

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Zadaniem „Studium” jest określenie polityki przestrzennej gminy oraz ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania terenów. Celem „Studium” jest koordynacja działań przestrzennych na terenie gminy i stworzenie warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących jednostek i terenów.

2. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Główne cele polityki przestrzennej

W „Studium” określono główne cele polityki przestrzennej:

- Racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych;
- Rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w gminie;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony;
- Ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz prowadzenie polityki przestrzennej uwzględniającej zachowanie dziedzictwa kulturowego;
- Rozwój regionalny poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez rozwój rynku pracy – tworzenie stref aktywności gospodarczej;
- Zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie dogodnych warunków do inwestowania.

2.2. Główne funkcje terenów

W „Studium”, stosując daleko idące uproszczenia zapisu graficznego, wskazano kilka rodzajów zagospodarowania terenów określając ich wiodącą funkcję, którą na etapie opracowań szczegółowych można uzupełnić o inne funkcje, nie kolidujące z funkcją wiodącą:

- 1) tereny mieszkaniowe,
- 2) tereny usług publicznych,
- 3) tereny aktywności gospodarczej - usługowe,
- 4) tereny aktywności gospodarczej - produkcyjnej,
- 5) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw - docelowo tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z możliwością rekultywacji w kierunku leśnym, wodnym lub rolniczym,
- 6) tereny rolnicze wskazane jako potencjalne tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw,
- 7) obszary potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej (urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW),
- 8) obszary potencjalnej możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych (urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100kW) pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- 9) obszary potencjalnej możliwości lokalizacji biogazowni,
- 10) tereny infrastruktury technicznej,

- 11) tereny sportu i rekreacji,
- 12) tereny komunikacji (w tym drogi, parkingi, tereny kolejowe oraz tereny kolejowe z możliwością lokalizacji funkcji mieszkalno - usługowej oraz usługowo - produkcyjnej),
- 13) tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni.

3. OBSZARY WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

3.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

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

1. Tereny mieszkaniowe;
Największy rozwój terenów mieszkaniowych przewiduje się w miejscowościach: Gniewomirowice, Lipce, Głuchowice, Kochlice, Grzymalin, Dobrzejów. Ponadto, w obrębie pozostałych miejscowości, w Studium zarezerwowano tereny pod zabudowę mieszkalną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zabezpieczające możliwość rozwoju zabudowy wsi.
2. Tereny usług publicznych;
W „Studium” przewiduje się zwiększenie terenów usług o charakterze publicznym (usługi oświaty, wychowania, zdrowia, kultury itp.). Usługi te realizowane będą w terenach mieszkaniowych brutto, w zależności od potrzeb, w terenach wyznaczanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
3. Tereny aktywności gospodarczej – usługowe;
Dla zapewnienia warunków rozwoju gospodarczego gminy, w „Studium” wyznaczono znaczne tereny przeznaczone na usługową działalność gospodarczą w sąsiedztwie dróg krajowych, w rejonie wsi Gniewomirowice, Rzeszotary oraz Kochlice.
4. Tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe;
W „Studium”, w sąsiedztwie dróg krajowych (Rzeszotary, Gniewomirowice, Lipce, Ulesie) oraz w rejonie węzła kolejowego w Miłkowicach, wyznacza się tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe. Ewentualna lokalizacja obiektów energetyki wiatrowej dopuszczona jest na obszarach wskazanych obrębach: Studnica - Siedliska - Gniewomirowice, do weryfikacji oraz uściślenia na etapie opracowań szczegółowych.
W rejonie pól irygacyjnych w Dobrzejowie, po północnej stronie wsi Rzeszotary, w Lipcach, na południe od Studnicy oraz w niewielkim zakresie po północnej stronie Grzymalina dopuszczono lokalizację farm fotowoltaicznych. W rejonie północno – zachodniej granicy obszaru projektowanej farmy w miejscowości Rzeszotary, w Inwentaryzacji zasobów przyrodniczych Gminy Miłkowice stwierdzono występowanie stanowisk roślin chronionych. Może zaistnieć konieczność ograniczenia inwestycji w rejonie występowania stanowisk, lub ich zabezpieczenia zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.
Po północnej stronie wsi Rzeszotary wskazano niewielki teren z możliwością lokalizacji biogazowi.
5. Tereny infrastruktury technicznej;
W „Studium” dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
6. Tereny sportu i rekreacji;

Największy rozwój terenów sportu i rekreacji zakłada się w „Studium” we wsiach Jezierzany i Jakuszków, w rejonie istniejącego ośrodka wypoczynkowego.

7. Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni;
W „Studium” przewidziano zwiększenie powierzchni leśnych i wskazano do zalesienia kompleksy gruntów o przeciętnych walorach rolniczych. Ponadto, za zgodne ze „Studium”, uznaje się zwiększanie lesistości gminy poprzez wprowadzanie dolesień w terenach rolniczych, a także każdą inwestycję idącą w kierunku zwiększenia retencji wód, w tym realizację stawów rybnych i rekreacyjnych.
8. Tereny komunikacji;
Rozwiązania komunikacyjne dotyczą przede wszystkim uwzględnienie realizacji drogi ekspresowej S-3. „Studium” ponadto zakłada modernizację dróg krajowych. Ponadto planuje się nowe powiązania drogowe na poziomie komunikacji lokalnej.

W "Zmianie Studium" wprowadzonej Uchwałą Nr/...../2017 Rady Gminy w Miłkowicach z dnia 2017 r. poza wyznaczonymi granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (zwanymi w studium w skrócie jednostkami osadniczymi) nie wprowadzono terenów nowych zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem obszaru położonego w miejscowości Dobrzejów w rejonie pól irygacyjnych, na gruntach gminnych. Zgodnie z wnioskami określonymi w rozdziale 5.2 "Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy" części "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".

3.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Gmina Miłkowice, z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Legnicy, staje się atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się we wsiach: Gniewomirowice, Lipce, Głuchowice, Kochlice, Grzymalin, Dobrzejów, gdzie istnieje największe zainteresowanie inwestorów nowymi terenami budowlanymi. W pozostałych miejscowościach nową zabudowę lokalizuje się głównie w pobliżu terenów zainwestowanych, głównie w formie uzupełnienia istniejącej tkanki, w terenach fizjograficznie przydatnych do zabudowy. W procesie kształtowania struktury przestrzennej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego. Ogranicza się lokalizację nowej zabudowy w terenach cennych przyrodniczo oraz w terenach zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, W TYM ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W zakresie infrastruktury społecznej na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój usług publicznych. Poza terenami wyodrębnionymi na rysunku studium rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest w terenach zabudowy mieszkaniowej, a w uzasadnionych przypadkach również w innych terenach inwestycyjnych. Zachodzące zmiany społeczno – gospodarcze mają stosunkowo duży wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia infrastruktury społecznej w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego. Założenia polityki przestrzennej określone w „Studium”, przewidują rozwój oraz koncentrację usług podstawowych w miejscowości Miłkowice, stanowiącej główny ośrodek administracyjno – funkcjonalny gminy.

W zakresie terenów sportu, rekreacji i wypoczynku przewiduje się dalszy rozwój usług na terenie gminy. Sukcesywny rozwój bazy usług sportowo-rekreacyjnych wynika przede wszystkim z rosnących potrzeb i świadomości społecznej. Korzystne warunki środowiskowe, w tym w szczególności walory przyrodnicze i kulturowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo stosunkowo dużego miasta, sprzyjają aktywizacji sfery sportowo-rekreacyjnej.

Na rysunku studium wyznaczono ważniejsze istniejące elementy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej oraz nowe tereny rozmieszczenia inwestycji o wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej. W uzasadnionych przypadkach, poza terenami wyznaczonymi na rysunku studium, dopuszcza się inwestowanie w sferę usług sportowych w terenach zabudowy mieszkaniowej. Wyjątek stanowią duże obiekty mogące mieć negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców. Większe obiekty sportowo – rekreacyjne mogą być lokalizowane w usługowych terenach aktywności gospodarczej. Jako towarzyszącą infrastrukturze społecznej, dopuszcza się w terenach sportowo-rekreacyjnych lokalizację obiektów branży hotelarskiej, handlowej i gastronomicznej stanowiącej uzupełnienie funkcji wiodącej.

