenie ruchu, przewidywane wprowadzenie opłat za korzystanie z przejazdu autostradą A4 wymusi realizację nowej trasy drogi krajowej o parametrach III kl. technicznej.

W obszarze przyległym do miasta Legnicy należy spodziewać się realizacji trasy autostradowej wraz z wielopoziomowym węzłem drogowym.

Poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej pozostają wsie Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki Duże i Miłogostowice o łącznej liczbie ok. 1350 mieszkańców. Realizacja sieci kanalizacyjnej dla tego zespołu wsi przewidziana jest w późniejszym czasie.

Dotychczasowe rozwiązanie, przyjmowane w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, zakładały rozwiązania lokalne (z lokalnymi oczyszczalнями ścieków).

Postęp techniczny i rozpowszechnienie nowych rozwiązań może spowodować nieaktualność tych założeń.

- Gazyfikacja

Cała gmina objęta jest gazyfikacją przewodową zasilaną gazem ziemnym z krajowego systemu przesyłowego. Obszar gminy zaopatrywany jest z głównego węzła gazowniczego zlokalizowanego na terenie wsi Grzybiany.

Gaz doprowadzany przy pomocy magistrali: Załęże - Wrocław - Legnica - Zgorzelec (długość sieci gazowej wynosi 83,3 km).

- Elektroenergetyka

Sieć energetyczna w większości wykonania była w ostatnim piętnastolecu, dzięki temu posiada duże walory eksploatacyjne, nie podlega częstym awariom i potrzebie odtworzenia.

Zakład Energetyczny w Legnicy planuje realizację następujących obiektów elektroenergetycznych:

- linia 110 KV - Prochowice - Piekary (Legnica),
- linia 20 KV - wzdłuż drogi Zimnice - Kunice,
- linia 20 KV - zasilanie osiedla zabudowy jednorodzinnej w Zimnicach,
- 3 stacje elektroenergetyczne 20/0,4 KV wraz z dowiązaniem do sieci SN w Kunicach (dla zasilania nowych osiedli oraz poprawy zasilania istniejącej zabudowy).

- Telekomunikacja

Zakończenie telefonizacji wsi Miłogostowice, spowoduje, że cała gmina Kunice będzie wyposażona w sieć telekomunikacyjną.

Gmina Kunice zajmuje w tym zakresie dominującą pozycję w subregionie. Zainstalowana jest tu nowoczesna centralna typu ALCATEL na 500 numerów.

Realizacja zadań z zakresu infrastruktury komunalnej stawia obszar gminy Kunice, jako atrakcyjny dla przedsięwzięć gospodarczych.

2. Charakterystyka przyrodnicza gminy

2.1. Budowa geologiczna

Obszar gminy leży w obrębie Bloku Przedsudeckiego. Utwory starszego podłoża to kwarcyty oraz gnejsy i granitognejsy.

Trzeciorzęd reprezentowany jest przez iły, piaski, gliny z przewarstwieniami węgla brunatnego. Miąższość trzeciorzędu wynosi od kilkunastu do kilkuset metrów. Pokrywa czwartorzędowa obejmuje gliny, piaski i żwiry (utwory pochodzenia lodowcowego), oraz gliny, piaski i mady (osady rzeczne). Miąższość czwartorzędu wynosi od 0,5m do ponad 100m.

2.2. Rzeźba terenu

W obszarze gminy można wyróżnić trzy jednostki morfologiczne: szeroką i płaską dolinę Kaczawy oraz terasę średnią i wysoczyznę polodowcową, występujące na północ i południe od doliny Kaczawy.

Terasa najniższa wzniesiona około 3m nad średni poziom Kaczawy liczy 1 - 1,5 km szerokości.

Terasa średnia - akumulacyjna, wzniesiona 8 - 10 m nad średni poziom w rzece, stanowi szeroko rozprzestrzenioną płaszczyznę. Na niej leżą jeziora Pojezierza Legnickiego. Na zewnątrz od systemu teras rzecznych występują wysoczyzny polodowcowe z charakterystycznymi ciągami moreny czołowej w południowej części gminy.

