

ZAŁĄCZNIK 5
do Uchwały Nr .../.../22
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 2022 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA

Zespół autorski

zmiany uchwalonej uchwałą nr LII/249/06 z dnia 25 stycznia 2006r.:

mgr inż. arch. Wojciech Korpala	GŁÓWNY PROJEKTANT (upr. urb. Nr 300/88) Członek ZOIU nr Z-144
mgr inż. arch. Anna Łukasik	PROJEKTANT PROWADZĄCY TEMAT, ZAGADNIENIA KULTUROWE
mgr inż. arch. Ryszard Lipkowski	ZAGADNIENIA KOMUNIKACYJNE ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
mgr Urszula Kuncewicz	ZAGADNIENIA PRZYRODNICZE
techn. Leokadia Raczyńska	ASYSTENT PROJEKTANTA

Zespół autorski

zmian wprowadzonych uchwałą nr IX/40/11 z dnia 30 czerwca 2011 r.:

mgr inż. Magdalena Obertaniec-Miecierz	GŁÓWNY PROJEKTANT Członek ZOIU nr Z-335
tech. arch. Ewa Bakalarz	ASYSTENT PROJEKTANTA
mgr inż. Joanna Wieczorek architekt krajobrazu	ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU, ZAGADNIENIA PRZYRODNICZE
Dorota Koziół	ASYSTENT PROJEKTANTA

Zespół autorski

zmian wprowadzonych uchwałą nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015 r.:

mgr inż. Magdalena Obertaniec-Miecierz	GŁÓWNY PROJEKTANT Członek ZOIU nr Z-335
tech. arch. Ewa Bakalarz	ASYSTENT PROJEKTANTA
inż. Iwona Ostaszewska, architekt krajobrazu	ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU, ZAGADNIENIA PRZYRODNICZE

Zmiany w tekście pisane czcionką koloru czerwonego dotyczą terenów objętych uchwałą nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015r.

Zespół autorski

zmian wprowadzonych uchwałą nr .../.../22 z dnia 2022 r.:

mgr inż. Magdalena Obertaniec-Miecierz	GŁÓWNY PROJEKTANT Członek ZOIU nr Z-335
mgr inż. Magdalena Jaz	ASYSTENT PROJEKTANTA
mgr Emilia Będkowska	ASYSTENT PROJEKTANTA
tech. arch. Ewa Bakalarz	ASYSTENT PROJEKTANTA

Zmiany w tekście pisane czcionką koloru niebieskiego dotyczą terenów objętych uchwałą nr .../.../22 z dnia 2022r.

CZĘŚĆ I - WPROWADZENIE

I-1.	WPROWADZENIE	str.	5
I-2.	PODSTAWOWE DANE O GMINIE MIEJSKIEJ	str.	6
I-3.	ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNEGO-GOSPODARCZEGO MIASTA	str.	6
I-4.	CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.	7
I-5.	CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W OBSZARZE GMINY MIJSKIEJ I W JEJ OTOCZENIU	str.	8

CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II - 1.	DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	str.	9
II - 2.	STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	str.	10
II - 3.	STAN ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH, ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA	str.	10
II – 4.	STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY	str.	17
II – 5.	WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	str.	21
II – 6.	ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	str.	23
II – 7.	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	str.	24
II – 8.	STAN PRAWNY GRUNTÓW	str.	26
II – 9.	WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str.	26
II – 10.	STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str.	27
II – 11.	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	str.	30
II – 12.	WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	str.	31

Część III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III – 1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA	str.	32
III – 2.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	str.	34
III – 3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	str.	41
III – 4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str.	42
III – 5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str.	46
III – 6.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	str.	50
III – 7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZ-TWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.48 UST.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	str.	50
III – 8.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY, POWYŻEJ 2000 m ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	str.	51
III – 9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE	str.	51
III – 10.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	str.	51
III – 11.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	str.	52
III – 12.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	str.	53
III – 13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	str.	53
III – 14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	str.	54

Część IV – UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	str. 55
---	----------------

Część V – ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH I OPRACOWAŃ ANALITYCZNO-STUDIALNYCH.	str. 57
--	----------------

**CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNÓW:**

- 1. Uwarunkowania - skala 1:5000**
- 2. Kierunki - skala 1:5000**

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

I-1. WPROWADZENIE.

1. Obowiązujące opracowanie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa zostało uchwalone dnia 07 lipca 1997 r. uchwałą Rady Miejskiej w Chojnowie Nr XXXII / 128 / 97. Po tylu latach jego funkcjonowania zapisy w studium zdezaktualizowały się. Zmieniły się potrzeby na rynku inwestycyjnym. Aktywizacja gospodarcza miasta oraz podniesienie standardów zamieszkiwania były główną przyczyną przystąpienia do zmiany studium. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkuje możliwość dokonania zmian w obowiązujących planach wyłącznie, gdy istnieje zgodność ustaleń planu z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. W związku z powyższym Rada Miejska w Chojnowie w dniu 23 czerwca 2004 r. podjęła uchwałę nr XXVI / 116 / 04 o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w całości.
2. Ustalenia zawarte w zmianie studium, służyć będą koordynacji przestrzennej rozwiązań zawartych w nowych i obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla poszczególnych części miasta. Przede wszystkim będą obrazem prowadzonej polityki przestrzennej w mieście.
3. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obejmuje następujące zagadnienia:
 - ✓ rozpoznanie zmian w części uwarunkowań, dokonanych na przełomie lat 1997- 2004,
 - ✓ sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - ✓ opracowanie dokumentacji formalno – prawnej.Rozwiązania studium przedstawione zostały w formie opracowania tekstowego i rysunków wykonanych w skali 1:5 000.
4. Studium poddane zostało, zgodnie z art. 11 pkt.5, 6, 7, 8 i 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami):
 - ✓ zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, o której mowa w Ustawie,
 - ✓ uzgodnieniu z Wojewodą Dolnośląskim,
 - ✓ uzgodnieniu z zarządem województwa,
 - ✓ zaopiniowaniu ze Starostą Powiatu Chojnowskiego, Wójtem Gminy Chojnów, Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, właściwym organem wojskowym, ochrony granic i bezpieczeństwa kraju, właściwym organem administracji geologiczneji po wprowadzeniu szeregu zmian zostało przygotowane do uchwalenia przez Radę Miejską w Chojnowie.

I-2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE MIEJSKIEJ.

(porównanie stanu z opracowania poprzedniego Studium z danymi z VII.2004)

1. Powierzchnia	5,27 km²	5,27 km²
	31 grudnia 2001 r.	31 grudnia 2004 r.
2. Struktura użytkowania gruntów:		
- użytki rolne (w tym lasy i grunty leśne)	42 % pow. ogólnej -	42,7 % pow. ogólnej (0,4 % pow. ogólnej)
- tereny zainwestowane i rezerwa	55 % pow. ogólnej	57,3 % pow. ogólnej
- pozostałe	3 % pow. ogólnej	-
3. Ludność ogółem	14.788 mieszk.	14.669 mieszk.
- liczba mężczyzn	7.122 mieszk.	7.036 mieszk.
- liczba kobiet	7.666 mieszk.	7.633 mieszk.
- gęstość zaludnienia	2.806 osoby/1km ²	2.784 osoby/1km ²
4. Dochód na 1 mieszkańca	729 zł	1296,10 zł
5. Stopa bezrobocia w skali powiatu	30%	30%

Wnioski:

1. Struktura użytkowania gruntów pozostaje na tym samym poziomie:

- ✓ areał gruntów rolnych nie zmienił się,
- ✓ wykorzystywane są tereny będące rezerwą terenów do zainwestowania.

2. Liczba mieszkańców zmalała o 119 osób, czyli zmniejszyła się o 1,4 %.

I-3. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO MIASTA.

- 1. Chojnów nie dysponuje strategią rozwoju miasta, natomiast jest przedmiotem ustaleń strategii powiatu Legnickiego.** Zgodnie z polityką władz miejskich, celem strategicznym rozwoju miasta jest: dynamiczny rozwój małej i średniej przedsiębiorczości, koncentracja potencjału intelektualnego, wykorzystanie rozwiniętego szkolnictwa ponadpodstawowego oraz promocja turystyki.

Struktura ekonomiczna:

- ✓ przemysł metalowy, papierniczy,
- ✓ budownictwo,
- ✓ handel, usługi, hurtownie.

Istniejące zakłady przemysłowe są przyjazne dla środowiska, większość z nich zlokalizowana jest w północnej jednostce przemysłowej.

Obok głównych funkcji miasta administracyjno-usługowej, mieszkaniowej i przemysłowej należy mieć na uwadze rolnictwo.

Miasto Chojnów jest miastem o strukturalnym bezrobociu, które stanowi ca 30 %. Chojnów pełni rolę obsługową w stosunku do gminy Chojnów oraz częściowo dla ludności gmin Gromadka i Miłkowice.

Chojnów jest węzłem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym opartym na drodze Nr 335 Lubin- Bolesławiec, oraz linii kolejowej Wrocław - Węglińiec (Wrocław - Drezno). Można powiedzieć, że standardy życia mieszkańców po ocenie drożności systemów infrastruktury technicznej - stawiają Chojnów w korzystnej sytuacji. Miasto posiada nową mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków wybudowaną w 1996 roku

2. Do celów operacyjnych i zadań, których realizacja w najbliższym okresie czasu, jest traktowana jako warunek sukcesu w osiągnięciu celów strategicznych rozwoju miasta należą:

- ✓ stworzenie preferencyjnego systemu podatków i opłat,
- ✓ stworzenie optymalnych warunków dla inwestorów,
- ✓ promocja Miasta wobec inwestorów,
- ✓ wspieranie lokalnych małych i średnich firm
- ✓ promocja turystyczna,
- ✓ poprawa estetyki i bezpieczeństwa w Mieście,
- ✓ rozwój infrastruktury turystycznej,

I-4. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zasady polityki przestrzennej prowadzonej w obszarze miasta określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ich celem jest kształtowanie zagospodarowania przestrzennego miasta w sposób zapewniający niezbędne warunki do zaspokojenia potrzeb bytowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych społeczeństwa, uwzględniając zachowanie równowagi przyrodniczej, ochronny krajobrazu. Zostały sporządzone trybem ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami). Następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące w mieście Chojnów:

- ✓ **MPZP staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia.** Plan obejmuje centralną część śródmieścia, położoną między ulicami Witosa i Drzymały, Szpitalną i rzeką Skorą. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów historycznie ukształtowanych. Plan nosi charakter regulacyjny.
- ✓ **MPZP północnej jednostki produkcyjnej.** Obszar o powierzchni 37 ha położony w północnej części miasta ograniczony jest drogą w kierunku miejscowości Biała, ulicami Kraszewskiego, Fabryczną i Lubińską, a od północy granicą administracyjną miasta. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów pod przemysł i usługi.
- ✓ **MPZP Miasta Chojnów.** Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta z wyłączeniem obszaru objętego mpzp staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych opracowaniem.

