

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszej części opracowania jest określenie kierunków rozwoju i polityki przestrzennego zagospodarowania gminy w formie syntetycznej.

1.2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice” opracowano na podstawie aktualnie (w latach 2005-2006) obowiązujących przepisów prawnych

1.3. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

W celu zapewnienia koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką przestrzenną zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym, w „Studium” zapewniono spójność niniejszego dokumentu z „Planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego” poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz programów zawierających zadania rządowe.

2. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

W „Studium” określono następujące główne cele polityki przestrzennej: racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, rozwój infrastruktury technicznej, ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy, ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy, rozwój regionalny, poprawa warunków życia mieszkańców oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy.

2.2. ZAKRES ZAPISU KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Dla realizacji przyjętych szczegółowych celów polityki przestrzennej, w „Studium” określono w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego, infrastruktury społecznej oraz aktywności gospodarczej, w tym kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów;
- kierunki rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- kierunki działań związane z ochroną środowiska przyrodniczego;
- kierunki działań związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarki leśnej;
- obszary wskazane do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego;
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji;
- tereny zamknięte.

2.3. ZASADY WSKAZYWANIA NOWYCH TERENÓW POD ZAINWESTOWANIE

Wskazując tereny do zainwestowania uwzględniono w szczególności: podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych, warunki fizjograficzne, warunki dostępności komunikacyjnej, warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej, warunki glebowo-rolne, ochronę środowiska przyrodniczego, ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu, rejonu największego zainteresowania inwestorów.

2.4. GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW

W „Studium”, wskazano następujące główne funkcje terenów: tereny mieszkaniowe, tereny usług publicznych, tereny aktywności gospodarczej - usługowe, tereny aktywności gospodarczej - przemysłowe, tereny aktywności gospodarczej - powierzchniowa eksploatacja kruszyw, tereny infrastruktury technicznej, tereny sportu i rekreacji, tereny rekreacji i zieleni, tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni, tereny komunikacji.

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, Głuchowie, Kochlice oraz 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 wyznaczonych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W rejonie wsi Głuchowie i Kochlice, na „Rysunku Studium” wskazano projektowane tereny usług publicznych dla potrzeb przyszłego osiedla mieszkaniowego.

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 – Ulesie) oraz w rejonie węzła kolejowego w Miłkowicach, wyznacza się tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe.

5. Tereny aktywności gospodarczej - powierzchniowa eksploatacja kruszyw;

Przewiduje się prowadzenie powierzchniowej eksploatacji kruszyw w okolicach wsi Grzymalin, Kochlice i Lipce.

6. Tereny infrastruktury technicznej;

Dla rozwoju infrastruktury technicznej „Studium” dopuszcza zagospodarowanie każdej niezbędnej powierzchni terenów na etapie planów miejscowych.

7. Tereny sportu i rekreacji;

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

8. 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.

9. Tereny komunikacji;

Rozwiązania komunikacyjne dotyczą przede wszystkim zapewnienia możliwości realizacji drogi ekspresowej oraz fragmentu północno-zachodniej obwodnicy miasta Legnica, poprzez uwzględnienie stosownych rezerw terenowych. „Studium” ponadto zakłada modernizację dróg krajowych wraz z korektą ich przebiegu (w ciągu drogi nr 3 w rejonie Kochlic oraz w ciągu drogi nr 94 w rejonie Lipiec). Ponadto planuje się nowe powiązania drogowe na poziomie komunikacji lokalnej.

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 rozwoju sieci komunikacyjnej oraz rozwoju nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

3.2. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Na obszarach wiejskich budownictwo będzie oparte głównie na systemie jednorodzinny i zagrodowy. Z uwagi na położenie gminy Miłkowice w sąsiedztwie Legnicy, stała się ona atrakcyjnym miejscem dla rozwoju podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Największy rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się w południowej i wschodniej części gminy. 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.

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

W „Studium” ustala się następujące sposoby oznaczenia terenów mieszkaniowych:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M - kolor brązowy, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M - kolor brązowy;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej, posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M – poziome paski koloru brązowego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.