Przeciętne nachylenie terenu nie przekracza 5%, tylko lokalnie występują nachylenia przekraczając 10%.

Najniższy położony punkt na terenie gminy znajduje się w dolinie Kaczawy na granicy z gminą Prochowice i wynosi 102,0 m n.p.m.

Najwyżej w rejonie wsi Pątnów - położony na poziomie 163,0 m n.p.m.

2.3. Wody otwarte

Ośią hydrograficzną gminy jest rzeka Kaczawa z największym dopływem - rzeką Wierzbak.

Kaczawa z dopływami odwadnia praktycznie cały obszar gminy i uchodzi do Odry.

Gmina Kunice położona jest częściowo na obszarze pojezierza legnickiego z jego największymi jeziorami: jeziorem Kunickim i Jaśkowickim oraz graniczy z jeziorem Koskowickim.

Poza tym występuje szereg zbiorników sztucznych - wynik eksploatacji kruszywa (Szczytniki) lub sztuczne stawy przeznaczone do produkcji rybackiej (Bieniowice).

Zbiorniki naturalne charakteryzują się niedużą głębokością i mają tendencję do zarastania.

Największe z nich - jezioro Kunickie - oraz potencjalne wyrobiska w Szczytnikach pełnią rolę ośrodków wypoczynku nadwodnego.

W przeszłości powierzchnia jezior była znacznie większa. Świadczą o tym bezodpływowe zagłębienia podmokłe lub zabagnione.

2.4. Wody podziemne

Najbogatsze zasoby wodne pierwszego poziomu wodonośnego występują w dolinie Kaczawy.

Studnie głębinowe eksploatują poziom trzeciorzędowy. Woda w studniach płytkich jest w większości przypadków złej jakości.

2.5 Klimat

Gmina Kunice leży w obszarze zaliczanym do najcieplejszych w Polsce. Zima trwa mniej niż 30 dni, a liczba dnia z przymrozkami nie przekracza 100. Długość okresu wegetacyjnego wynosi 225 dni. Opady atmosferyczne wynoszą 539 mm (dane dla Legnicy). Przeważają wiatry z kierunków zachodnich i południowo - zachodnich.

2.6. Lasy

Lasy zajmują powierzchnię wynoszącą 1455 ha, co stanowi 16,59% powierzchni gminy. Wielkość ta jest znacznie mniejsza od średniej wojewódzkiej (23,98%).

Potencjalna roślinność naturalna w obszarze gminy reprezentowana jest przez:

- roślinność łągową (dolina rzeki Kaczawy),
- kompleksy lasów dębowo - grabowych (grądów) w południowej-wschodniej części gminy,
- kompleksu zbiorowisk w typie lasu mieszanego, obszar północno-zachodni.

Lasy liściaste zajmują około 50% i tyle samo lasy iglaste. Waloryzacja lasów wynosi 0-3 pkt.

Położenie obszaru gminy w promieniu do 15 km od miasta Legnicy powoduje, że wszystkie kompleksy leśne zaliczane są do lasów ochronnych (zgodnie z ustawą o lasach).

Północno-zachodnia część położona jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Równina Lubińska”. Wzdłuż doliny rzeki Kaczawy wyznaczono korytarz ekologiczny II kategorii pn. „Legnicki Korytarz Ekologiczny”.

Niski stan lesistości obszaru gminy wymaga działań zmuszających do jego zwiększenia.

Działania te winny polegać na zalesieniu gleb o niskiej bonitacji V i VI klasy (gleby te zajmują 15,3% użytków rolnych) i nieużytków oraz stosownie zadrzewień.

Zwiększenie lesistości określone zostało w Krajowym Programie Zwiększenia Lesistości, opracowywanym przez Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w 1995 roku.

2.7. Tereny rolne

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 6018 ha, co stanowi 68,63% powierzchni gminy (średnie dla województwa - 61,38%).