- ✓ **MPZP terenu jednostki w rejonie ulic Samorządowej i Parkowej.** Obszar o powierzchni 5 ha położony w zachodniej części miasta. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową
- ✓ **MPZP rejonu ul. Łużyckiej.** Obszar położony we wschodniej części miasta. Plan określa szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych opracowaniem (dominuje funkcja przemysłowa).

Część ustaleń planów zdezaktualizowała się i nie spełnia dzisiejszych wymagań inwestycyjnych, dlatego prowadzone są ich zmiany, których obszar obejmuje pojedyncze działki.

I-5. CELE I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA W OBSZARZE MIASTA I W JEGO OTOCZENIU.

- 1. Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa w rejonie Chojnowa oraz dla terenów samego miasta określa „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego” (Dz.U.W.D. z dnia 20 stycznia 2003r. nr 4, poz.100).** Na w/w terenie nie zostały wprowadzone programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: krajowym i wojewódzkim.
- 2. W nawiązaniu do polityki przestrzennej Samorządu Województwa Dolnośląskiego w studium uwzględnia się:**
 - ✓ zachowanie rezerwy terenu pod planowaną budowę obwodnicy Chojnowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328 do połączenia z drogą krajową nr 94 w rejonie Jerzmanowic,
 - ✓ planowaną modernizację linii kolejowej nr 282 (magistrala E30) do uzyskania podwyższonej prędkości,
 - ✓ kompleksowe rozwiązanie problemów zaopatrzenia w wodę i oczyszczenia ścieków w zlewni rzeki Kaczawy,
 - ✓ budowę całościowego systemu gospodarki odpadami na bazie „Planu gospodarki odpadami dla województwa dolnośląskiego”,
 - ✓ projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia (Chojnów – Zagrodno), wraz z budową stacji redukcyjno pomiarowej w Chojnowie,
 - ✓ problematykę zagrożenia powodzią i ochroną przed nią oraz określenie granicy zasięgu wód powodziowych 1%,
 - ✓ strefy ochrony konserwatorskiej dotyczące wszystkich stref dziedzictwa kulturowego ze szczególnym uwzględnieniem jego najwartościowszych elementów i propozycją sposobów zagospodarowania i ekspozycji tych najbardziej przydatnych dla podniesienia walorów turystycznych miasta.

CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II-1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.

1. Położenie miasta.

Chojnów leży w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, w powiecie legnickim, na pograniczu Pogórza Kaczawskiego i Niżu Śląskiego w dolinie rzeki Skorej, dopływu Czarnej Wody, w dorzeczu Kaczawy. Powierzchnia całkowita miasta 5,27 km². Od północy graniczy z obszarem Borów Dolnośląskich. Miasto położone jest na wysokości 170 m npm (najniżej położony punkt 143 m npm) w okolicy lekko pofałdowanej, oddalonej o 18 km od Legnicy, 26 km od Bolesławca, 18 km od Złotoryi, 27 km od Lubina.

Biegące ze wschodu na zachód trasy komunikacyjne to: linia kolejowa Wrocław - Dresden, autostrada A4 i droga Bolesławiec - Legnica.

Miasto posiada wyraźną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zdeterminowaną układem drogi krajowej, linii kolejowej, układem rzeki Skory, a także dotychczasowym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów. Obecny układ funkcjonalno – przestrzenny został ukształtowany historycznie, warunkami fizjograficznymi, układem dróg kołowych i kolejowych. Struktura przestrzenna miasta jest bardzo czytelna. Miasto rozwijające się wokół historycznego centrum ma swoją wyróżniającą się tożsamość. Układ urbanistyczny miasta, wiele zabytkowych obiektów, a także obszarów zieleni miejskiej, chronionych jest prawem. Oprócz obiektów o najwyższej randze ochrony, wpisanych do rejestrów zabytków, w mieście znajduje się wiele obiektów posiadających wartości kulturowe.

Mimo tak dobrze zachowanego układu urbanistycznego, Chojnów rozwijał się w okresie powojennym, jak wiele innych miast w Polsce, poprzez realizację dużych substandardowych osiedli mieszkaniowych, na terenach wolnych od wcześniejszej zabudowy. Obecnie zabudowywane jest obiektami o architekturze ciekawszej niż w okresie powojennym. W mieście o tak ciekawym obliczu odczuwa się potrzebę starannego traktowania przestrzeni publicznych.

2. Realizacja zagospodarowania przestrzennego Chojnowa odbywa się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po 1995 r. obejmujących swym zasięgiem całe miasto w jego granicach administracyjnych.

3. Miasto Chojnów wyposażone jest we wszystkie media: wodę, kanalizację, energię elektryczną, gaz ziemny sieć ciepłowniczą, sieć telekomunikacyjną. Składowisko śmieci dla Chojnowa znajduje się w Białej.

II-2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.

Miasto Chojnów posiada klarowny, przejrzysty, układ urbanistyczny. Centrum o usługowo-mieszkaniowej funkcji to historyczno zabytkowa część miasta chroniona jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej A. Od południa zamknięta jest historycznymi plantami ciągnącymi się wzdłuż rzeki Skora, a od północy linią kolejową za którą ulokowała się „Północna jednostka przemysłowa”.

Śródmieście miasta stanowią zabudowania o charakterze zwartej zabudowy, wysokim współczynniku zabudowy i intensywności zabudowy. Ustalenia przestrzenne dla tego obszaru są zdominowane przez rygory konserwatorskie.

Śródmieście otaczają dwa przedmieścia z zabudową willową.

Miasto od strony zachodniej i południowej stanowią tereny o przewadze funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) z funkcjami usług o charakterze lokalnym.

Miasto od strony północnej i wschodniej stanowią tereny o charakterze przemysłowym. *Rzeka Skora została objęta opracowaniem "Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy", w którym zgodnie z art.79 ust.2 ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz 2019 z późn. zm.) zostały określone:*

- ✓ obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową,
- ✓ obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- ✓ obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.

Tereny te zostały uwzględnione w studium miasta jako uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne (art.82 ust.2, art.40 ust.1 pkt.3.). Na załącznikach graficznych do studium pozostawiono - zasięg powodzi z 1997r. wyznaczający do czasu opracowania ww. Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy - obszar o ograniczonych funkcjach inwestycyjnych.

Kwartale zabudowy historycznej wymagają porządkowania i rewitalizacji. Tereny substandardowych wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych, wymagają podniesienia estetyki wyglądu budynków. Wprowadzenie elementów zieleni, małej architektury czy też zadbanych ciągów pieszych i rowerowych poprawi wizerunek tej zabudowy.

II-3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH, ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA.

1. Powierzchnia ziemi.

Według klasyfikacji Kondrackiego obszar opracowania znajduje się w granicach następujących regionów fizycznogeograficznych:

- ✓ Prowincja 31: Niż Środkowoeuropejski;
- ✓ Podprowincja 317: Nizina Sasko - Łużycka;
- ✓ Makroregion 317.7: Nizina Śląsko - Łużycka;
- ✓ Mezoregion 317.78: Równina Chojnowska;

2. Opis ukształtowania rzeźby terenu opracowania.

Równina Chojnowska to fragment Niziny Śląsko - Łużyckiej, której rzeźba cechuje się typem rzeźby nizinnej. Zasadniczy rys rzeźby to lekko falista i pagórkowata powierzchnia, której spadki nie przekraczają $10 \div 12 \%$.

Obszar ten, pod względem morfologicznym, ukształtował się w wyniku akumulacji oraz erozji dwóch zlodowaceń: południowopolskiego i środkowopolskiego jak również w wyniku erozji wód lodowcowych i rzecznych.

Teren opracowania to zdenudowana wysoczyzna plejstoceniowa, którą **przecina** dolina rzeki Skora, będąca prawobrzeżnym dopływem rzeki Czarnej Wody. Dolina rzeczna o szerokości $400 \text{ m} \div 500 \text{ m}$ rozciąga się z południowego zachodu na północny wschód. Rzeka Skora posiada dwie terasy:

- ✓ zalewową, holoceniową, wznoszącą się $0,5 \text{ m} \div 1,5 \text{ m}$ ponad średnim stanem rzeki,
- ✓ plejstoceniową, nad zalewową, wznoszącą się $3,0 \text{ m} \div 3,5 \text{ m}$ ponad średnim stanem rzeki,

3. Budowa geologiczna.

Miasto Chojnów położone jest w obrębie jednostki geologicznej określanej jako blok przedsudecki, na przedpolu Sudetów Środkowych. Blok ten jest silnie obniżony względem Sudetów, wzdłuż uskoku sudeckiego brzeżnego.

Podłoże miasta stanowią utwory w przewodzie metamorficzne paleozoiczne i starsze, którego lite skały są przykryte luźnymi osadami kenozoicznymi o miąższości do 300 m.

Powierzchnię terenu budują osady plejstoceniowe i holoceniowe, głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe.

4. Warunki hydrogeologiczne i wody podziemne.

Miasto Chojnów na tle podziału hydrogeologicznego usytuowana jest w obrębie subregionu przedsudeckiego stanowiącego część podregionu legnickiego. W obrębie miasta występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i trzeciorzędowe.

Piętro wodonośne czwartorzędowe reprezentowane jest przez jeden poziom wodonośny. Występuje w piaszczysto-żwirowych utworach wodnolodowcowych. Ogólna ich miąższość dochodzi do 30 m. Zwierciadło jest przeważnie typu swobodnego, rzadziej słabo naporowe.

Wydajności ujęć są silnie zróżnicowane, wahają się od kilku do ponad stu m^3/h , a współczynniki filtracji około $0,00003 \text{ m/s}$. Wody tego piętra eksploatowane są przez płytkie studnie wiercone (do 30 m).

Piętro wodonośne trzeciorzędowe reprezentowane jest przez jeden kilka warstw wodonośnych, przeważnie na głębokości $10 \text{ m} \div 70 \text{ m}$, a w dolinach kopalnych nawet głębiej.

Występują tu wody o zwierciadle naporowym, niekiedy z samo wypływem z ujęć. Osiągane wydajności na ogół nie przekraczają $30 \text{ m}^3/\text{h}$.

Okolice miasta Chojnowa, to obszar występowania wód wymagających uzdatniania lub demineralizacji z powodu ponadnormatywnych ilości trudno usuwanych substancji. Pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości do 5 m i nie jest całkowicie izolowane od powierzchni terenu. Miasto Chojnów zaopatrywane jest z ujęć czwartorzędowych.