We wszystkich, określonych w „Studium”, rodzajach terenów mieszkaniowych obowiązują ustalenia szczegółowe określone w Studium.

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 terenach aktywności gospodarczej – usługowej.

W zakresie terenów sportu, rekreacji i wypoczynku przewiduje się dalszy rozwój usług na terenie gminy. Korzystne warunki środowiskowe, w tym w szczególności walory przyrodnicze oraz kulturowe, sprzyjają zjawisku aktywizacji sfery sportowo-rekreacyjnej. Na „Rysunku Studium” oznaczono ważniejsze istniejące elementy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej oraz wskazano nowe tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej. W zakresie zieleni publicznej ustala się politykę zachowania dotychczasowych parków i cmentarzy z możliwością lokalizacji założeń parkowych w innych terenach, w tym w szczególności związanych z zabudową mieszkaniową. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy bezwzględnie zapewnić przeznaczenie na cele sportowo-rekreacyjne terenów określonych na „Rysunku Studium”.

W „Studium” ustala się następujące sposoby oznaczenia terenów infrastruktury społecznej:

Tereny usług publicznych:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem UP – kolor różowy, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny usług publicznych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem UP – poziome paski koloru różowego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny usług publicznych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S - kolor jasnozielony;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny usług sportu, rekreacji posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S - poziome paski koloru jasnozielonego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny usług sportu, rekreacji.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – kolor zielony;** tereny, wskazane w „Studium” jako tereny zieleni parkowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC – kolor ciemno-zielony, zakreskowany;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny cmentarzy.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC – poziome paski koloru ciemno-zielonego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny cmentarzy.

W określonych na „Rysunku Studium” terenach infrastruktury społecznej obowiązują ustalenia szczegółowe określone w Studium.

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 (przez gminę przebiegają dwie drogi o znaczeniu krajowym), a także bliska odległość dużej aglomeracji miejskiej.

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 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.

W „Studium” ustala się następujące sposoby oznaczenia terenów aktywności gospodarczej:

Tereny aktywności gospodarczej - usługowe:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U – kolor czerwony, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U – kolor czerwony;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U – poziome paski koloru czerwonego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe.

Tereny aktywności gospodarczej - przemysłowe:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – kolor jasno-fioletowy, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - przemysłowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – kolor jasno-fioletowy;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - przemysłowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – poziome paski koloru jasno-fioletowego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - przemysłowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” pionową szrafurą koloru niebieskiego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako obszary potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” ukośną szrafurą koloru różowego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako obszary potencjalnej możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych).
- **Oznaczone na rysunku „Studium” pionową szrafurą koloru granatowego** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako obszary potencjalnej możliwości lokalizacji biogazowni.

We wszystkich, określonych w „Studium”, rodzajach terenów aktywności gospodarczej obowiązują ustalenia szczegółowe określone w Studium.

4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

4.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI

Głównym zadaniem w zakresie rozwoju systemu komunikacji drogowej w gminie Miłkowice jest kontynuacja komunikacyjnych powiązań międzyregionalnych w postaci realizacji drogi krajowej S3. 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.

4.2. USTALENIA „STUDIUM” DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK – linia koloru czarno-białego oraz symbolem KK – kolor szary;** tereny komunikacji kolejowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK/MU – pionowe paski koloru szarego i brązowego;** tereny komunikacji kolejowej z możliwością lokalizacji funkcji mieszkalno - usługowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK/P – pionowe paski koloru szarego i czerwonego;** tereny komunikacji kolejowej z możliwością lokalizacji funkcji usługowo – produkcyjnej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KS – kolor szary;** istniejące tereny obsługi komunikacji samochodowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KS – kolor szary;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obsługi komunikacji samochodowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KS – poziome paski koloru szarego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obsługi komunikacji samochodowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KS/U – poziome paski koloru szarego i czerwonego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obsługi komunikacji samochodowej oraz usług - aktywizacja terenów jako związanych z obsługą rogi krajowej nr 3 uzależniona od ustaleń koncepcji wyposażenia projektowanej drogi ekspresowej S-3 w MOP-y.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KDS – pozioma szrafura koloru szarego;** teren projektowanej drogi klasy „S” – ekspresowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KDGP/S – linia ciągła;** istniejąca droga klasy „GP” – główna ruchu przyspieszonego, docelowo klasy „S” - ekspresowe.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R-KDGP – przerywana linia koloru szarego;** projektowana rezerwa komunikacyjna dla potrzeb realizacji północnej obwodnicy miasta Legnica, klasy „GP” - główna ruchu przyspieszonego.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KDGP – linia ciągła;** drogi, docelowo klasy „GP” - główne ruchu przyspieszonego.