W zakresie zieleni publicznej ustala się politykę zachowania dotychczasowych parków i cmentarzy. Tereny istniejących oraz projektowanych parków i cmentarzy wyznaczono na rysunku studium. dopuszcza się lokalizacji założeń parkowych w innych terenach, w tym w szczególności związanych z zabudową mieszkaniową.

Tereny infrastruktury społecznej określone na rysunku studium należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.4. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

W zakresie aktywności gospodarczej zakłada się dalszy rozwój inwestycji komercyjnych opartych na działalności usługowej i produkcyjnej. Głównym czynnikiem rozwoju gospodarczego gminy jest stosunkowo dobre położenie względem szlaków komunikacyjnych (przebiegające przez obszar gminy dwie drogi o znaczeniu krajowym, bliskie sąsiedztwo autostrady A4, dobrze rozwinięta sieć komunikacji kolejowej), a także bliska odległość miasta Legnica.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zakłada się prowadzenie perspektywicznej polityki gospodarczo-przestrzennej, polegającej na wyprzedzającym opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tym samym ograniczaniu chaotycznej i przypadkowej zabudowy. W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku studium wskazuje się potencjalne tereny aktywności gospodarczej i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych władzom i inwestorom. Tereny wskazane pod inwestycje oznaczono w opracowaniu symbolami **U**, **P**. W terenach oznaczonych symbolem **U** oprócz usług, dopuszcza się nieuciążliwe obiekty przemysłowe (produkcja, magazyny, składy). Pod pojęciem „nieuciążliwych usług” oraz „nieuciążliwej produkcji” należy rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko. Uciążliwe obiekty usługowe oraz większe inwestycje przemysłowe należy lokalizować w terenach oznaczonych symbolem **P**. Pozwoli to prowadzić elastyczną politykę gospodarczo-przestrzenną w oparciu o kryteria uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i środowiska życia człowieka. Oznacza to, że przy lokalizacji nowych inwestycji istotny jest przede wszystkim stopień dopuszczonej uciążliwości a nie profil działalności. W "Studium" dopuszcza się możliwość lokalizacji towarzyszącej funkcji mieszkalnej w obrębie terenów aktywności gospodarczej oznaczonej symbolem **P**, przeznaczonej dla właścicieli zakładów.

W granicach projektowanych stref aktywności gospodarczej należy wprowadzać zieleni o charakterze izolacyjnym. W rejonie bezpośredniego sąsiedztwa z terenami zamkniętymi związanymi z obronnością i bezpieczeństwem państwa, mogą wystąpić uciążliwości i ograniczenia wynikające z eksploatacji terenów wojskowych mające wpływ na sposób zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej.

4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie Miłkowice jest uwzględnienie komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci wyznaczenia terenu pod realizację drogi ekspresowej S-3 oraz uwzględnienia drogi krajowej nr 94 klasy „G”. Ponadto w „Studium” uwzględnia się potrzebę działań mających na celu usprawnienie ruchu lokalnego oraz właściwą obsługę projektowanych obszarów inwestycyjnych poprzez prawidłowe rozwiązania układu komunikacyjnego.

„Studium” przewiduje również rozwój systemu komunikacji kolejowej. W terenach przyległych do linii kolejowych uwzględnia się możliwość modernizacji linii dla potrzeb uzyskania większych szybkości. Ponadto uwzględnia się uciążliwości i zagrożenia powodowane przez funkcjonowanie terenów kolejowych poprzez lokalizację w sąsiedztwie linii kolejowych terenów przemysłowo – usługowych, baz i składów.

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie Miłkowice oparty będzie głównie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w terenach wskazanych na rysunku studium. Ponadto, zakłada się także sukcesywny rozwój nowych obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego zarówno w terenach wskazanych na rysunku studium jako tereny projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych.

6. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

6.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W „Studium” określa się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- Utrzymanie istniejącej ochrony obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- Objęcie ochroną najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej i leśnej,
- Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym,
- Stosowanie ekologicznych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej,
- Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych,
- Prowadzenie lokalnej polityki sprzyjającej ochronie środowiska przyrodniczego,
- Łagodzenie skutków niewłaściwego korzystania ze środowiska.

6.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO UJĘTE W STUDIUM

Dla realizacji określonych celów w zakresie ochrony wartości przyrodniczych, w „Studium” określa się w szczególności:

- 1) Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną,
- 2) Obszary szczególnie cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną prawną.