5. Wody powierzchniowe.

Obszar miasta należy do dorzecza Kaczawy. Główną osią hydrograficzną jest rzeka Skora będąca prawobrzeżnym dopływem Czarnej Wody. Płyne przez Chojnów z kierunku południowego zachodu na północny wschód.

5.1. Ocena stanu czystości wód powierzchniowych.

Dokonując oceny stanu czystości wód powierzchniowych dla obszaru opracowania oparto się na danych pomiarowych i interpretacyjnych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Wody rzeki Skory na całej długości zostały zaliczone do wód pozaklasowych ze względu na występowanie bakterii grupy coli. Pod względem fizykochemicznym wody rzeki zaliczono do III klasy.

5.2. Zagrożenie powodziowe.

Potencjalnym zagrożeniem powodziowym dla Chojnowa jest przepływająca przez miasto rzeka Skora.

Maksymalne stany rzeka osiąga wiosną (roztopy) i latem (największe deszcze ulewne). Przepływy charakterystyczne Skory na posterunku w Zagrodnie są następujące: SSQ 0,98 m³/s, WWQ 143 m³/s, NNQ 0,045 m³/s.

Na podstawie "Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy", dla rzeki Skora zostały określone:

- ✓ obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową;
- ✓ obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- ✓ obszary potencjalnego zagrożenia powodzią

Dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne (art.82 ust.2, art.40 ust.1 pkt.3.).

Największa powódź miała miejsce w lipcu 1997 r i wywołana była wielkimi opadami, którymi objęta była cała południowa Polska.

6. Warunki klimatyczne.

Klimat miasta charakteryzują krótkotrwałe i łagodne zimy i najdłuższy w Polsce okres wegetacji z temperaturą powyżej 5°C, trwający około 225 dni. Jest to jeden z najcieplejszych obszarów na Dolnym Śląsku. Średnia roczna temperatura wynosi 7 ÷ 8°C. Opady roczne wynoszą 500 ÷ 700 mm, z czego na okres wegetacji przypada 60 ÷ 80 % sumy rocznej. W tym rejonie przeważają wiatry zachodnie (20 %) oraz północno-zachodnie (12 %). Pozostałe kierunki wiatrów wahają się od 4 ÷ 12 %, przy czym najrzadsze są wiatry z północy. Średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej wynosi 10 cm ÷ 15 cm, a utrzymuje się 50 ÷ 60 dni.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza są:

- ✓ procesy energetycznego spalania paliw (energetyka zawodowa i zakładowa)
- ✓ ogrzewanie indywidualne budynków mieszkalnych,
- ✓ transport drogowy,
- ✓ przemysłowe procesy technologiczne.

7. Szata roślinna i świat zwierzęcy.

Na obszarze Chojnowa i w najbliższych okolicach nie występują tereny objęte szczególnymi formami ochrony.

Miasto posiada jednak tereny niezabudowane, a ich struktura wykorzystania przedstawia się następująco: grunty orne w tym pastwiska stanowią 42,3 % powierzchni miasta, zaś lasy- 0,4 %, resztę stanowią pozostałe grunty i nieużytki.

7.1. Szata roślinna.

W części miasta, na której występują nieużytki i grunty orne, zdecydowanie dominującymi formacjami roślinności są zbiorowiska synantropijne.

Na obszarze gruntów rolnych rozwijają się zbiorowiska pól uprawnych, tzw. Zbiorowiska segetalne – klasa *Stellarietea mediae* stanowią one wyodrębnioną grupę ekosystemów, powstających spontanicznie w warunkach swoistej, ale skrajnej antropopresji. Są to skupienia roślin, które pojawiają się samorzutnie w uprawach roślin użytkowych jako chwasty – niepożądani konkurenci pokarmowi usilnie zwalczani przez człowieka.

Uprawom roślin zbożowych towarzyszą zbiorowiska rzędu *Centauretalia cyani*. Poszczególne zespoły wykształciły się w warunkach tradycyjnej agrotechniki. Współczesne, udoskonalone metody uprawy, a zwłaszcza zastosowanie na wielką skalę herbicydów powodują głębokie zmiany w strukturze tych zbiorowisk. Na razie obserwuje się zubożenie florystyczne i zanikanie charakterystycznych gatunków. Gatunki charakterystyczne tego rodzaju zbiorowisk to m. in. chaber bławatek, mak polny, ostróżeczka polna, owies głuchy, wyka płotowa i owłosiona.

Uprawom roślin okopowych towarzyszą zbiorowiska rzędu *Polygono-Chenopodietalia*. Flora tych zbiorowisk, dzięki specyfice uprawy, składa się wyłącznie z gatunków jednorocznych rozwijających się i wydających nasiona latem i jesienią. Gatunki charakterystyczne to: komosa biała, chwastnica pospolita, mleczonek polny, łoboda rozłożysta.

Na ugorach i nieużytkach wytwarza się roślinność ruderalna, z klasy *Artemisietea vulgaris*, złożona głównie z okazałych bylin i pnączy. Rośliny wchodzące w skład tych zbiorowisk to: bylica pospolita, wrotycz pospolity, ostrożeń polny, szczaw tępolistny, nawłoc kanadyjska i olbrzymia, krwawnik pospolity. (Matuszkiewicz 2001)

Zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe należą do klasy *Molinio-Arrhenatheretea*. Są to półnaturalne i antropogeniczne zbiorowiska darniowe najbardziej rozpowszechnione wśród ekosystemów nieleśnych. Fitocenozy łąkowe i pastwiskowe reprezentowane są przez następujące jednostki syntaksonomiczne:

Zespoły z rzędu *Arrhenatheretalia* (tzw. łąki rajgrasowe), wytwarzające się na żyznych, świeżych (tj. niezbyt wilgotnych) glebach.

Zbiorowiska przeważnie mezo i eutroficznych łąk kośnych, trwale lub tylko okresowo wilgotnych, z rzędu *Molinietalia caeruleae*.

Zbiorowiska dywanowe z rzędu *Plantaginietalia majoris*, tak zwane (spodzichy), tworzą się w miejscach silnie wydeptywanych, złożone są z gatunków znoszących uszkodzenia mechaniczne i tworzących niskie, przylegające do ziemi murawy. Składają się one głównie z następujących gatunków: tasznik pospolity, życica trwała, babka zwyczajna, rdest ptasi, wiechlina roczna, rumianek bezpromieniowy, głowienka pospolita .

Zbiorowiska leśne są na terenie miasta bardzo słabo reprezentowane. Roślinność większości powierzchni leśnych cechuje się silną degeneracją – zaburzona jest struktura gatunkowa i wiekowa drzewostanu. Najbardziej zbliżone do naturalnych są niewielkie powierzchnie leśne na południowo-wschodnich krańcach miasta. Przypominają one swoim składem gatunkowym i strukturą łąg jesionowo-olszowy. W warstwie drzewostanu dominuje olsza czarna, jesion wyniosły wierzba biała, wierzba krucha, niewielka domieszka brzozy brodawkowatej, dębu szypułkowego, klonu pospolitego. w podszyciu dość liczna jest czeremcha pospolita, bez czarna, kruszyna pospolita, w runie znajduje się podagrycznik pospolity, kulik pospolity, pokrzywa pospolita przytulia czepna, nawłoc olbrzymia, jeżyny.

7.2. Dendrologia.

Wykaz ważniejszych założeń zieleni miejskiej na terenie Chojnowa oraz ich krótką charakterystykę prezentuje tabela nr1.

Tabela nr1. Założenia zieleni miejskiej na terenie miasta Chojnowa

Nazwa	Powierzchnia (ha)	Opis
Park Piastowski	11,5	Położony jest pomiędzy ulicami Kilińskiego i Parkową. Jest to zespół zieleni wysokiej fragmentami zbliżony do naturalnego lasu. Posiada zróżnicowany skład gatunkowy. Drzewostan parku składa się z dębu zwyczajnego, lipy drobno - i szerokolistnej, kasztanowca pospolitego, klonu pospolitego, topoli czarnej, grabu pospolitego sosny i buka. Aktualnie jest zaniedbany i wymaga uporządkowania.
Park Śródmiejski	-	Położony jest przy rzece Skorej. Jest to park stanowiący fragment plantów otaczających zabudowę staromiejską. Posiada zróżnicowany skład gatunkowy. Drzewostan parku składa się z lipy drobno - i szerokolistnej, kasztanowca pospolitego, klonu pospolitego, dębu. Z rzadkich gatunków występują: tulipanowiec amerykański i jesion wyniosły, odm. jednolistkowa.
Tereny zielone przy gimnazjum	-	Położony jest przy ulicy Reja. Jest to park stanowiący fragment plantów otaczających zabudowę staromiejską. Posiada zróżnicowany skład gatunkowy. Drzewostan parku składa się z lipy drobno - i szerokolistnej, kasztanowca pospolitego, klonu pospolitego.
Cmentarz komunalny	6,3	Położony jest pomiędzy ulicami Kilińskiego i Zgorzelecką. Jest to zespół zieleni o charakterze parkowym. Nasadzeniami dominującymi są lipy
Bulwar w widłach ul. P.Skargi i Chmielnej	-	Stanowi przedłużenie Rynku. Wzdłuż ulic nasadzenia o charakterze alejowym. Uzupełnienie dywanami kwiatnymi.

Uzupełnienie zieleni miejskiej stanowią:

- ✓ miejskie skwery przy ul. Dąbrowskiego, ul. Katedralnej, ul. Reja, Pl. Konstytucji 3 Maja, Pl. Zamkowym,
- ✓ ośrodek wypoczynkowy „Dolpakartu” o powierzchni 4,8 ha. Składa się ze stadionu sportowego, stawu i basenu,
- ✓ tereny zieleni przy tzw. stawie miejskim o powierzchni 1,8 ha,
- ✓ tereny zieleni przy „Morskim Oku” o powierzchni 0,8 ha,
- ✓ obrzeże stadionu miejskiego.

Tabela nr2: najcenniejsze drzewa odnotowane na terenie Chojnowa.

L.P.	Nazwa taksonu	wartość	Lokalizacja i uwagi
1	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Pomnik przyrody	Park Piastowski
2	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Pomnik przyrody	
3	Buk zwyczajny odmiana czerwona <i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>	Pomnik przyrody	ul. Piotrkowicka, zaplecze posesji
4	Gledicja trójcierniowa <i>Gleditsia triacanthos</i>	Pomnik przyrody	Skwer przy ul. Reja
5	Klon jawor <i>Acer pseudoplatanus</i>	Pomnik przyrody	

7.3. Zwierzęta.

Ssaki

Przeważającą część obszaru opracowania zajmują tereny silnie zurbanizowane, w związku z tym zróżnicowanie gatunkowe ssaków nie jest duże. W mieście należy spodziewać się różnych gatunków nietoperzy, szczególnie synantropijnych, wybierających na schronienie strychy kościołów i innych starych budowli.