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolami: KDG - linia ciągła;** istniejące drogi, docelowo klasy „G” – główne.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KDG/Z – linia ciągła;** istniejące drogi i ulice klasy „G” - główne, docelowo klasy „Z” - zbiorcze.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” linią ciągłą bez symbolu** – ważniejsze drogi publiczne oraz ważniejsze drogi wewnętrzne.

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. ZAŁOŻENIA ROZWOJU TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozwój infrastruktury technicznej w gminie Miłkowice oparty będzie głównie na modernizacji, wymianie i rozbudowie istniejących obiektów i urządzeń 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 infrastruktury technicznej, jak i w pozostałych terenach inwestycyjnych.

Na „Rysunku Studium” ustala się następującą formę zapisu terenów infrastruktury technicznej:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem T – kolor szary, zakreskowane;** tereny zainwestowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem T – kolor szary;** tereny projektowane, ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem T – poziome paski koloru szarego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5.2. USTALENIA „STUDIUM” DLA POSZCZEGÓLNYCH GAŁĘZI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

W „Studium” przewiduje się, w miarę rozwoju nowych obszarów inwestycyjnych, sukcesywne uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

5.2.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

W „Studium” przewiduje się skanalizowanie miejscowości nie posiadających podłączenia do gminnego systemu odprowadzania ścieków, przy użyciu projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej z podłączeniem kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków.

5.2.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Na terenie gminy usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych odbywa się na miejskim wysypisku śmieci w Legnicy tuż przy granicy gminy. Przewiduje się przeznaczenie nowych terenów przeznaczonych dla potrzeb budowy wysypiska.

5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W „Studium” przewiduje się docelowe skablowanie sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia.

W „Studium” wskazano na obszarach obrębów: Siedliska, Studnica, Gniewomirowice, potencjalną możliwość lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej, do weryfikacji oraz uściślenia na etapie postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (zgodnie z zasadami określonymi w Dziale V ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227)), po przeprowadzeniu szczegółowej analizy przyrodniczo – środowiskowej, obejmującej m. innymi wykonywanie badań warunków klimatycznych, sporządzanie opracowań studialnych dotyczących wpływu na krajobraz kulturowy oraz środowisko przyrodnicze – w tym w szczególności na trasy przelotów ptaków i nietoperzy, miejsca ich gniazdowania i żerowania.

5.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

W „Studium” przewiduje się wprowadzanie w terenach nowych inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy systemów ogrzewania opartych na ekologicznym czynnikach grzewczych. W „Studium” docelowo przewiduje się modernizację wszystkich rozwiązań lokalnych poprzez sukcesywną eliminację przestarzałych instalacji grzewczych na korzyść rozwiązań przyjaznych dla środowiska.

5.2.6. Zaopatrzenie w gaz

W „Studium” uwzględnia się przebieg wysokoprężnego gazociągu DN 200 PN 6,3 Mpa przebiegającego tranzytowo przez obszar gminy. Wzdłuż gazociągu, wyznaczono minimalną strefę ochronną o szerokości 30,0 m (15,0 m od osi gazociągu) wolną od wolnostojących budynków niemieszkalnych. Ponadto w terenach inwestycyjnych obowiązują pozostałe, wolne od zabudowy, strefy ochronne o szerokości: 40,0 m (20,0 m od osi gazociągu) dla budynków mieszkalnych, 70,0 m (35,0 m od osi gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej oraz 50,0 m (25,0 m od osi gazociągu) dla budynków przemysłowych. Wyznaczona na „Rysunku Studium” strefa ochronna stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż strefy ochronnej oraz sposób zagospodarowania strefy powinny podlegać uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej. Istniejące budynki usytuowane w granicach strefy ochronnej, wymagają zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

5.2.7. Telekomunikacja

Z uwagi na zadowalający stopień telefonizacji gminy, w „Studium” przewiduje się dalszy, sukcesywny rozwój sieci telekomunikacji kablowej oraz bezprzewodowej.

6. KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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.

6.2.1. Obszary i obiekty szczególnie cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną

- **Użytek ekologiczny**

Użytek ekologiczny „Torfowisko w okolicach Miłkowic” utworzony Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 2615 z dnia 22 sierpnia 2002r.

- **Pomniki przyrody;**

Na obszarze gminy pomniki przyrody znajdują się we wsiach: Kochlice i Grzymalin.

- **Ochrona gatunkowa;**

Na terenie gminy stwierdzono występowanie licznych gatunków roślin objętych ochroną. Charakterystykę gatunków chronionych zamieszczona w I części „Studium” - „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

6.2.2. Obiekty szczególnie cenne przyrodniczo proponowane do objęcia ochroną prawną

W „Studium” proponuje się objęcie ochroną przyrodniczą niektórych obszarów posiadających wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe.

- **Projektowany rezerwat przyrody Wiciokrzewu Pomorskiego;**
- **Projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Czarna Woda”**
- **Główny Zbiornik Wód Podziemnych;**

6.3. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I 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 zasięg wody Q1% (zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią) oraz zasięg obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią.

Nie stwierdza się na obszarze gminy istnienia zagrożeń geologicznych, 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

7.1. PODSTAWOWE CELE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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.

7.2. ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

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.

7.2.1. Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską

- **Zabytki posiadające wpis do rejestru zabytków woj. dolnośląskiego;**
Rejestr zabytków województwa dolnośląskiego obejmujący teren gminy przedstawia załącznik do Studium.
- **Obiekty i obszary chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**

7.2.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną konserwatorską

Na „Rysunku Studium” wyznaczono obszary cenne historycznie, kulturowo i krajobrazowo, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską, polegającą na uwzględnieniu ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako chronionych prawem miejscowym stref ochrony konserwatorskiej oraz obszarów zieleni chronionej.

- **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;**
- **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej;**
- **Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;**
- **Strefa „E” ochrony ekspozycji;**
- **Strefa „W” ochrony konserwatorskiej;**
- **Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej;**
- **Stanowiska archeologiczne;**
Stanowiska archeologiczne zaznaczono na „Rysunku Studium” oraz zestawiono w załączniku do tekstu Studium.
- **Tereny zieleni chronionej;**

7.2.3. Obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską

- **Zabytki architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków;**

7.2.4. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz.984 i Nr 153, poz 1271).

7.2.5. Ochrona krajobrazu - obowiązek sporządzenia studium krajobrazowego

Na obszarach wskazanych w „Studium” jako „obszary potencjalnej możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej” wprowadza się obowiązek sporządzenia studium wpływu inwestycji na krajobraz.

8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

8.1. OGÓLNA POLITYKA KSZTAŁTOWANIA 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, przeznaczać 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.

8.2. SZCZEGÓLWE USTALENIA „STUDIUM” DLA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ORAZ GOSPODARKI LEŚNEJ

Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R – kolor żółty; tereny rolnicze.**

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/Z – ukośne paski koloru żółtozielonego;** tereny rolnicze stanowiące projektowane ciągi ekologiczne – otulina biologiczna ważniejszych cieków wodnych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZD – kolor jasno zielony;** tereny ogrodów działkowych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZL – kolor zielony;** tereny lasów i gruntów leśnych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/ZL – poziome paski koloru zielonego;** tereny rolnicze wskazane do zalesienia.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP/S – poziome paski koloru jasnozielonego i ciemnozielonego;** projektowane tereny rekreacyjne w zieleni parkowej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem WS – kolor niebieski;** istniejące i projektowane tereny wód powierzchniowych stojących.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem WP – kolor niebieski;** tereny wód powierzchniowych płynących.

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 400m², OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Na obszarze gminy nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. 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 obrębie terenów oznaczonych symbolami: M, UP, U, ZP. Na „Rysunku Studium” wskazano obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².