6.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Miłkowice występuje zagrożenie powodziowe w dolinie rzeki Czarna Woda przepływającej przez obszar gminy z południowego – wschodu w kierunku północno - zachodnim. Na rysunku „Studium” wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% oraz obszar zagrożenia powodzią Q0,2%. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

Wyeliminowanie zagrożenia powodziowego, nastąpić może poprzez wzmocnienie funkcji ochronnej koryta rzeki Czarnej Wody. Jednym z elementów ochrony przeciwpowodziowej jest prawidłowo funkcjonujący system urządzeń i obiektów hydrotechnicznych. Niezbędna jest budowa i modernizacja istniejących obwałowań oraz realizacja nowych. Należy również uwzględnić konieczność poprawy stabilności obwałowań na odcinkach wysokiego ryzyka. Równoległe winny być prowadzone prace nad budową nowych urządzeń melioracyjnych. Ochrona przeciwpowodziowa musi uwzględniać współpracę na poziomie międzyregionalnym, dotyczącą planowania systemu obwałowań, polderów, obiektów hydrotechnicznych i monitoringu. Na terenie gminy postuluje się budowę polderów: Grzymalin, Niedźwiedzice i Rzeszotary na rzece Czarna Woda. Nie mniej istotnym zagadnieniem jest utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego oraz właściwe modelowanie krajobrazu nabrzeży.

Z uwagi na brak kopalni głębinowych i odkrywkowych oraz budowę geologiczną terenu, nie stwierdza się na obszarze gminy istnienia zagrożeń geologicznych. Z uwagi na równinę ukształtowanie terenu oraz łagodną formę doliny rzeki Czarnej Wody, nie występują na obszarze gminy tereny osuwiskowe. Liczne poeksploatacyjne formy powstałe w trakcie powierzchniowej eksploatacji kruszywa (głównie piaski i żwiry), ze względu na nieznaczną głębokość wyrobisk, również nie powodują powstawania zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

7. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ KRAJOBRAZU, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W „Studium” określa się następujące podstawowe cele ochrony środowiska kulturowego:

- Zachowanie obiektów o wartościach kulturowych poprzez ich ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Rozszerzenie zakresu ochrony poprzez ustanowienie obszarów ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Kontynuacja rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej.
- Aktywizacja turystyczna gminy poprzez wykorzystanie walorów kulturowych.

Dla realizacji określonych celów w zakresie ochrony wartości kulturowych, w „Studium” określa się w szczególności:

- 1) Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 2) Obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską;
- 3) Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską.

8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

Na obszarze gminy występują dość dobre warunki glebowe (dominują gleby IV klasy bonitacyjnej). Z uwagi na stosunkowo dobry stan środowiska oraz bliskość potencjalnych dużych rynków zbytu (Legnica, Wrocław), szansą dla rozwoju rolnictwa może być produkcja „zdrowej żywności”. Zaznacza się słaby rozwój bazy przetwórstwa rolno- spożywczego, w związku z czym istnieje potrzeba doinwestowania tej sfery gospodarki rolnej. Walory przyrodnicze oraz potrzeby gospodarcze sprawiają, iż na obszarze gminy istnieją korzystne warunki dla rozwoju upraw warzywnych, sadownictwa oraz hodowli bydła mlecznego. Dość istotną barierą dla rozwoju rolnictwa jest skażenie gleb w południowej części gminy w obszarach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Huty Miedzi Legnica.

Tereny wzdłuż rzek i większych cieków powierzchniowych objęto w „Studium” ochronną strefą obudowy biologicznej, w formie – „projektowanych ciągów ekologicznych stanowiących otulinę ważniejszych cieków wodnych”, będących elementem systemu ochrony środowiska naturalnego. Tereny obudowy należy wyłączać w miarę możliwości spod zainwestowania, przeznaczyć w do zadrzewiania z uwzględnieniem: warunków spływu wód powodziowych, retencji, rolniczej przydatności gleb oraz stref migracji zwierzyny.

Gospodarka leśna winna uwzględniać konieczność maksymalnej ochrony kompleksów leśnych z uwagi na występowanie cennych przyrodniczo terenów i możliwość rozwoju turystyki i rekreacji. Bliskie sąsiedztwo Legnicy oraz naturalne walory przyrodnicze gminy wpływają na atrakcyjność terenów gminy, w tym obszarów leśnych, dla wypoczynku świątecznego mieszkańców Legnicy.

9. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m², OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Na obszarze gminy wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, występujących na gruntach wsi: Grzymalin, Miłkowice, Pątnówek, Jakuszków, Bobrów.

Nie wskazuje się obszarów scaleń i podziału nieruchomości. Obszary przestrzeni publicznej wraz z ustaleniami dla tych przestrzeni, należy wskazywać w miarę potrzeb, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w obrębie terenów oznaczonych symbolami: M, UP, U, ZP oraz w obrębie innych terenów inwestycyjnych, w zależności od zaistniałych potrzeb.

Na rysunku studium wskazano obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

9.2 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA OPRACOWAĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W celu zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno aspekty estetyczne, ekologiczne, jak i zdrowia ludzi, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przewiduje się

sukcesywne sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W szczególności wskazuje się obszar w granicach administracyjnych wsi Jezierzany, Jakuszów oraz Pątnówek - Bobrów jako obszar, dla którego gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze gminy występują inwestycje związane z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- budowa, rozbudowa, modernizacja dróg gminnych, w tym budowa drogi klasy „L” – od drogi krajowej nr 94 na odcinku Studnica – Gniewomirowice, w kierunku południowej granicy gminy,
- budowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury technicznej,
- budowa i utrzymanie obiektów służących ochronie środowiska, regulacji przepływów i ochrony przed powodzią, regulacji i utrzymania obiektów melioracyjnych,
- ochrony nieruchomości stanowiących dobra kultury w tym zabytków będących własnością jednostek samorządu lokalnego,
- budowa i utrzymanie urzędów organów władzy i administracji publicznej, publicznych szkół, przedszkoli i żłobków, publicznych obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczych,
- budowa i utrzymanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz zakładania i utrzymania cmentarzy,
- rozbudowa cmentarza na granicy z miastem Legnica.

11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

W "Studium" uwzględnia się inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.:

- Budowa drogi ekspresowej S-3 odcinek Nowa Sól - Legnica (A4) – inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011 – 2015;
- Przebudowa drogi krajowej 94 na odcinku Chojnów - Legnica – inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2011 – 2015;
- "Modernizacja linii kolejowej E30, etap II. Pilotażowe wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica - Węglińiec - Bielawa Dolna" - inwestycja

ujęta na liście projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 – 2013;

- "Modernizacja linii kolejowej E30, etap II. Pilotażowe wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R na odcinku Legnica - Węgliniec - Bielawa Dolna – prace przygotowawcze" - inwestycja ujęta na liście projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 – 2013;
- "Modernizacja linii E30/CE30 Zgorzelec/Bielawa Dolna - Wrocław" - inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r.;
- "Modernizacja linii E30/CE30 (wdrożenie pilotażowe) Legnica - Węgliniec - Bielawa Dolna" - inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r.;
- "Modernizacja linii kolejowej E30 (etap II. pilotażowe wdrożenie ERTMS/ETCS i ERTMS/GSM-R w Polsce na odcinku Legnica - Węgliniec - Bielawa Dolna)" - inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych do 2013 roku z perspektywą 2015;
- "Modernizacja linii kolejowej E30 na odcinku Węgliniec - Legnica" - inwestycja ujęta w zestawieniu inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych do 2013 roku z perspektywą 2015;
- "Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej" - inwestycja ujęta w Indykatoryjnym wykazie indywidualnych projektów kluczowych dla Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 - 2013;
- "Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej" - inwestycja ujęta w wykazie zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI, OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy występują obiekty i obszary niezwykle cenne pod względem historycznym i kulturowym. Szczególnie cenne obiekty w postaci zespołów pałacowo – parkowych oraz folwarków znajdują się w miejscowościach: Jakuszów, Goślinów, Bobrów, Gniewomirowice, Kochlice. Są to założenia stanowiące niegdyś ośrodki gospodarczego i kulturowego rozwoju miejscowości, wymagają gruntownych prac renowacyjnych. Zniszczone obiekty powinny zostać poddane rewaloryzacji oraz dostosowane do pełnienia funkcji współczesnych.