Ptaki

Na terenie zabudowanym, w centrum miasta, oraz w parkach obserwowano następujące gatunki ptaków: gołębia skalnego, kawkę, gawrona, srokę, wróbla, mazurka, szpaka, rudzika, drozda, kosa, kopciuszkę, języka, jaskółkę oknówkę, sikorkę bogatkę i modraszkę, dzięcioły oraz pustułkę.

Na terenach mniej zurbanizowanych, na obrzeżach miasta, oprócz większości wymienionych gatunków obserwowano również: sójkę, skowronka, drozda śpiewaka, pliszkę szarą, myszołowa.

Gady i płazy

Obecność kilku zbiorników wodnych na terenie miasta warunkuje obecność płazów takich jak: ropucha szara, żaba trawna i zielona, oraz zaskrońca. Ponadto na obrzeżach miasta mogą występować jaszczurka zwinka i żyworódka.

8. Klimat akustyczny.

8.1. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym normującym dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007r., Nr 120, poz. 826). Rozporządzenie to ustala dopuszczalne wartości poziomu hałasu w zależności od przeznaczenia terenu i rodzaju źródeł hałasu.

Wartości poziomów dopuszczalnych są zależne od funkcji urbanistycznej, jaką spełnia dany teren. Ich zakres podzielono na 4 klasy. Dla terenów wymagających intensywnej ochrony przed hałasem określone są najniższe poziomy dopuszczalne, natomiast dla terenów gdzie ochrona przed hałasem nie jest zagadnieniem krytycznym poziomy dopuszczalne są najwyższe. Wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku podano w tabeli 3.

Tabela 3. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych. Tereny występujące na terenie m. Chojnowa wyróżniono pogrubioną czcionką.

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w [dB]			
		Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		$L_{Aeq D}$ przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	$L_{Aeq N}$ przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	$L_{Aeq D}$ przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia, kolejno po sobie następującym	$L_{Aeq N}$ przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1.	a) Strefa ochronna „A” uzdrowiska b) Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40

2.	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, c) Tereny domów opieki społecznej, d) Tereny szpitali w miastach	55	50	50	40
3.	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, b) Tereny zabudowy zagrodowej, c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, d) Tereny mieszkaniowo - usługowe	60	50	55	45
4.	Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców	65	55	55	45

Klimat akustyczny na obszarach podlegających ochronie przeciwhałasowej kształtowany jest głównie przez oddziaływanie akustyczne obiektów przemysłowych, lotniska oraz przez linie komunikacyjne związane z ruchem samochodów i ruchem pociągów. Na terenie Chojnowa nie występuje problem hałasu związanego z lotnictwem jak i hałasem napowietrznych linii energetycznych. Hałas przemysłowy również nie jest znaczącym w kształtowaniu klimatu akustycznego na obszarach chronionych.

Klimat akustyczny na terenie opracowania w największym stopniu kształtują źródła komunikacyjne, głównie trasy ruchu samochodowego. Oddziaływanie hałasów instalacyjnych (przemysłowych) ma znaczenie lokalne i jest ściśle nadzorowane przez służby ochrony środowiska. Oddziaływanie akustyczne zakładów przemysłowych ma zazwyczaj charakter lokalny i ogranicza się do terenów chronionych położonych w ich sąsiedztwie. Zasięg tego oddziaływania jest funkcją wielu czynników między innymi:

- funkcji urbanistycznych otaczających zakład,
- źródeł zewnętrznych, głównie związanych z systemami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi stosowanymi w zakładach,
- niedostateczną izolacyjnością akustyczną przegród budowlanych w przypadkach znaczących źródeł hałasu wewnątrz hal przemysłowych,
- stosowanego czasowego systemu pracy (m. in. praca w porze nocnej)

8.2. Promieniowanie niejonizujące.

Źródłem promieniowania niejonizującego na terenach miejskich są głównie przesyłowe sieci elektroenergetyczne, urządzenia elektroenergetyczne oraz urządzenia radiokomunikacyjne.

Linie 110kV, których przebieg przez Chojnową pokazano na mapie uwarunkowań środowiska są źródłami pola elektromagnetycznego mogącego powodować przekroczenie wartości dopuszczalnych na terenach zamieszkałych. Największa wartość natężenia pola elektrycznego jaka może wystąpić pod linią lub w jej pobliżu nie przekracza tutaj 3 kV/m. Szacuje się, że granica strefy, w obrębie której nie dopuszcza się do stałego przebywania ludzi wynosi 14 m. od osi linii (mierząc na poziomie 1.8m. npt. lub 1,6m od krawędzi balkonu, tarasu, dachu albo ściany budynku mieszkalnego). Zgodnie z zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (M. P. Nr 3, poz. 24) przestrzegania tych odległości zapewnia zachowanie dopuszczalnej wartości natężenia pola elektrycznego. Ostatecznie jednak o zachowaniu norm rozstrzygać mają stosowne pomiary.

8.3. Urządzenia radiokomunikacyjne.

Zagrożenia promieniowaniem niejonizującym mogą być spowodowane przez urządzenia radiokomunikacyjne, które wytwarzają pola elektromagnetyczne w zakresie częstotliwości od 0,003 do 300 000 MHz. Do urządzeń takich należą między innymi stacje bazowe telefonii komórkowej. Maszty wsporcze, u szczytu których montuje się anteny nadawcze cyfrowej telefonii komórkowej promieniują energię elektromagnetyczną o częstotliwościach od 450 do 1800 MHz. Moc anteny jest niewielka, rzędu 40 ÷ 60dBm (120 ÷ 180mW). Z reguły, na jednym maszcie umieszcza się kilka takich anten. Uwarunkowania te powodują, że zagrożenie promieniowaniem niejonizującym przy powierzchni ziemi nie występuje i to zarówno tuż przy maszcie, jak i w większych odległościach. Gęstość mocy emitowanej przez anteny w punkcie zlokalizowanym pod masztem na wysokości 2 m od gruntu nie przekracza 1 mW/m² (= 0,0000001 W/m² przy normie równej 0,1 W/m²).

Stacje bazowe telefonii komórkowej montowane są głównie na specjalnych konstrukcjach masztowych lub istniejących obiektach budowlanych takich jak: kominy, wieże kościelne, wieże ciśnień.

Właścicielami istniejących stacji bazowych są wszyscy operatorzy funkcjonujący na terenie Polski.

Stacje bazowe telefonii komórkowej, jak wynika z brzmienia przepisu art. 76 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie mogą być oddane do użytkowania, jeśli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, takich jak m.in. uzyskanie ustawowo wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska. Zatem, wszystkie stacje jakie zostały oddane do użytku po 1 października 2001 roku (data wejścia w życie Prawa ochrony środowiska) mają pozwolenie na emitowanie pól elektromagnetycznych i spełniają normy środowiskowe, to znaczy nie powodują przekroczeń wartości dopuszczalnych wskaźników pól elektromagnetycznych na terenach mieszkaniowych. Pozostałe winny uzyskać takie pozwolenie do końca 2005 roku.

8.4. Na terenie objętym studium nie stwierdzono żadnych anomalii radiacyjnych ani wzmożonej emanacji radonu z gleby. Nie występują tu też żadne obiekty mogące stanowić radiologiczne zagrożenie dla środowiska.

II-4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY

Część uwarunkowań dotycząca zagadnień środowiska kulturowego nie podlega zasadniczej zmianie.

1. Rys historyczny.

Największe pod względem ludności miasto powiatu legnickiego, od stołecznej Legnicy oddalone o 18 km na pn. zach. od Legnicy. W XIII w. była tu, obok grodu kasztelańskiego, osada targowa przy szlaku zwanym Wysoką Drogą, wiodącym z Saksonii, przez Wrocław, do Krakowa. Pierwsza wzmianka o Chojnowie pochodzi z 1272 r. (Haynow), w 1288 r. po raz pierwszy został wymieniony jako miasto (civitas), a najdawniejsza wzmianka o kasztelani pochodzi z 1291 r. Chojnów był w księstwie legnickim (później w legnicko - wrocławskim, legnicko - brzeskim), a wyjątkiem krótkiego okresu (1291 - 97) kiedy należał do księstwa głogowskiego. W 1333 r. uzyskał ponownie prawa miejskie (magdeburskie) na wzór Legnicy. W 1428

r. miasto zostało zniszczone przez husytów. W XVI w. stało się ośrodkiem tkactwa, które upadło po wojnie trzydziestoletniej. W 1675 r. po śmierci ostatniego księcia legnicko - brzeskiego Chojnów dostał się pod bezpośrednie panowanie Habsburgów austriackich, a w 1742 r. znalazł się w granicach Prus. W 2 poł. XVIII w. powstała tu manufaktura włókiennicza. Po przeprowadzeniu przez Chojnów w 1845 r. linii kolejowej z Wrocławia do Bolesławca, biegnącej wzdłuż historycznego szlaku handlowego, nastąpił rozwój gospodarczy miasta, powstały: cukrownia, papiernia, zakłady metalowe, skórzane i inne. W 1900 r. Chojnów osiągnął 10 000 mieszkańców i aż do 1939 r. (liczył 11 100 mieszk.) górował pod względem liczby ludności nad siedzibą powiatu - Złotoryją. Niemiecka nazwa miasta Haynau. W wyniku działań wojennych w lutym 1945 r. miasto uległo dość znacznym zniszczeniom, włączone do Polski zostało po wojnie odbudowane. Do 1975 r. Chojnów był w powiecie złotoryjskim w woj. wrocławskim. W 1975 - 98 w woj. legnickim.

2. Historia kształtowania się zabudowy.

Chojnów rozwinął się na lewym brzegu Skory. Stare miasto położone jest u ujścia Młynówki do Skory. Miasto zachowało swój średniowieczny układ urbanistyczny. Centrum rozplanowania stanowi rozległy wydłużony rynek. W rynku znajduje się późnogotycki kościół św. Piotra i Pawła (dawna parafia NMP) z przełomu XIV i XV wieku z potężną wieżą, rozbudowany w XVI wieku. We wschodniej części rynku znajduje się gotycki kościół parafialny NMP z XIV - XVI w. Wśród przeważającej na obszarze starego miasta zabudowy z XIX i XX w. zachowały się renesansowe i barokowe kamienice z XVI i XVII wieku. Z otaczających niegdyś miasto murów obronnych z XIV - XV wieku, wyburzonych w 1813 r. przez Francuzów, pozostały jedynie fragmenty, ze zrekonstruowaną w XIX wieku Basztą Tkaczy zwieńczoną renesansową attyką. Na pd. - zach. krańcu starego miasta, oddzielony Młynówką, znajduje się renesansowy zamek z XVI w., przebudowany w XIX w.; dawniej jedna z rezydencji Piastów legnicko - brzeskich, obecnie mieści się w nim muzeum regionalne. Na miejscu dawnych murów obronnych i zasypanej fosy przebiega szeroka aleja. Nowe dzielnice powstały głównie na pn. i wsch. od starego miasta.