Na podstawie waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej użytki rolne oceniono na 70-80 pkt.

Klasyfikacja gleb przedstawia się następująco:

- bardzo dobra (I, II) - 3,9%,
- dobre (III) - 41,6%
- średnie (IV) - 39,1%
- słabe (V, VI) - 15,3%.

Rotodol

Z ogólnej powierzchni gruntów rolnych 2860 ha (47,50%) zajmowały indywidualne gospodarstwa rolne.

Obecnie, w ramach restrukturyzacji rolnictwa, cały obszar gruntów rolnych użytkowany jest (głównie w formie dzierżawy) przez osoby fizyczne. Niewielką powierzchnię przeznaczono na potrzeby gminy i skomunalizowano.

Według klasyfikacji genetycznej, w obszarze gminy występują następujące gleby:

- mady rzeczne - dolina Kaczawy,
- gleby rdzawe - północno - zachodnia część gminy (gleby o niskiej bonitacji),
- gleby rdzawe oraz opadowo - glejowe (gleby o wysokiej bonitacji).

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 to przekracza 50% wartości dopuszczalnej.

2.8. Surowce mineralne

Gmina znajduje się w zasięgu złóż węgla brunatnego, zalegającego pomiędzy Legnicą a Lubinem. Na terenie gminy występują najbogatsze w Polsce złoża kruszywa naturalnego a ponadto złoża glin i ilów.

W Rejonie Kunice eksploatowane są ility (Kunice I i II). W rejonie Pątnowa, Spalonej i Szczytnik jest eksploatowane kruszywo naturalne.

2.9. Ochrona środowiska przyrodniczego

Roślinność pierwotną spotka się jedynie fragmentarycznie na łąkach, nieużytkach i w lasach. Terenów leśnych jest mało, a w części południowej gminy całkowity ich brak, Zachowały się jednak cenne ze względów ekologicznych fragmenty powierzchni, **są to prawnie chronione rezerваты przyrody**: fragment lasu liściastego na północ od Pątnowa Legnickiego (Błyszcz i Ponikwa), wyspa mew na jeziorze Kunickim oraz torfowisko na zachód od Kunic.

Do interesujących obszarów - godnych ochrony zaliczyć należy: tereny podmokłe położone na południe od cegielni Kunice, Jezioro Jaśkowickie, obszar bagienny na wschód od wsi Rosochata oraz fragmenty Doliny Kaczawy.

3. Problematyka eksploatacji węgla brunatnego w polityce przestrzennej gminy.

Projektowana odkrywkowa kopalnia węgla brunatnego zdominowała w przeszłości ustalenia programowo-przestrzenne poszczególnych generacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

W rozwiązaniach przestrzennych oparto się na studium górniczo - ekonomicznym eksploatacji węgla brunatnego opracowanym przez COBPGO „Poltegor” we Wrocławiu z 1974 roku.

W studium zakładano istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy polegające na likwidacji na 2/3 jej powierzchni istniejącego osadnictwa, przełożenie koryta rzeki Kaczawy, likwidacji istniejącego układu komunikacyjnego itp.

Konsekwencją tego był bezwzględny zakaz budowy nowych obiektów a nawet remontów kapitalnych. Zakaz uchylono częściowo na początku lat 90-tych.

Omówione opracowanie z 1974 roku poza fazą studium nie uzyskało decyzji lokalizacyjnych ani inwestycyjnych.

Od tego czasu minęło ponad 20 lat. Zmieniły się radykalnie poglądy na potrzebę ochrony środowiska i skalę możliwych jego przekształceń. Przede wszystkim zmienił się system gospodarczy kraju.