Rewaloryzacji wymagają tereny zieleni, a w szczególności: starodrzewia, założenia parkowe, cmentarze historyczne oraz zabytkowe aleje i szpalery drzew. Działania te powinny polegać na uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami, porządkowaniu istniejących układów zieleni, renowacji starych oraz instalowaniu nowych elementów małej architektury.

Dla podniesienia skuteczności systemu ochrony przeciwpowodziowej niezbędna jest modernizacja istniejących urządzeń i budowli hydrotechnicznych, w tym wałów przeciwpowodziowych.

Sukcesywnej rehabilitacji wymagają funkcjonujące w gminie systemy grzewcze. W terenach nowej zabudowy stosowane są już powszechnie nowoczesne sposoby ogrzewania oparte na paliwach ekologicznych. Niestety w większości starych budynków istnieją przestarzałe systemy ogrzewania wykorzystujące węgiel i koks.

Sieć drogowa na terenie gminy wymaga modernizacji polegającej przede wszystkim na budowie drogi ekspresowej S-3 oraz realizacji nowych odcinków dróg o znaczeniu lokalnym. Rozwój obszarów aktywności gospodarczej wymusza realizację sieci komunikacyjnej z pominięciem terenów koncentracji zabudowy mieszkalnej.

Byłe tereny eksploatacji kruszyw, po zakończeniu działalności wydobywczej, należy zrehabilitować w kierunku rolnym, leśnym, wodnym lub dla celów rekreacyjnych.

13. TERENY ZAMKNIĘTE

Na obszarze gminy, występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe:

- Jezierzany: działka nr 111,
- Jakuszów: działka nr 183,
- Kochlice: działka nr 227,
- Miłkowice: działka nr 466/1,
- Pątnówek – Bobrów: działki nr: 302/1, 302/2,
- Rzeszotary: działka nr 57,
- Siedliska: działki nr: 51, 515,
- Ulesie: działka nr 539.

14. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W przypadku eksploatacji złóż węgla brunatnego, należy uwzględnić konieczność utworzenia filarów ochronnych w złożu kopaliny, dla przebiegu drogi ekspresowej S-3.

15. INNE ZAGADNIENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na obszarze gminy Miłkowice nie występują zagadnienia związane z występowaniem:

- obszarów uzdrowisk,
- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów wynikających z audytu krajobrazowego,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.),
- obszarów wymagających remediacji,
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zachodzące na terenie gminy zmiany gospodarcze, wpływają na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej Gminy, wyrażonej m.in. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) wprowadza wymóg zachowania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium”. Planowany dalszy rozwój inwestycji, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej Gminy jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymaga dostosowania zapisów studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych (w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Aktywizacja nowych terenów wymaga w pierwszym etapie dostosowania zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do aktualnych oczekiwań i potrzeb, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeby ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W związku z przepisem określonym w art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015r. poz. 196 ze zm.), nastąpiła konieczność weryfikacji ustaleń dotyczących występowania na obszarze gminy udokumentowanych złóż kopalin określonych w obowiązującym studium. Uaktualniono zapisy studium o występujące na obszarze gminy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego.

W świetle art. 118 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469), uzupełniono w Rozdziale I ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w zakresie położenia obszaru gminy w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP). Zaktualizowana została problematyka występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, poprzez wprowadzenie obszarów zagrożenia powodzią Q1% i Q10% (obszary szczególnego zagrożenia powodzią) oraz Q0,2%. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015, poz. 1777), której przepisy rozszerzają zakres opracowania studium w zakresie obligatoryjnego zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, uzupełniono Rozdział I o wymaganą analizę.

Zmiana Studium dotyczy wybranych, stosunkowo niewielkich w skali gminy obszarów lokalizacji nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami. W związku z wynikami analiz demograficznych, środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, zaistniała możliwość wprowadzenia niewielkich nowych terenów mieszkaniowych jedynie w granicach "jednostek osadniczych" w postaci lokalnych uzupełnień. W nieco większym zakresie wprowadzono nowe tereny aktywności gospodarczej, co wiąże się z rozwojem gminy. Ponadto uporządkowano tereny sąsiadujące z drogą krajową nr 3 kształtując obszar obiektów obsługi komunikacji drogowej wraz z towarzyszącymi drogami obszarami przeznaczonymi pod aktywność gospodarczą o charakterze produkcyjnym.