3. Stan badań archeologicznych.

Na terenie Chojnowa występuje 26 faktów osadniczych. Wykaz faktów osadniczych na terenie Chojnowa oraz ich krótką charakterystykę prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr4. Fakty osadnicze na terenie miasta Chojnowa

Nr stanowiska	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
2	76-18	5	osada		późne średniowiecze kon. XIV-XVI
2	76-18	5	ślad osadnictwa	łużycka	
3	76-18	11	ślad osadnictwa	łużycka	
4	76-18	1	ślad osadnictwa		późne średniowiecze kon. XIV-XVI
4	76-18	1	cmentarzysko	łużycka	
5	76-18	13	osada		późne średniowiecze XIII/XIV
5	76-18	13	osada	przewoska	
6	76-18	14	osada	łużycka	epoka brązu III-V
7	76-18	7	osada		późne średniowiecze XIII/XIV-XV
7	76-18	7	osada		wczesne średniowiecze
7	76-18	7	osada	łużycka	
8	76-18	8	osada		późne średniowiecze XIII/XIV

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHOJNOWA**

8	76-18	8	osada	łużycka	
9	76-18	15	zamek		kon. XVI-XVIII
10	76-18	104	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIII/XIV
17	76-18	61	osada		późne średniowiecze XIV/XV
18	76-18	75	osada		późne średniowiecze XIV/XV
19	76-18	78	osada		późne średniowiecze XIII/XIV
20	76-18	87	osada		późne średniowiecze XIV/XV
21	76-18	88	osada		późne średniowiecze XIV/XV
22	76-18	89	osada		późne średniowiecze XIII/XIV
22	76-18	89	śląd osadnictwa		pradzieje
23	76-18	90	osada		późne średniowiecze XIII/XIV
24	76-18	91	osada		późne średniowiecze XIV/XV
25	76-18	92	osada		późne średniowiecze XIV/XV
25	76-18	92	śląd osadnictwa		neolit

4. Zasoby środowiska kulturowego.

4.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, ulega sukcesywnym uzupełnieniom. Dotychczas Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uznał za zabytki 260 obiekty architektury, budownictwa i urbanistyki.

Z tej liczby 16 zabytków wpisano do rejestru zabytków, w tym, m. innymi:

Tabela nr 5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej

Lp	adres	obiekt	datowanie	Nr rej. d. woj. legnickiego	Nr rej. d. woj. zielonogórskiego	Data wpisu
1		Ośrodek historyczny miasta Chojnow		48/L	420	02.02.1956
2	ul. Dąbrowskiego	Kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	1909-1911	583/L		14.04.1981
3.	Rynek	Kościół poewangelicki pw. Panny Marii (parafialny pw. Św. Piotra i Pawła)	XIV, XV, 1659, 1857	9/L	134	02.01.1950
4.	Pl. Zamkowy	Zamek (obecnie muzeum)	XVI-XVII	62/L	527	23.02.1959
5.	ul. Piotrowicka 2	Pałac	1739, XVIII/XIX, pocz. XX	64/L	529	23.02.1959
6		Mury obronne	XIV, XV, XVI	187/L	1218	17.12.1965
7	ul. Tkacka	Baszta tkaczy	1438, poł. XVI, XX	63/L	528	23.02.1959
8	ul. Ściegiennego 4	Plebania, obecnie biblioteka	2 poł. XV, 1717, 1820	102/L	632	14.11.1959
9	ul. Królowej Jadwigi	Park o charakterze plantów miejskich	XIX	519/L		13.05.1977
10	Rynek 20 d.43	Dom Schrama	1544, kon. XIX	188/L	1219	17.12.1965
11	Rynek 29 d.27	Budynek mieszkalny	1768, kon. XIX	247/L	1921	05.06.1967

Załącznik 5 do uchwały nr .../.../22 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 2022 r.

12	Rynek 31 d.65	Budynek mieszkalny	XVIII, kon. XIX	248/L	1922	05.06.1967
13	ul. Grottgera 1	Budynek mieszkalny	XVIII	637/L		25.10.1982
14	ul. Goleszańska	Zespół przemysłowo-administracyjny d.cukrowni 1.produktornia 2.surownia 3.wieża wodna 4.turbinownia 5.magazyn cukru 6.willa dyrektora 7.splawy buraczane	1882, 1910-1935	832/L		28.12.1988
15	Pl. Dworcowy	Zespół dworca 1.budynek dworca 2.budka zawiadowcy 3.nastawnia 4.nastawnia 5.pomieszczenie zawiadowcy stacji I peron 6.pomieszczenie zawiadowcy stacji 7.wiata peronowa drewniana 8. wiata peronowa drewniana	1908	807/L		28.12.1987
16	ul. Głowackiego 1	Budynek dawnej plebani	Poł. XVIII	535/A/05		03.06.2005

4.2. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej.

Obecnie, w oparciu o obowiązujące od września 2003 r. przepisy opracowywana jest gminna ewidencja zabytków. Powyższy wykaz dostępny jest w Legnickiej Delegaturze Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków. Do końca roku 2006, zgodnie z obowiązującymi przepisami należy opracować gminną ewidencję zabytków.

4.3. W okresie powojennym nastąpiła pewna degradacja wartości kulturowych miasta poprzez wprowadzenie w jego obręb obiektów i zespołów obcych stylistycznie w stosunku do historycznych tradycji i rażących często skalą oraz gabarytami.

Sylwetę miasta dekomponują powstałe z wyburzeń fałszywe pozory placów miejskich.

Nieład przestrzenno-architektoniczny wprowadzają także małe obiekty usługowe, prowizoryczne o przypadkowej formie.

W większości zachowane zabytkowe obiekty pełnią funkcje mieszkalne, usługowe, kulturowe, użyteczności publicznej. W centrum miasta niewielka część budynków ma wyremontowane elewacje.

5. Strefy ochrony konserwatorskiej.

5.1. Dla zachowania wartości kulturowych miasta, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono:

- **obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta (tożsamy z wpisem do rejestru zabytków).** Obejmuje on obszary szczególnie wartościowe, o zachowanej historycznie strukturze przestrzennej,

w tym m.in. zabudowę staromiejską oraz Park Śródmiejski. W obszarze zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich oraz konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Działania konserwatorskie w tym obszarze zmiernają do zachowania i uczynienia historycznego układu przestrzennego oraz konserwacji jego głównych elementów.

- **obszar ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r.** Obejmuje on część miasta o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej a także o istotnych walorach krajobrazowych, stanowiących o jego tożsamości kulturowej i historycznej. Działania konserwatorskie w tym obszarze zmiernają do utrzymania zasadniczych elementów historycznej struktury przestrzennej i istniejącej substancji zabytkowej.
- **obszar OW obserwacji archeologicznej.** Obowiązuje dla historycznej części miejscowości o średniowiecznej metryce.

II-5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.

1. Demografia.

Gminę miejską Chojnów zamieszkuje wg Rocznika statystycznego z 2004 r. 14 669 mieszkańców – wartość tę przyjęto do dalszych analiz. Gęstość zaludnienia, przy powierzchni miasta 5,27 km², wynosi 2784 osób/km². Przyrost naturalny wg GUS wynosi -0.9 na 1 000 mieszkańców.

LUDNOŚĆ, Stan w dniu 31 XII 2004r.

LATA	PRZYROST NATURALNY	SALDO MIGRACJI	LUDNOŚĆ na 1 km ²	LUDNOŚĆ W WIEKU NIEPRODUKCYJNYM
	na 1000 ludności			na 100 osób w wieku produkcyjnym
2002	-0,9	-2,7	2806	61,6
2004	-1,0	-2,9	2784	58,6

W porównaniu do 2002 roku nastąpiło nieznaczne przesunięcie w strukturze wiekowej z grupy produkcyjnej do grupy nieprodukcyjnej.

STRUKTURA WIEKOWA LUDNOŚCI

WIEK	OGÓŁEM	MĘŻCZYŹNI	KOBIETY
0-2	372		
3-6	658		
7-12	1238		
13-15	886		
16-17	581		
18-65	9150		
65 i więcej	1903		
Razem	14 788	7 122	7 666

Porównując ostatnie lata można zauważyć, że w dalszym ciągu przybywa w Chojnowie ludzi w wieku powyżej 65 lat. Zwiększyła się także liczebność grup wiekowych 55-59 lat, 50-54 lata, 30-34 lata, 25-29 lat oraz 20-24 lata. Natomiast zmniejszyła się liczba mieszkańców w grupie 0-19 lat, 35-39 lat, 40-49 lat oraz 60-64 lata.

2. Gospodarka mieszkaniowa (dane ustalone na podstawie spisu powszechnego w 2002r.)

Liczba gospodarstw domowych wynosi łącznie 4743, co daje przeciętną liczbę osób w mieszkaniu wynoszącą 3,08 osoby / mieszkanie. W mieście przeważa budownictwo wielorodzinne. Liczba mieszkańców w zabudowie zbiorowej wynosi ok. 12 000 (po ok. 6 000 w zabudowie starej i nowej).

3. Oświata.

3.1. Na terenie Chojnowa funkcjonuje:

- ✓ 2 publiczne przedszkola publiczne nr 1 i nr 3
- ✓ 2 publiczne szkoły podstawowe nr 3 i nr 4,
- ✓ 2 publiczne gimnazja nr 1 i nr 2
- ✓ Powiatowy Zespół Szkół

3.2. Prognoza GUS ujmuje, iż do 2012 roku liczba dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym zmniejszy się w porównaniu z rokiem 2002 o 25%, a do 2030 roku – o 50%.

Pozwoli to zoptymalizować wykorzystywanie aktualnej sieci przedszkoli i szkół w zakresie:

- ✓ zmniejszenia liczby dzieci w klasach,
- ✓ łatwiejszym dostępie do najlepszej bazy dydaktycznej i zaplecza sportowo – rekreacyjnego,
- ✓ skrócenia czasu odbywania zajęć poprzez eliminację tzw. okienek.

4. Ochrona zdrowia.

Zadania ochrony zdrowia wobec mieszkańców Chojnowa realizują jedna przychodnia publiczna, prywatne poradnie i zakłady opieki zdrowotnej oraz 4 apteki. W związku z tym mieszkańcy miasta korzystają z leczenia zamkniętego i częściowo specjalistycznego w Legnicy, Lubinie i Złotoryi.