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, na „Rysunku Studium” określone zostały obszary, na których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ INNE ZADANIA PONADLOKALNE

10.1. ZADANIA PONADLOKALNE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, W TYM INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentach i opracowaniach szczegółowych sporządzanych na poziomie gminy należy uwzględniać zadania ponadlokalne ujęte w niniejszym „Studium”, a wynikające między innymi z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego:

1. W zakresie komunikacji kolejowej uwzględnia się:
 - korytarze linii kolejowej nr 275, 282, 296 (E-30/CE-30) oraz nr 289.
2. W zakresie układu komunikacji drogowej uwzględnia się:
 - przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-3;
 - przebieg dróg krajowych nr: 3 i 94.
3. W zakresie infrastruktury technicznej uwzględnia się:
 - przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV relacji: Czarna – Pawłowice, Pawłowice – Legnica Zosinek oraz Legnica Zosinek – Legnica Północna,
 - przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa,
 - planowany przebieg dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji: st. Zosinek – wcinka w linię S-461 (połączenie linii S-433 z S-434).
4. W zakresie ochrony środowiska uwzględnia się:
 - występowanie obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subzbiornik Lubin nr 316 – objętego wysoką ochroną obszarów zasilania zbiorników.
5. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej uwzględnia się:
 - budowę polderu Grzymalin, Niedźwiedzice i Rzeszotary na rzece Czarna Woda;
 - obszary szczególnego (bezpośredniego) zagrożenia powodzią, na podstawie „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy” (woda Q 1%);
 - obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, na podstawie „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy”.
6. W zakresie ochrony zasobów mineralnych oraz gospodarki kopalinami uwzględnia się:
 - uwzględnienie lokalizacji udokumentowanych złóż surowców naturalnych: WB złożo Legnica Pole Zachodnie, KN6278 Dobrzejów.

Na obszarze gminy Miłkowice, w Planie Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. Z dnia 20.01.2003r., Nr 4 poz. 100) nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

10.2. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE

Na obszarze gminy Miłkowice występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przyjęte do realizacji w programach rządowych i samorządowych:

- 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 oraz na liście projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 - 2013;
- 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 - Węgliniec - Bielawa Dolna – inwestycja ujęta na liście projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 – 2013.

11. 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,
- 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,
- budowy i utrzymania urzędów organów władzy i administracji publicznej, publicznych szkół, przedszkoli i żłobków, publicznych obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczych,
- budowy i utrzymania obiektów oraz urządzeń niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego oraz zakładania i utrzymania cmentarzy.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze gminy występują obiekty i obszary niezwykle cenne pod względem historycznym i kulturowym. Szczególnie cenne obiekty w postaci założeń 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 realizacji obejścia drogowego wsi Kochlice w ciągu wody krajowej nr 3, obejścia drogowego wsi Lipce w ciągu wody krajowej nr 94, podniesienia parametrów technicznych dróg krajowych 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. WYSTĘPOWANIE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Na obszarze gminy, występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 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 oraz z 2002r. Nr 113, poz.984 i Nr 153, poz 1271),
- innych obszarów problemowych.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zachodzące na terenie gminy zmiany gospodarcze, wpłynęły 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 (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) wprowadziła 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.

Projekt „Zmiany Studium” dotyczy wybranych, stosunkowo niewielkich w skali gminy obszarów lokalizacji nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej

z towarzyszącymi usługami. Ponadto uporządkowano tereny sąsiadujące z drogą krajową nr 3 kształtując obszar obiektów obsługi komunikacji drogowej wraz z towarzyszącymi drodze obszarami przeznaczonymi pod aktywność gospodarczą o charakterze przemysłowym. Ponadto wskazano obszary umożliwiające lokalizację biogazowni oraz farm fotowoltaicznych, do weryfikacji oraz uściślenia na etapie sporządzania planów miejscowych.

Głównym założeniem projektu „Zmiany Studium”, była rezygnacja z dotychczas uwzględnianej rezerwy terenu dla potrzeb realizacji wariantu przebiegu drogi A3 (S3), w związku z realizacją drogi ekspresowej po śladzie istniejącej drogi krajowej nr 3.