Przyszły inwestor Kopalni KGHM Polska Miedź SA w odpowiedzi na zapytanie Zarządu Gminy o projekty związane z eksploatacją węgla kamiennego stwierdziła (pismo z 6 marca 1997 roku), że prowadzone obecnie przez Poltegor - Projekt sp. z o.o. we Wrocławiu prace studialne nie zawierają „konkretnych ustaleń projektowych i decyzji inwestycyjnych”.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania studium gminy skierowanym do wojewody legnickiego, Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Wojewódzkiego stwierdził, że „Należy chronić złoża węgla brunatnego - Legnica i przewidzieć jego przyszłą eksploatację”.

Zgodnie z opinią Głównego Geologa Kraju w Ministerstwie Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w perspektywie lat 2020-2035 zaistnieje konieczność zagospodarowania nowych złóż węgla brunatnego wśród których najlepsze parametry posiadają „Złoża Legnickie”.

Jak wynika z powyższego brak jest obecnie rozwiązań projektowych oraz decyzji gospodarczych związanych z węglem brunatnym.

W tej sytuacji nie ma podstaw merytorycznych ani formalnych do utrzymywania ustaleń programowo-przestrzennych zawartych w Studium z 1974 roku. Dotyczy to w szczególności zarezerwowania korytarza pod przełożenie rzeki Kaczawy oraz lokalizacji odkrywek górniczych.

Konieczna jest natomiast Ochrona Źródeł Kopalin, określona w art. 16 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.

Ustalenia obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice ten warunek spełniają, ustalając dla obszaru objętego ochroną, działalność inwestycyjną związaną z utrzymaniem istniejącego zainwestowania oraz zapewnienia źródeł utrzymania zamieszkałej tam ludności.

4. Problematyka demograficzna

4.1. Ludność

Ludność gminy Kunice na koniec 1995 roku liczyła 4315 mieszkańców. Analiza rozwoju ludności w latach 1970 - 1995 wskazuje na ustabilizowaną liczbę mieszkańców, oscylującą około 4500 osób.

Przyrost naturalny liczony wskaźnikiem na 1000 mieszkańców w ostatnich latach wynosił odpowiednio od 0,8 do 5,5.

Przyrost naturalny niwelowany jest ujemny saldem migracji.

Zmiany w zaludnieniu gminy przedstawia poniższa tabela.

L.p	Wyszczególnienie	L a t a					
		1970	1978	1988	1989	1992	1995
1.	Ludność ogółem, w tym:	4537	4784	4398	4331	4332	4315
	- mężczyźni	2256	2332	2162	2162	2105	2098
	- kobiety	2281	2372	2253	2269	2227	2217
	- liczba kobiet na 100 mężczyzn	101,1	101,7	105,0	100,3	105,8	105,7

2.	Przyrost naturalny	---	---	---	5,5	0,8	4,4
3.	Saldo migracji	---	---	---	-51	-11	-16
4.	Struktura wieku ludności:						
	- wiek przedpro- dukcyjny	---	---	---	---	---	1230
	w %						28,5
	- wiek produkcyjny	---	---	---	---	---	2420
	w %						56,0
	- wiek poproduk- cyjny	---	---	---	---	---	665
	w %						15,5

Źródła informacji:

- dla lat 1970, 1978, 1988 - informacje zawarte w dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice z 1991 roku,
- dla lat 1989, 1992 i 1995 - Rocznik Statystyczny Województwa Legnickiego.

4.2. Zatrudnienie

Rocznik Statystyczny Województwa Legnickiego z 1996 roku przedstawia wielkość zatrudnienia w gospodarce ogółem w/g sekcji EKD.

W wykazach tych nie uwzględniono ludności utrzymujących się z rolnictwa w gospodarstwach rodzinnych.

Wielkość i struktura zatrudnienia w poszczególnych sekcjach przedstawia się następująco.

