

**UZASADNIENIE  
ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ  
SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.**

Pierwszy dokument "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole" przyjęto uchwałą Nr IV/14/98 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 30 grudnia 1998 r., w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole". Dokument Studium był zmieniony:

- uchwałą Nr XVI/82/2004 r. Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 19 lipca 2004 r.,
- uchwałą Nr XIII/64/07 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 grudnia 2007 r.,
- uchwałą Nr XXIII/140/09 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 30 stycznia 2009 r.,
- uchwałą Nr VII/28/2011 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 21 kwietnia 2011 r.,
- uchwałą Nr XVII/94/2012 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 12 lipca 2012 r.,
- uchwałą Nr XXX/170/13 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 26 września 2013 r.,
- uchwałą Nr XXXVII/224/14 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 11 sierpnia 2014 r.

**W dniu 28 października 2011 r.** Rady Gminy Legnickie Pole podjęła uchwałę Nr X/56/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia pełnej aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole”.

W wyniku przeprowadzonej "Analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Legnickie Pole" w 2012r. oceniono zgodność obowiązującego studium z przepisami prawa i stwierdzono, że studium nie spełnia obecnie obowiązujących wymogów w zakresie zawartości merytorycznej i techniki budowy dokumentu studium. Poza tym dokument ten nie podlegał konsultacji społecznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, gdyż nie było to wymagane w czasie opracowania pierwszego dokumentu studium w 1998 roku.

Konieczne zatem było:

- **dostosowanie tekstu i rysunku uwarunkowań i rysunku studium** do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku i obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym jednoznaczne
- **określenie kierunków zagospodarowania w zakresie infrastruktury i komunikacji** zwłaszcza w kontekście obowiązującego obecnie wymogu zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium,
- **wykonanie opracowania ekofizjograficznego** dla obszaru gminy Legnickie Pole (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego),
- **wykonanie pełnej aktualizacji studium dotyczącej uwarunkowań**, zwłaszcza w powiązaniu z nowymi dokumentami o znaczeniu regionalnym (PZPWD Perspektywa 2020

oraz Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020 oraz gminnymi programami związanymi z rozwojem obszaru, a dotyczącymi zwłaszcza ochrony środowiska, ochrony zabytków, gospodarki odpadami oraz uwzględnienia przestrzeni publicznej,

- **zdiagnozowanie w studium nowych tendencji przekształceń struktury przestrzennej gminy**, identyfikacja konfliktów i zagrożeń oraz jednoznaczne określenie obszarów problemowych,
- uzupełnienie dokumentu studium o uzasadnienie i syntezę ustaleń.

Weryfikacji wymagał system przyrodniczy gminy w powiązaniu z regionalnym systemem terenów chronionych (z uwagi na różne granice tych terenów i wymogi ochronne zawarte w stosowym rozporządzeniu wojewody dolnośląskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego), zagospodarowanie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w związku z opracowaniem przez RZGW Oddział Wrocław obszarów zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Wierzbak oraz nowych map powodziowych - map zagrożenia powodziowego (MPZ) i map ryzyka powodziowego (MRP) zamieszczonych na stronie internetowej Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (<http://www/mwpy.isok.gov.pl>).

Dokonując zmiany studium należało także podjąć prace studialne dotyczące granicy polno-leśnej w gminie. Zagadnienia ochrony wód, ochrony przeciwpowodziowej oraz udokumentowanych złóż kopalin zaktualizowano w oparciu o nowe dane i wymogi ochronne. W określaniu kierunków rozwoju gminy przy zmianie studium zwrócono uwagę na ważną dla przyszłości gminy Legnickie Pole współzależność rozwoju turystyki i wypoczynku z zachowaniem i ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. W kierunki działań w dziedzinie ochrony środowiska wpisano m.in. Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami.

**Reasumując**, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole **wymagało zmiany zarówno w formie graficznej jak i tekstowej** w ścisłym powiązaniu z opracowanymi i obowiązującymi dokumentami dotyczącymi rozwoju lokalnego oraz regionalnego a także - stanem prawnym terenów, w tym przesądzeniami planistycznymi zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wykonanie zmiany studium poprzedzone zostało sporządzeniem **opracowania ekofizjograficznego** wymaganego przepisami odrębnymi.

W ciągu ostatnich 15 lat sytuacja gospodarcza i społeczna gminy Legnickie Pole zmieniła się radykalnie. Przedmiotem nowego dokumentu Studium jest właściwe usytuowanie przyszłych funkcji ze względu na wzajemne ich relacje oraz możliwości stwarzane przez otoczenie fizjograficzne. Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy na najbliższe 12-15 lat. Pełni funkcję koordynacyjną w planowaniu rozwoju gminy określoną w "Strategii Rozwoju Gminy Legnickie Pole na lata 2014 - 2020" (uchwalonej uchwałą Nr XL/243/2014 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 14 listopada 2014 r.) oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planach inwestycyjnych i innych opracowaniach specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Nadrzędną rolą studium jest kreowanie właściwej polityki w zakresie realizacji zadań publicznych. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

Dzięki członkostwu w Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, które w nowym okresie budżetowania 2014 - 2020 będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego.

Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Na podstawie szczegółowej analiza uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów.

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego gminy Legnickie Pole uznaje się funkcję produkcyjno-usługową zlokalizowaną w **Legnickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej** oraz w obszarach aktywizacji położonych przy głównych trasach komunikacyjnych w obrębach **Bartoszków, Gniewomierz, Nowa Wieś Legnicka** oraz w obszarach eksploatacji złóż surowców mineralnych w obrębach **Taczalin, Mikołajowice i Lubień**. Obszary te tworzą wschodnie i północne pasmo rozwojowe gminy Legnickie Pole.

Na obszarach osiedleńczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Legnicy wsi: **Bartoszków, Gniewomierz, Nowa Wieś Legnicka, Koskowice i Legnickie Pole** za priorytetowy kierunek uznaje się funkcję mieszkaniową, usługową (w tym: administracyjną, oświatową, kulturalną), rekreacyjną, produkcyjno-usługową. Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieje ze sobą zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz usługi obsługujące te tereny.

Na obszarach wiejskich wsi **Kłębanowice, Księginice, Taczalin, Mikołajowice, Ogonowice, Biskupice, Czarnków i Raczkowa** jako podstawową wskazuje się funkcję rolniczą, uzupełnianą przez funkcję zabudowy zagrodowej, mieszkaniową, rekreacyjno-wypoczynkową oraz w mniejszym stopniu usługową.

Gmina Legnickie Pole ma charakter wielofunkcyjny zdeterminowany położeniem w sąsiedztwie ośrodka miejskiego o randze regionalnej - miasta Legnicy oraz wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych autostrady A-4 i drogi krajowej nr 3. Z tego względu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy Legnickie Pole wyróżniamy dominujące elementy zagospodarowania:

- system terenów otwartych,
- sieć osadniczą,
- liniowe elementy komunikacyjne (zewnętrzne i wewnątrzgminne),
- systemy infrastruktury technicznej obsługującej sieć osadniczą.

W nowym dokumencie Studium przyjęto następujący podział na zróżnicowane strefy funkcjonalne:

- strefa zurbanizowana (antropogeniczna),
- strefa rolnicza (antropogeniczna),
- strefa ekologiczna (naturalna),
- strefa kulturowa (antropogeniczna),
- strefa infrastruktury (antropogeniczna).

W układzie przestrzennym gminy Legnickie Pole strefa zurbanizowana i strefa ekologiczna wyraźnie się oddzielają.

Pozostałe strefy antropogeniczne mogą się wzajemnie przenikać i uzupełniać. Całkowitym zakazem zabudowy kubaturowej objęta jest strefa ekologiczna oraz rolnicza.

Strefy antropogeniczne są strefami wielofunkcyjnymi.

W obrębie strefy zurbanizowanej wyodrębnia się:

- tereny zainwestowane, na których przewiduje się zachowanie przeznaczenia wiodącego i uzupełnianie zabudowy istniejącej,
- tereny nie zainwestowane - przesądzone przekształcenia, obejmują obszary wskazane do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- potencjalne tereny rozwoju - przeznaczone do zabudowy i zainwestowania w Studium, na których przewiduje się nową zabudowę i nowe zainwestowanie.

W nowym opracowaniu Studium uwzględniono rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium (kontynuacja kierunków rozwoju), a także rozpatrzono aktualne uwarunkowania społeczno-gospodarcze i przyrodnicze, co pociągnęło za sobą wyznaczenie nowych kierunków rozwoju. Istotne zmiany dotyczą głównie:

- wyznaczenia nowych obszarów zainwestowania gospodarczego w północno-zachodniej części gminy przylegających do dróg krajowych autostrady A-4 i drogi nr 3,
- wprowadzenia przebiegu południowo - wschodniej obwodnicy drogowej miasta Legnicy, jako przyszłej drogi krajowej nr 94,
- wyznaczenia na terenie gminy Legnickie Pole spójnego systemu powiązań przyrodniczych poprzez wskazanie terenów zieleni, lasów i dolesień oraz wyznaczenie korytarzy ekologicznych,
- uaktualnienie lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin,
- uwzględnienia obowiązujących oraz będących w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz wniosków składanych do studium,
- wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz zagrodowej i produkcyjnej na terenie gminy, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności rozdzielenia poszczególnych funkcji i ich buforowania.