5. Opieka społeczna.

Pomocą społeczną w mieście zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Działalność jego polega na realizacji pomocy dla potrzebujących w formie świadczeń pieniężnych, rozpoznawaniu pomocy prawnej w środowiskach zagrożonych patologią społeczną.

6. Kultura i rekreacja.

6.1. Miasto wspiera działania na rzecz funkcjonowania ośrodków zajmujących się upowszechnianiem kultury. Do tych ośrodków należy zaliczyć przede wszystkim Miejski Dom Kultury, bibliotekę i Muzeum Regionalne.

Biblioteka posiada 2 placówki. Księgozbiór na 1000 mieszkańców wynosi 2871,6 woluminów.

6.2. Najważniejsze imprezy, festyny i imprezy sportowo-kulturalne:

- ✓ Przegląd Piosenki Przedszkolnej „Bambiniada”,
- ✓ Przegląd Zespołów Tanecznych „Stonoga”,
- ✓ Konkurs Recytatorski „PEGAZIK”,
- ✓ Powiatowy Konkurs Piosenki Dziecięcej,
- ✓ Konkurs Kolęd I Jasełek,
- ✓ Giełda Birofilska,
- ✓ Międzynarodowy Wyścig Kolarski „Szlakiem Grodów Piastowskich”,
- ✓ Mistrzostwa Polski „Masters w kolarskich wyścigach przełajowych”,
- ✓ Ogólnopolski Turniej Modeli Kartonowych.

W mieście funkcjonuje Klub Sportowy „Chojnowianka”, gdzie dominującą dyscypliną jest piłka nożna.

6.3. Baza noclegowa:

Większa część bazy noclegowej usytuowana jest poza miastem. W Chojnowie działa ośrodek polowań dla obcokrajowców.

II-6. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Bezpieczeństwo publiczne.

1.1. Komenda Powiatowa Policji i Straż Miejska.

W Chojnowie na przestrzeni kolejnych lat notuje się wzrost popełnianych przestępstw. W kategorii przestępstw największe zagrożenie występuje w grupie przestępstw przeciwko mieniu. Wzrasta liczba wypadków samochodowych. Niekorzystnym zjawiskiem jest też spadek wykrywalności przestępstw.

1.2. Bezpieczeństwo ekologiczne.

Za jeden z najważniejszych czynników wpływających na stan bezpieczeństwa uznaje się również „bezpieczeństwo ekologiczne” - czyli ochronę ludzi i zasobów przyrody przed zagrożeniami związanymi z zanieczyszczaniem wody, powietrza, gleby, a także innych komponentów środowiska, w którym została naruszona równowaga.

Szczególnym rodzajem zagrożeń występujących w środowisku są tzw. „nadzwyczajne zagrożenia” charakteryzujące się nagłym przebiegiem. Do zagrożeń takich zaliczyć należy albo klęski o charakterze naturalnym jak: powodzie, huragany, trzęsienia ziemi, albo katastrofy i wypadki związane z technologiami i wytworami ludzkimi jak: uwalnianie się niebezpiecznych substancji chemicznych, wybuchy, katastrofy komunikacyjne itp. zwane poważnymi awariami.

Cechami charakterystycznymi zdarzeń związanych z poważnymi awariami jest ich niepowtarzalność, losowość, wieloprzyczynowość i różnorodność bezpośrednich skutków. Mogą one powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi, degradację środowiska czy też poważne straty gospodarcze.

Najważniejszym w przeciwdziałaniu powstania tych zagrożeń jest prewencja, czyli ograniczenie do minimum prawdopodobieństwa wystąpienia katastrofy lub awarii. Ponieważ katastrof nie można uniknąć, ani im całkowicie zapobiec, istotne znaczenie ma przewidywanie ich skutków, opracowanie wcześniej właściwych

planów ratowniczych, procedur postępowania, zapewnienie sił i środków, przygotowanie systemów powiadamiania i ewakuacji ludności.

W ustawie prawo ochrony środowiska, w tytule IV „Poważne awarie” zawarte są przepisy ogólne, instrumenty prawne służące przeciwdziałaniu poważnej awarii i poważnej awarii przemysłowej, obowiązki prowadzącego zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz obowiązki organów administracji związane z awariami.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska:

poważna awaria - to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu,

✓ w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

✓ ***poważna awaria przemysłowa*** - to poważna awaria w zakładzie.

Według rejestru prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwową Straż Pożarną, na terenie Chojnowa nie funkcjonują zakłady przemysłowe, w których występowałyby rodzaje i ilości substancji niebezpiecznych pozwalające zakwalifikować je do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej jak i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Poważne awarie na terenie miasta mogą występować przede wszystkim na szlakach komunikacyjnych: drogowych i kolejowych podczas zdarzeń i katastrof komunikacyjnych z udziałem substancji niebezpiecznych.

II-7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

1. Potrzeby rozwojowe miasta zmieniają się pod wpływem przemian politycznych, społecznych i gospodarczych. Główne cele polityki zmierzają do poprawy standardów zamieszkiwania, zmniejszenia bezrobocia poprzez aktywizację gospodarczą miasta i przyciągnięcie inwestorów strategicznych

2. Do głównych pracodawców w mieście zalicza się:

- ✓ "Agromet - Dolzamet" (producent łańcuchów napędowych),
- ✓ "Polers" S.A. (wytwórnia tektury falistej i opakowań).
- ✓ „METAL CYNK” sp. z o.o.
- ✓ zakłady Hocker (urządzenia dla przemysłu mięsnego),
- ✓ Spośród mniejszych zakładów warto wymienić tartak, mleczarnię, wytwórnię pasz, słodownię oraz "Dany" (odzież dziecięca), "Magrotex" (maszyny rolnicze) i "Hosmet" (sprzęt szpitalny).
- ✓ W grudniu 2004 r. Rada Miasta podjęła uchwałę o utworzeniu na terenie miasta w okolicy ul. Łużyckiej podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W tym zestawieniu najważniejszych pracodawców przeważa działalność produkcyjna. Gałęzie przemysłu dominujące w Chojnowie to: maszynowy, papierniczy, spożywczy i odzieżowy.

Można określić, że, mimo modernizacji produkcji, pracodawcy działają w tradycyjnych branżach przemysłu, które są podstawą polskiego rynku pracy, ale też stale zmniejszają swój procentowy udział w rynku na rzecz tzw. technologii wschodzących.

Regionalne Strategie Innowacji budowane w ramach Programów Rozwoju Regionalnego, m.in. na Dolnym Śląsku zakładają, że w perspektywie początków XXI wieku za najbardziej obiecujące można uznać następujące sektory gospodarki:

- ✓ dziedziny związane z przekazywaniem i przetwarzaniem informacji – telekomunikacja i urządzenia dla niej, przedsiębiorstwa obsługujące sieci informacyjne (zwłaszcza firmy internetowe), sektor informatyczny obejmujący wytwórców software'u jak i producentów wyrafinowanego sprzętu komputerowego bądź jego podzespołów,
- ✓ sektory skupione na automatyzacji, usprawnianiu pracy, wyrastające z przemysłu elektronicznego, wybranych dziedzin przemysłu maszynowego i optycznego,
- ✓ sektory z pogranicza chemii i biologii – takie jak biotechnologia, genetyka, niektóre dziedziny chemii, przemysłu farmaceutycznego, oferujące nowe substancje, materiały i technologie produkcji,
- ✓ przemysły związane z podnoszeniem jakości życia – skierowane np. na ochronę środowiska, ekologię, nowe źródła energii, sposoby jej oszczędzania służące sektorom usługowym (finanse, turystyka), związane z zagospodarowaniem czasu wolnego.

Obok tych centrów wzrostu przemysłowego z pewnością znaczącą rolę utrzymują też przemysły zaspokajające podstawowe potrzeby społeczeństwa. Sektor odzieżowy, obuwniczy, spożywczy, materiałów budowlanych itp., po gruntownej rekonstrukcji związanej z tendencjami globalizacji i koncentracji, pozostaną atrakcyjnymi i stosunkowo mało ryzykownymi obszarami inwestowania i rozwoju.

3. Podstawowe potrzeby miasta zostały podzielone na trzy sfery życia.

3.1. Sfera społeczna.

- ✓ likwidacja bezrobocia
- ✓ zapewnienie miejsc pracy dla absolwentów zawodowych szkół średnich – przyciągnięcie nowych inwestycji przemysłowych,
- ✓ ograniczenie ciągle wzrastających wydatków na opiekę społeczną,
- ✓ poprawa bezpieczeństwa publicznego,
- ✓ poprawa warunków zamieszkiwania,

3.2. Sfera gospodarcza.

- ✓ zapewnienie nowych terenów pod rozwój inwestycji przemysłowych, zwłaszcza o dużych arealach powierzchni (pow. 10 ha), celem pozyskania inwestora strategicznego oraz stworzenie warunków rozwoju niedawno zlokalizowanej Podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- ✓ realizacja obwodnicy miasta,
- ✓ modernizacja drogi krajowej,
- ✓ zapewnienie dostawy mediów poprzez między innymi wskazanie nowych terenów pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
- ✓ rozwiązanie spraw utylizacji i składowania odpadów komunalnych, wdrażanie planu gospodarki odpadami.

3.3. Sfera turystyczna.

- ✓ zwiększenie atrakcyjności miasta, celem zatrzymania turystów na więcej niż jeden dzień,
- ✓ rewitalizacja zespołu staromiejskiego,
- ✓ rozbudowa standardów bazy hotelowej i gastronomicznej,
- ✓ stworzenie możliwości realizowania turystyki pieszej, rowerowej, samochodowej,

4. Możliwości rozwoju miasta.

- ✓ dogodne położenie przy głównych szlakach drogowych i kolejowych, stwarza możliwości na prowadzenie różnorodnych form działalności gospodarczej i turystycznej,
- ✓ zabytkowy charakter miasta z cennymi obiektami ujętymi w rejestrze zabytków stwarza szansę na przyciągnięcie wielu zwiedzających i rozwój turystyki,
- ✓ brak istotnych ograniczeń w rozbudowie infrastruktury technicznej,
- ✓ korzystna struktura zwartych zasobów gruntów komunalnych.

II-8. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

- 1. W mieście Chojnów do Skarbu Państwa należy łącznie 38 % gruntów. Głównymi posiadaczami tych gruntów są: Agencja Nieruchomości Rolnych i państwowe osoby prawne tj. uwłaszczone były przedsiębiorstwa państwowe – obecnie spółki Skarbu Państwa.**
- 2. W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gminy.**
- 3. Gmina miejska Chojnów jest właścicielem 36 % gruntów własnych oraz oddanych w użytkowanie wieczyste.**
- 4. Osoby fizyczne posiadają w mieście 18 % gruntów.**
- 5. Pozostałe 3 % gruntów należy do gminnych osób prawnych, spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych**

II-9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.