- | | |
|------------------------|------------|
| 1. Zatrudnienie ogółem | - 799 osób |
| w tym kobiety | - 299 |
| 2. Sektor publiczny | - 254 |
| 3. Sektor prywatny | - 545 |
| 4. Sekcje EKD | |
| - rolnictwo | - 68 |

- górnictwo	- 57
- działalność produkcyjna	- 374
- budownictwo	- 38
- handel i naprawy	- 86
- transport i łączność	- 7
- pośrednictwo finansowe	- 6
- obsługa nieruchomości	- 23
- administracja publiczna	- 39
- edukacja	- 65
- ochrona zdrowia	- 31
- pozostała działalność	- 5
usługowa, komunalna, gospodarcza	

Z powyższego wynika, że podstawowe znaczenie posiada działalność produkcyjna, a doliczając rolnictwo i górnictwo, ten stan działalności dominuje.

Funkcje usługowe i obsługujące pełnią rolę lokalną i związane są z obsługą ludności miejscowej.

Bezrobocie w latach 1991, 1992, 1995 wynosiło odpowiednio: 360, 353 i 372 osoby, co świadczyłoby o jego stabilizacji na tym poziomie.

Należy stwierdzić, że ta forma utrzymania się (bezrobocie - zatrudnienie nieformalne) jest akceptowana przez część społeczności i jeżeli nie przekracza określonego poziomu, może być przyjęta.

Problemy jakie mogą wynikać w przypadku nasilenia się tego zjawiska to niepokój społecznej oraz zachowanie patologiczne.

Dlatego też poziom bezrobocia winien być kontrolowany

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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 i horyzont czasowy nie może być zbyt odległy. Decyzje przestrzenne natomiast skutkują trwałymi zmianami w zagospodarowaniu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wydaje się, że optymalny czasokres na jaki można przewidywać zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie może przekraczać perspektywy 10-15 lat. Dotychczasowa praktyka planowania przestrzennego wykazuje, że programowanie na dłuższy okres jest nieuzasadnione ponieważ jest nietrafne. W tej sytuacji proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczą najbliższych 10-15 lat.

1. Cele rozwoju przestrzennego gminy

Za podstawowe cele rozwoju przestrzennego gminy Kunice uznano:

- **ochronę środowiska naturalnego i jego poprawę.**

Działania w tym zakresie odnosić się będą do ochrony zasobów przyrody wyrażonej w formie ochrony prawnej (rezerwatów), obszaru chronionego krajobrazu, zbiorników wodnych przed niekontrolowanym zagospodarowaniem, terenów leśnych oraz obszarów ekologicznie czynnych. Przewiduje się zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesianie terenów nie przydatnych lub mało przydatnych dla rolnictwa (VI, V klasa);

- **ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej** przed nieuzasadnionym wyłanczaniem z produkcji rolnej;

- **ochronę zasobów kultury materialnej** wyrażającej się ochroną historycznie ukształtowanej sieci osadniczej, ochroną zabytków architektury i budownictwa, ochroną obiektów o walorach kulturowych i zabytków archeologicznych;

- **rehabilitację i przekształcanie** z dostosowaniem do współczesnych wymogów istniejącej zabudowy wiejskiej, w szczególności w następujących jednostkach osadniczych: Miłogostowice,

Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki, Spalona, Golanka Górna, w których do 1990 roku obowiązywał zakaz inwestowania;

- **zapewnienie podstaw rozwoju ekonomicznego** mieszkańców gminy poprzez wprowadzanie możliwości realizacji inwestycji produkcyjno-usługowych w obszarze całej gminy a w szczególności w rejonie graniczącym z m. Legnicą;
- **rozwój funkcji rekreacyjno - sportowej** w oparciu o istniejące zbiorniki wodne. Powierzchniowa eksploatacja kruszywa (rejon wsi Spalona) winna uwzględniać rekultywację terenu z przeznaczeniem na cele rekreacyjne;
- **wprowadzenie funkcji mieszkaniowej** na obszar gminy szczególnie w rejonie wsi Zimnice - Grzybiany (rezerwa terenu dla około 2500 mieszkańców) oraz we wsi Kunice dla około 600 - 700 nowych mieszkańców;
- **całkowite wyposażenie obszaru gminy w urządzenia komunalne** tj. zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną oraz wyposażenie w sieć telefoniczną;
- **przebudowę i modernizację układu drogowego** (drogi krajowe, wojewódzkie i gminne) z dostosowaniem go do projektowanych wymogów ruchu, ochrony środowiska oraz likwidacji kolizji z obecnym zagospodarowaniem;
- **ochronę złóż surowców mineralnych** oraz racjonalna gospodarka tymi surowcami;
- **odstąpienie od ustaleń zawartych w dotychczasowych miejscowych planach** zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczących projektowanej eksploatacji węgla brunatnego (przełożenie rzeki Kaczawy, zakaz inwestowania i remontów itp.). Podyktowane jest to tym, że możliwość przystąpienia do eksploatacji złóż węgla może nastąpić za 25 - 40 lat oraz tym że obecnie prowadzone prace studialne w tym obszarze znacznie odbiegają od dotychczas przyjętych rozwiązań.