W nowym dokumencie Studium przyjęto inne niż dotychczas oznaczenia terenów, nieco inną ich strukturę, odpowiadającą wymogom nowych przepisów i praktyce sporządzania opracowań planistycznych.

W trakcie prac nad przedmiotowym dokumentem rozważano różne wersje oraz warianty rozwiązań oraz prowadzono rozmowy z władzami gminy Legnickie Pole i analizowano wpływające wnioski i uwagi.

Przyjęto rozwiązania optymalne, uwzględniające potrzeby społeczno - gospodarcze oraz uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, a także zgodne z polityką planistyczną gminy Legnickie Pole, której niniejsze opracowanie jest wyrazem.

Szczegółowe omówienie i uzasadnienia przyjętych rozwiązań w zakresie kierunków rozwoju oraz wpływu na nie zidentyfikowanych uwarunkowań zawarte jest w dokumencie Studium w I części uwarunkowań i w II części kierunków niniejszego opracowania.

Oznaczenia terenów na mapie **K.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU			
ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE TERENU		KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU	
1.TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ		Strefa osadnicza - tereny o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej - M	
RM	tereny zabudowy zagrodowej	M-RM1 M-RM2	tereny o wiodącej funkcji zabudowy rolniczej istniejące/planowane
RM/MN	tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej		
RM/U	tereny zabudowy zagrodowej z funkcja usługową		
MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	M-MN1 M-MN2	tereny o wiodącej funkcji zabudowy jednorodzinnej istniejące/planowane
MN/U	tereny zabudowy jednorodzinnej z funkcja usługową		
MW	tereny zabudowy wielorodzinnej	M-MW	tereny o wiodącej funkcji zabudowy wielorodzinnej
MW/U	tereny zabudowy wielorodzinnej z funkcja usługową		
2. TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ		Strefa działalności gospodarczej - tereny wiodącej funkcji gospodarczej - G	
PSU	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	G -PSU1 G -PSU2	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie LSSE tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów pozostałe
PU	tereny produkcyjno - usługowe	G -PU	tereny produkcyjno - usługowe
KS	tereny obsługi komunikacji samochodowej	G -KS	tereny obsługi komunikacji samochodowej
RU	tereny obsługi produkcji rolnej	G -RU	tereny obsługi produkcji rolnej
PG	tereny i obszary górnicze	G-PG1 G-PG2	tereny i obszary górnicze istniejące/planowane
OZE	turbiny wiatrowe	G-OZE1 G-OZE2	tereny lokalizacji urządzeń i obiektów odnawialnych źródeł energii elektrowni wiatrowych/ farm fotowoltaicznych
O	tereny gospodarki odpadami	G-PO	tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
3.TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		Strefa osadnicza - tereny wiodącej funkcji usług - U	
UP	tereny usług publicznych (administracja, oświata, zdrowie, handel)	U-UP	tereny usług publicznych
UK	tereny usług kultu religijnego	U-UK	tereny usług kultu

			religijnego
US	tereny usług sportu i rekreacji	U-US	tereny usług sportu
U	tereny usług komercyjnych	U-UC	tereny usług komercyjnych
<b>4.KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH KLASY I-III</b>		<b>Strefa rolnicza - tereny wiodącej funkcji produkcji rolnej - R</b>	
<b>5.TERENY ZIELENI</b>		<b>Strefa ekologiczna oraz strefa osadnicza - tereny zieleni - Z</b>	
ZL	użytki leśne	Z-ZL1	tereny leśne
	tereny rolne	Z-LZ2	tereny przeznaczone do zalesienia
ZP	tereny zieleni urządzonej, parki	Z-ZP1	tereny zieleni urządzonej
ZU	tereny zieleni nieurządzonej	Z-ZP2	tereny zieleni nieurządzonej
ZC	tereny cmentarzy	Z-ZC	tereny cmentarzy
ZD	tereny ogrodów działkowych	Z-ZD	tereny ogrodów działkowych
WS	tereny wód śródlądowych	Z-WS	tereny wód śródlądowych
<b>6. PODSTAWOWY UKŁAD DROGOWY</b>		<b>Strefa zurbanizowana - infrastruktura techniczna i system komunikacji</b>	
A	autostrada	K-DA	autostrada
GP	droga główna ruchu przyspieszonego	K-DGP	droga główna ruchu przyspieszonego
G	droga główna	K-DG	droga główna
GZ	droga zbiorcza	K-DZ	droga zbiorcza
GL	droga lokalna	K-DL	droga lokalna
K	kolej	K-K	kolej
<b>7.TERENY INFRASTRUKTURY</b>		<b>Strefa zurbanizowana - infrastruktura techniczna i system komunikacji</b>	
O	tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych	I-KO	oczyszczalnia ścieków, przepompownia, kanalizacja sanitarna oraz teren selektywnej zbiórki odpadów komunalnych