- 1. Na terenie miasta występują następujące obiekty i tereny chronione przepisami odrębnymi:**
 - ✓ obiekty i tereny ujęte w rejestrze zabytków ,
 - ✓ obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków,
 - ✓ tereny objęte strefami konserwatorskimi ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - ✓ tereny obserwacji archeologicznej, stanowiska archeologiczne,

- ✓ pomniki przyrody ożywionej,
 - ✓ tereny gruntów rolnych chronionych nie posiadające zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego,
 - ✓ tereny ogrodów działkowych, stanowiących składnik terenów zielonych oraz terenów rekreacyjnych,
 - ✓ tereny zagrożenia powodziowego,
 - ✓ strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,
 - ✓ tereny ujęć wody wraz ze strefą bezpośredniej i pośredniej ochrony
- 2. Na terenie miasta nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.**
- 3. Na terenie miasta nie ma utworzonych terenów górniczych.**

II-10. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1. Charakterystyka istniejącego stanu komunikacji kołowej w Chojnowie.

1.1. W pobliżu miasta w odległości 5 km przebiega autostrada A4 w kierunku Berlina, przechodząca w okolicach Krzywej w A12, relacji Kraków – Wrocław – Zgorzelec.

1.2. Przez miasto przebiega kilka ważnych szlaków komunikacyjnych:

- ✓ droga krajowa główna nr 94
- ✓ droga wojewódzka zbiorcza nr 328
- ✓ droga wojewódzka zbiorcza nr 335

Ruch tranzytowy prowadzony przez miasto tymi drogami, a zwłaszcza w ciągu drogi krajowej nr 94 stanowi poważne utrudnienie w poprawie jakości życia mieszkańców.

1.3. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi w/w uzupełnione siecią dróg powiatowych i gminnych.

- ✓ droga powiatowa nr 2194 Chojnów – Goliszów
- ✓ droga powiatowa nr 2213 Chojnów – Konradówka - Osetnica
- ✓ droga powiatowa nr 2218 Chojnów – Piotrowice - Osetnica

Stan techniczny dróg jest niezadowalający. Wymagają zwiększenia parametrów technicznych jak również pilnego przeprowadzenia prac w zakresie powierzchniowych utrwaleń nawierzchni.

1.4. Ważnym aspektem w rozwoju komunikacji winno być dążenie do budowy obwodnicy miasta.

Pozwoli to na wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta co znacznie poprawi standard życia mieszkańców. Również udostępni tereny położone na północ od miasta – gdzie już ulokowała się „północna jednostka produkcyjna” i na wschód od miasta – gdzie wyznaczono tereny pod podstrefę Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

2. Chojnów jest węzłem kolejowym i drogowym.

W 1906 r. przeprowadzono tędy kolej Złotoryja - Rokitki, poprzeczną w stosunku do głównej linii Wrocław - Bolesławiec. Tę ostatnią zelektryfikowano w 1985 r., połączenie ze Złotoryją zamknięto w 1991 r.

2.1. Ważnym aspektem komunikacji kolejowej jest przeprowadzona w 2002 roku modernizacja linii kolejowej E-30 łącząca Niemcy, Polskę i Ukrainę. Jest ona częścią paneuropejskiego korytarza transportowego. Polski odcinek tej linii o długości 677 km łączy najważniejsze centra i regiony ekonomiczne południowej Polski: Dolny Śląsk, Górny Śląsk i Małopolskę. Na całym polskim odcinku linia E 30 jest dwutorową linią magistralną. Prędkość maksymalna na tej linii wynosi 100 - 120 km/h. Modernizacja linii spowodowała dostosowanie jej do standardów Unii Europejskiej.

3. Zaopatrzenie w wodę.

3.1. Miasto Chojnów zaopatrywane jest w wodę z ujęć wód podziemnych, znajdujących się w północno – zachodniej części miasta.

Na ujęciu wód podziemnych woda ujmowana jest z czwartorzędowego poziomu wodonośnego, przy aktualnie pracujących 4 studniach głębinowych.

Duży udział w sieci ujęciowej stanowią rurociągi stalowe mocno skorodowane. Stan techniczny tej sieci jest niezadowolający.

Ponadto na terenie miasta, ujmowana jest woda z ujęć własnych.

Standardy życia mieszkańców stawiają Chojnów w stosunku do uśrednionych warunków miast powiatu legnickiego w następujący sposób:

- ✓ 106 % zużycia wody w gospodarstwach domowych przypadających na jednego mieszkańca,

Sieć wodociągowa	Przyłączenia prowadzące do budynków mieszkalnych	Zurzycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych
23,3 km	734	445 dcm³

3.2. Stan sieci wodociągowej:

Stan sieci wodociągowej jest zły, o czym świadczy jego duża awaryjność (90 %). Prowadzi to do zastojów w dostawie wody i powoduje duże ubytki oraz wzrost kosztów ich eksploatacji.

Konieczne jest:

- ✓ budowa nowego zakładu uzdatniania wody,
- ✓ budowa zbiornika wody czystej,
- ✓ wymiana i modernizacja sieci wodociągowej
- ✓ utworzenie stref ochronnych dla ujęcia „Jaroszkówka I i II”

4. Odprowadzenie ścieków

4.1. Od 1997 r. działa w Goliszowie nowoczesna mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków, która w zdecydowanej części odbiera ścieki z miasta.

Standardy życia mieszkańców stawiają Chojnów w stosunku do uśrednionych warunków miast powiatu legnickiego w następujący sposób:

- ✓ 96 % korzystających z sieci wodociągowej i kanalizacji.

Sieć kanalizacyjna	Przyłączenia prowadzące do budynków mieszkalnych	Zurzycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych
30 km	698	521 dcm³

4.2. Stan infrastruktury wodno kanalizacyjnej.

Stan techniczny sieci kanalizacyjnej ze względu na wysoką awaryjność oceniany jest jako zły. Wymaga:

- ✓ przebudowy całego systemu zwłaszcza w północnej części miasta i skierowanie wytwarzanych tam ścieków do wybudowanej oczyszczalni,
- ✓ rozbudowy i wymiany kanałów drugorzędowych na przewody o wyższych parametrach.

4.3. System odprowadzenia wód opadowych z terenu miasta stanowią:

- ✓ ciekі otwarte będące odprowadzalnikami wód deszczowych - długość ok. 17 000 m,
- ✓ kolektory zbiorcze,
- ✓ przyłącza od wpustów deszczowych,
- ✓ przyłącza z nieruchomości,
- ✓ studnie wpustów deszczowych,
- ✓ studnie rewizyjne na sieci.

Stan techniczny kanalizacji deszczowej można uznać jako średni. Dzięki systematycznemu oczyszczaniu urządzeń sieć jest drożna.

5. Gospodarka odpadami.

5.1. Odpady komunalne.

W 2002 r. na terenie miasta wytworzonych zostało odpadów komunalnych, zmieszanych:

- ✓ bytowych - 4 645 Mg (27 285 m³),
- ✓ odpadów z targowisk – 9 Mg,
- ✓ innych odpadów nie ulegających biodegradacji – 21 Mg.

Na terenie miasta nie są wytwarzane odpady z oczyszczalni ścieków komunalnych. Oczyszczalnia ścieków dla Chojnowa zlokalizowana jest poza granicami miasta.

Gospodarkę komunalną na terenie miasta nadzoruje zakład budżetowy miasta Chojnowski ZGKiM, który również samodzielnie prowadzi wywóz odpadów. Ponadto odbiorem odpadów komunalnych zajmują się podmioty prywatne i budżetowe innych gmin.

Odpady komunalne trafiają na składowiska zlokalizowane poza terenem miasta:

- ✓ składowisko miejskiego Białą, zlokalizowane na terenie gminy wiejskiej Chojnów, którego eksploatacją zajmuje się Chojnowski ZGKiM,
- ✓ Pielgrzymka (powiat złotoryjski),
- ✓ Miasto Legnica.

Na terenie miasta prowadzona jest również zbiórka odpadów selektywnych:

- ✓ butelek plastikowych PET,

Zbiórka makulatury i puszek prowadzona jest w szkołach systemem akcyjnym.

5.2. Odpady inne niż komunalne.

Na terenie miasta wytwarzane jest prawie 7 127 Mg odpadów z sektora gospodarczego, w tym 14,8 Mg odpadów niebezpiecznych, na wytwarzanie których posiadają decyzje⁴⁴ podmioty gospodarcze.

Odbiór, odzysk oraz unieszkodliwianie tych odpadów jest prowadzone przez podmioty zlokalizowane poza powiatem.

6. Elektroenergetyka.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną całkowicie pokrywane jest przez ENERGIAPRO Koncern Energetyczny S.A.

Do Chojnowa energia dostarczana jest napowietrznymi liniami o napięciu 110 kV poprzez stacje elektroenergetyczne.

System elektroenergetyczny Chojnowa zapewnia bezpieczeństwo zasilania odbiorców energii elektrycznej.

Istnieje możliwość podłączenia nowych odbiorców, w tym przyłączenie odbiorców przemysłowych o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną.

Linie średniego napięcia, w większości jest kablowe, odpowiednio rozbudowane i restaurowane, zapewniają ciągłą dostawę energii elektrycznej o wymaganych parametrach.

7. Gospodarka ciepła.

Dystrybucja ciepła odbywa się poprzez częściowy system sieci ciepłowniczych, który jest przestarzały i w złym stanie.

Lokalne kotłownie opalane koksem należy sukcesywnie modernizować biorąc pod uwagę możliwość zastąpienia ich kotłowniami opalanymi gazem lub olejem.

8. Zaopatrzenie w gaz.

Chojnowo jako jedyne miasto powiatu legnickiego jest w pełni zgazyfikowane.

Zużycie gazu wynosi 1860 dcm³ rocznie. Na terenie miasta jest 25,4 km sieci oraz 585 przyłączy do budynków mieszkalnych. Łącznie w mieście jest 4 043 odbiorców gazu.

Zródłem zasilania w gaz ziemny wysokometanowy GZ 50.

Rozbudowa sieci gazowej na terenie miasta odbywa się w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo Energetyczne zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju.

II-11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zalicza się:

- ✓ budowę obwodnicy północnej miasta,
- ✓ modernizacje i remonty ulic w ciągach dróg wojewódzkich Nr 328, 335
- ✓ modernizacje i remonty ulic w ciągach dróg powiatowych,
- ✓ modernizacje linii kolejowej,
- ✓ remonty obiektów administracji powiatowej,
- ✓ stworzenie podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., dla terenu objętego zmianą studium ujęte są zadania (Inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach krajowych):

- K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
- K143 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, na terenie objętym zmianą studium, ujęta została postulowana inwestycja wynikająca z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych:

- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

II–12. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Dokładna analiza uwarunkowań ma znaczący wpływ na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego miasta.