2. Polityka przestrzenna gminy

Podstawowe cele rozwoju przestrzennego realizowane będą poprzez politykę przestrzenną gminy zapisaną w studium. Zadaniem polityki przestrzennej jest harmonijny rozwój przestrzenny a w konsekwencji rozwój społeczno - gospodarczy.

W polityce przestrzennej gmina posiada największą samodzielność.

Realizacja polityki przestrzennej gminy wyrażać się będzie poprzez opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium przewiduje obszary oraz zadania inwestycyjne dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obligatoryjne. Dotyczy to inwestycji publicznych, inwestycji które mogą być wpisane do rejestru programów rządowych, terenów dla których obowiązek opracowania planów wynika z przepisów szczególnych (np. tereny górnicze, obszary prawnie chronione itp.) oraz dla obszarów gdzie występujące uwarunkowania wymagają opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach winna być wyrażona polityka przestrzenna obejmująca następujące zagadnienia:

- **ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego.** Ochroną prawną objęte są istniejące rezerваты przyrody Błyszcz i Ponitwa obejmujące fragmenty lasu liściastego położonego na północ od Pątnowa Legnickiego i torfowisko zlokalizowane na zachód od wsi Kunice. Projektowaną ochroną rezerwatową objęte ma być Jezioro Koskowickie (na granicy z gminą Legnickie Pole) wyspa na Jeziorze Kunickim. Jako użytki ekologiczne ochroną objęte będą torfowiska w dolinie rzeki Kaczawy. Zasługujące na ochronę są tereny podmokłe i bagienne położone na południe od cegielni Kunice, obszar bagienny na wschód od wsi Rosochata i Jezioro Jaśkowickie. Uwarunkowania wynikające z ochrony tych terenów muszą być uwzględniane w planach zagospodarowania terenów przyległych;

- **infrastrukturę techniczną:**

a/ kontynuacja prac w zakresie uzbrojenia w sieć kanalizacyjną, w pierwszym etapie dla obszaru obejmującego wsie Spalona i Golanka Górna z możliwością włączenia projektowanej kanalizacji do istniejącego systemu. W terminie późniejszym dla obszaru wsi Miłogostowice, Szczytniki Duże, Bieniowice, Pątnów Legnicki;

b/ rozbudowa sieci elektroenergetycznej polegająca na budowie linii średniego napięcia (20 kV) oraz stacji elektroenergetycznych dla rejonu o skoncentrowanej działalności inwestycyjnej (Kunice, Zimnice, Grzybiany) oraz w miarę występujących potrzeb na pozostałym obszarze gminy;

c/ budowa linii energetycznej 110 kV relacji Legnica - Prochowice;

d/ zakończenie telefonizacji gminy (wieś Miłogostowice);

e/ rozbudowa istniejącej sieci uzbrojenia komunalnego na terenach przewidzianych pod zainwestowanie;

- komunikacja:

a/ modernizacja drogi IV klasy nr 343 relacji Legnica - Prochowice;

b/ modernizacja dróg wojewódzkich i gminnych;

c/ budowa drogi klasy zbiorczej (modernizacja istniejącej) w związku z realizacją zabudowy osiedlowej w Zimnicach - Grzybianach;

d/ w ramach zadań rządowych realizowana będzie droga klasy III, jako droga alternatywna dla autostrady A4;

e/ przez fragment południowo - zachodni gminy, na styku z miastem Legnicą projektowana jest realizacja trasy autostradowej wraz z węzłem drogowym;

f/ w zakresie komunikacji kolejowej projektowana jest modernizacja linii kolejowej relacji Legnica - Wrocław;

- polityka lokalizacyjna.

W zakresie polityki lokalizacyjnej w obszarze gminy wyróżniono trzy strefy:

a/ strefa ograniczonej działalności inwestycyjnej w związku z ochroną złóż węgla brunatnego. 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. Omawianą strefą objęte są wsie: Miłogostowice, Pątnów Legnicki, Bieniowice, Szczytniki Duże, Spalona, Golanka Górna. W obszarze tym prowadzona jest powierzchniowa eksploatacja kruszywa;

b/ strefa ograniczonej działalności w związku z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje wsie Jaśkowice i Rosochata. Inwestowanie w tych wsiach możliwe jest w ramach istniejącej zabudowy i na terenach wyznaczonych pod zabudowę w studium;

c/ strefa postępującej urbanizacji obejmuje wsie Kunice i Zimnice - Grzybiany. Jest to obszar przewidziany do zabudowy mieszkaniowo - usługowej jako zaplecza miasta Legnicy, usługowo - rekreacyjnej związanej z Jeziorem Kunickim oraz przemysłowej (Kunice - eksploatacja ilów).

3. Wykaz obszarów dla których wymagana jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa jednostki osadniczej, symbol na planie	Wiodąca funkcja terenu	Podstawowe ustalenia programowe przestrzenne
1.	2.	3.	4.
1.	Wieś Kunice		
1.1.	A.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
1.2.	A.2	ośrodek obsługi produkcji rolnej	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
1.3.	A.3	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, możliwość lokalizacji w ograniczonym zakresie usług komercyjnych
1.4.	A.4	usługowo - rekreacyjna	zabudowa usługowa i letniskowa związana z ośrodkiem wypoczynku i nadwodnego
1.5.	A.5	mieszkaniowa, letniskowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, w części terenu możliwa zabudowa letniskowa, usługi podstawowe
1.6.	A.6	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe
1.7.	A.7 A.8	przemysł (eksploatacja ilów)	teren cegielni, eksploatacja złoża do jego wyczerpania
1.8.	A.9	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, możliwość lokalizacji w ograniczonym zakresie usług komercyjnych.
1.9.	A.10	przemysł (eksploatacja kruszywa), przemysł spożywczy	przemysł związany z eksploatacją kruszywa oraz przemysł przetwórczy. W zagospodarowaniu uwzględnić ochronę sąsiedniego rezerwatu.
1.10.	A.11	przemysł (eksploatacja kruszywa), przemysł spożywczy	przemysł związany z eksploatacją kruszywa oraz przemysł przetwórczy. W zagospodarowaniu uwzględnić ochronę sąsiedniego rezerwatu.
2.	Pątnów Legnicki		
2.1.	B.1	teren osiedleńczy - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
2.2.	B.2.	usługowo - produkcyjna	możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowej i produkcyjnej w powiązaniu z istniejącą zabudową. Uciążliwość wynikająca z działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice władania.
2.3.	B.3	ośrodek obsługi produkcji rolnej	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
2.4.	B.4	usługowo - produkcyjna	możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowej i produkcyjnej. Uciążliwość wynikająca z działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice władania
2.5.	B.5	usługi komunalne	urządzenia usług komunalnych

L.p.	Nazwa jednostki osadniczej, symbol na planie	Wiodąca funkcja terenu	Podstawowe ustalenia programowe przestrzenne
1.	2.	3.	4.
3. 3.1.	Milogostowice C.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
4. 4.1.	Bieniowice D.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
4.2.	D.2	usługowo - produkcyjna	możliwa lokalizacja obiektów o funkcji usługowej i produkcyjnej. Uciążliwość związana z działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granicę władania.
5. 5.1.	Szczytniki Duże E.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
5.2.	E.2	tereny usługowo - produkcyjne istniejące	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
6. 6.1.	Spalona F.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
6.2.	F.2	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi komercyjne
6.3.	F.3	usługowo - mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi produkcyjne
6.4.	F.4	usługowo - mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi produkcyjne
6.5.	F.5	usługowa	zabudowa usługowo - rekreacyjna, charakter zabudowy - nietrwała
6.6.	F.6	usługowa	zabudowa usługowo - rekreacyjna, charakter zabudowy - nietrwała
7. 7.1.	Golanka Górna G.1	zabudowa osiedleńcza istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
7.2.	G.2	ośrodek obsługi produkcji rolnej	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
8. 8.1.	Jaśkowice H.1	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
8.2.	H.2	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności
8.3.	H.3	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności
8.4.	H.4	mieszkaniowo - usługowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, zabudowa letniskowa
9. 9.1.	Rosochata J.1	tereny osiedleńcze istniejące	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
9.2.	J.2	ośrodek obsługi produkcji rolnej	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń

L.p.	Nazwa jednostki osadniczej, symbol na planie	Wiodąca funkcja terenu	Podstawowe ustalenia programowe przestrzenne
1.	2.	3.	4.
10.	Zimnice - Grzybany	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
10.1.	K.1		
10.2.	K.2	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, usługi komercyjne
10.3.	K.3	ogrody działkowe, rekreacja	ogrody działkowe z możliwością wprowadzenia zabudowy letniskowej, rekreacja
10.4.	K.4	mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi podstawowe, usługi komercyjne
10.5.	K.5	tereny osiedleńcze - zabudowa istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
10.6.	K.6	mieszkaniowo - usługowa	zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi rzemieślnicze
10.7.	K.7	usługowo - produkcyjna	zabudowa usługowa i rzemiosło produkcyjne
10.8.	K.8	usługowo - produkcyjna, istniejąca	obszar wymagający rehabilitacji i przekształceń
11.	X.1	komunikacja	autostrada północ - południe wraz z węzłem drogowym
12.	X.2	komunikacja	droga III klasy - alternatywna do autostrady A4
13.	X.3	komunikacja	droga klasy zbiorczej obsługująca obszar osiedli mieszkaniowych Zimnice - Grzybany
14.	X.4	komunikacja	linia kolejowa Legnica - Wrocław
15.	X.5	energetyka	linia elektroenergetyczna 110kV relacji Legnica - Prochowice

4. Wykaz dokumentacji planistycznej „Studium”

1. Inwentaryzacja użytkowania terenu - mapa, skala 1:10000.
2. Inwentaryzacja - stan techniczny budynków, komunikacja, stosunki wodne, hipsometria terenu - mapa, skal 1:1000.
3. Inwentaryzacja uzbrojenia inżynieryjnego - mapa , skala 1:10000.
4. Inwentaryzacja własności terenu - mapa skala 1:10000
5. Ocena kompleksów rolniczej przydatności gleb, mapa, skala 1:10000.
6. Mapa klasyfikacji gleb - mapa, skala 1:10000.
7. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w oparciu o analizę stopnia realizacji dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego gminy, mapa, skala 1:10000.
8. Analiza uwarunkowań rozwoju gminy obejmująca:
 - obecny stan zagospodarowania terenu - mapa, skala 1:10000.
 - środowisko przyrodnicze i kulturowe - mapa, skala 1:10000.
9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice obejmujące:
 - rysunek w skali 1:10000 stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy zatwierdzającej studium,
 - część tekstowa zawierająca wyniki analiz oraz ustalenia „Studium” stanowiące załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy zatwierdzającej Studium,
 - załączniki formalno - prawne wynikające z ustaleń ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.