1. Zostały określone elementy sprzyjające rozwojowi i aktywizacji miasta, do których należą między innymi:

- ✓ pełne uzbrojenie miasta w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejące rezerwy zaopatrzenia miasta w poszczególne media,
- ✓ rozwiązana gospodarka ściekami, z kilkudziesięcioletnią rezerwą unieszkodliwiania ścieków,
- ✓ istniejący system terenów zielonych, na który składają się tereny parków, ogrodów działkowych, terenów zieleni nieurządzonej oraz części terenów otwartych,
- ✓ czytelny układ urbanistyczny miasta, wyodrębniający część zabytkową miasta,
- ✓ znaczące walory środowiska kulturowego o wartości ponadlokalnej,
- ✓ wyodrębnienie części przemysłowej miasta, zlokalizowanej poprawnie pod względem przestrzennym i geograficznym.
- ✓ korzystna struktura zasobów gruntów komunalnych.

2. Za niedostatki w rozwoju zagospodarowania przestrzennego uważa się:

- ✓ brak obwodnic miasta, co powoduje niepożądany przejazd ruchu tranzytowego przez centrum i zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców,
- ✓ brak terenów o powierzchniach powyżej 15 ha pod lokalizację dużych inwestycji przemysłowych, celem przyciągnięcia inwestora strategicznego,
- ✓ występowanie braków w powiązaniach komunikacyjnych między terenami mieszkaniowymi,
- ✓ występowanie obszarów wymagających rewaloryzacji i modernizacji,
- ✓ zły stan zagospodarowania i wykorzystania założeń parkowych,
- ✓ brak, poza śródmieściem, przestrzeni publicznych o wyróżniającym się znaczeniu w strukturze miasta,
- ✓ występowanie terasy zalewowej rzeki Skory,
- ✓ brak możliwości realizacji zrównoważonego rozwoju miasta w jego granicach administracyjnych,
- ✓ wymagające rozbudowy i modernizacji istniejące sieci kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej.

Uwzględnienie uwarunkowań sprzyjających rozwojowi miasta w części kierunków Studium podkreśli główne walory miasta, a zidentyfikowanie zagrożeń i określenie barier pozwoli na przyjęcie takich rozwiązań, aby zmniejszyć ich negatywny wpływ na rozwój miasta.

CZĘŚĆ III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III-1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA.

1. Zasadnicza część opisowa dotycząca modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta zawarta w Studium z 1997 r. nie uległa dezaktualizacji.

Chojnów jest miastem o wyraźnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zdeterminowanej układem linii kolejowych, układem doliny rzeki Skory, a także dotychczasowym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów.

Zakłada się kontynuację rozwoju tej struktury z jednoczesnym dążeniem do kształtowania nowych wartości urbanistycznych i architektonicznych oraz poprawy funkcjonowania miasta jako całości.

Zakłada się także kontynuację rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta. Wokół historycznie ukształtowanego i przestrzennie zdeterminowanego centrum, które oznaczono jako strefa centralna-wielofunkcyjna A, następuje kontynuacja rozwoju naprzemiennie występujących stref będących elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- ✓ zurbanizowanych,
- ✓ stref systemu przyrodniczego.

2. Jednostki bilansowe miasta.

Jednostki te to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta obszary, będące elementami tej struktury, w odniesieniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania lub przydatności terenów do zabudowy, polityka przestrzenna oraz związane z nią działania wynikające z przepisów szczególnych. Polityka ta, wyrażona w niniejszym studium, przez określenie funkcji jakie mogą być realizowane w poszczególnych strefach strukturalnych jak i przez określenie zasadniczych cech i warunków zagospodarowania przestrzennego tych stref, realizowana być musi przez sukcesywne sporządzanie niezbędnych opracowań planistycznych, jak i podejmowanie pojedynczych decyzji administracyjnych związanych z gospodarką przestrzenną w poszczególnych strefach. Ważnym elementem w procesie podejmowania decyzji jest dbałość o to, aby ich realizacja prowadziła do osiągnięcia przyjętych celów rozwoju przestrzennego miasta jako całości.

Na obszarze miasta wydzielono następujące strefy.

- ✓ **jednostka bilansowa centralna-wielofunkcyjna A** – ograniczona rzeką Skorą i ulicami Legnicką, Przelot, Lubińską, Zieloną, linią kolejową, Bielawską, Bolesławiecką, Piotrowicką i Złotoryjską. To strefa koncentracji funkcji ogólnomiejskich i ponadlokalnych, które wraz z funkcją mieszkalną wpisują się w zabytkową tkankę zabudowy. W strefie tej występuje najwięcej obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wykazu zabytków. Elementami systemu miejskich przestrzeni publicznych w tej strefie są: istniejące centrum wielofunkcyjne.

- ✓ **jednostka bilansowa przemysłowo-wielofunkcyjna B** – „Północna jednostka produkcyjna” ograniczona ulicami Lubińską, Zieloną i Kraszewskiego oraz granicami administracyjnymi miasta. Jest strefą o przeważającej funkcji produkcyjnej i magazynowo - składowej. W strefie tej znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej.
- ✓ **jednostka bilansowa przemysłowo-wielofunkcyjna C** – ograniczona ulicą Goleszańską i linią kolejową do granic administracyjnych miasta za ul. Łużycką., Zieloną i Kraszewskiego. jest strefą o przeważającej funkcji produkcyjnej i magazynowo - składowej. W strefie tej wyznaczono tereny dla podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
- ✓ **jednostka bilansowa mieszkaniowo-usługowej D** – ograniczona linią kolejową, ulicami Bielawską, Bolesławiecką, Piotrowicką i Żłotoryjską oraz granicami administracyjnymi miasta. Jest strefą wielofunkcyjną z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni.
- ✓ **jednostka bilansowa przyrodnicza E** – ograniczona linią kolejową, ulicą Kraszewskiego oraz granicami administracyjnymi miasta. To obszar terenów otwartych, na który składają się grunty orne oraz tereny ogrodów działkowych. Stanowi obszar wchodzący w skład systemu przyrodniczego. W strefie tej znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę

3. Systemy funkcjonalne miasta

Systemy funkcjonalne to różniące się funkcją podstawową układy, stanowiące podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości. Występowanie i rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta.

Wymienione wyżej strefy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta obsługiwane są przez ogólnomiejskie systemy funkcjonalne, do których zalicza się:

- ✓ system przyrodniczy miasta (chronionej zieleni miejskiej),
- ✓ system miejskich przestrzeni publicznych,
- ✓ system komunikacji drogowej,
- ✓ system komunikacji pieszej i rowerowej,
- ✓ system infrastruktury technicznej.

System przyrodniczy miasta - składa się z terenów chronionej zieleni miejskiej, który tworzą znaczące w przestrzeni miasta obszary połączeń biologicznych.

Są to tereny wzdłuż koryta rzeki Skory, uzupełnione parkami Piastowskim i Śródmiejskim oraz obszarem rolniczym. System ten uzupełniają istniejące skwery, a także kompleksy ogrodów działkowych i teren cmentarza.

System miejskich przestrzeni publicznych - stanowi jeden z podstawowych elementów charakteryzujących strukturę miasta. Kierunkowy rozwój systemu projektuje się jako zespół obszarów mieszkalno – usługowych i produkcyjnych skupionych wokół wielofunkcyjnego centrum.

System komunikacji drogowej – składa się z systemu drogi krajowej i dwóch dróg wojewódzkich wykorzystywanych również do przejazdów tranzytowych, oraz dróg o znaczeniu ogólnomiejskim. Droga krajowa przebiega przez południową część miasta, zaś drogi wojewódzkie przechodzą przez centrum i rozchodzą się drogami

wylotowymi. **Ważnym elementem podnoszącym standard zamieszkiwania i obsługi komunikacji będzie aktualnie wykonywana modernizacja drogi krajowej oraz wybudowanie północnej obwodnicy miasta.**

System komunikacji pieszej i rowerowej – składa się z ciągów pieszo – rowerowych, łączących centrum wielofunkcyjne z terenami mieszkaniowymi. System składa się z 2 elementów:

- ścieżek rowerowych wraz z ciągami spacerowymi o charakterze rekreacyjnym,
- ciągów pieszych na terenie rynku.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców należy dążyć aby wzdłuż komunikacji drogowej wyodrębnić ścieżki rowerowe.

System infrastruktury technicznej – składa się z sukcesywnie rozwijanych i uzupełnianych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych i ciepłych. Rozbudowa realizowana jest głównie w związku z koniecznością obsługi rozwijających się terenów inwestycyjnych. W mieście nie występują zasadnicze bariery w rozwoju miejskich sieci infrastrukturalnych.

4. Tereny przeznaczone pod nowe zainwestowanie – kierunki przekształceń.

Do obszarów, które są przeznaczone pod nowe zainwestowanie zalicza się:

- ✓ niezabudowane działki w granicach istniejącej zabudowy,
- ✓ tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta lub jego części,
- ✓ **tereny zabudowane lecz nieużytkowane,**
- ✓ **tereny, których obecne zainwestowanie stwarza konflikty przestrzenne,**
- ✓ tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc wskazane w niniejszym studium jako tereny preferowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych.

III-2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.

1. Przedstawione na rysunku studium ustalenia przestrzenne dotyczą wskazania funkcji wiodących na danym terenie. Poniższa tabela opisuje również funkcje towarzyszące i dopuszczalne na danym terenie. Celem takiego zapisu jest wykluczenie szybkiej dezaktualizacji ustaleń zawartych w studium, możliwość sporządzania zmian planów miejscowych bez każdorazowej potrzeby zmiany studium. Ustalenie funkcji towarzyszących odbyło się na podstawie dokładnej, analizy stanu istniejącego i zawartych ustaleń w obowiązujących planach miejscowych.

Ileokroć w tekście studium jest mowa o :

- 1) wskaźniku zabudowy działki** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 2) wskaźniku intensywności zabudowy działki** – rozumie się przez to wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki (terenu).

jednostka bilansowa A			
I.p.	funkcja główna	funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną	max. Współczynniki zabudowy/ max. Współczynniki intensywności zabudowy (określone dla terenu istniejącej lub projektowanej działki)
1.	MW,MN –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – istniejące	U, US, ZP, garaże istniejące, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
2.	W – tereny infrastruktury technicznej – przemysłowe ujęcie wody	drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
3.	UP – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne	ZP, P, U, MW, MN, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
4.	UP,U – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, usługi komercyjne	MW, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
5.	UP,MW – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MN, U, US, ZP, garaże istniejące, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0
6.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW, MN, U, UP, US, ZP, garaże istniejące, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
7.	MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, U, ZP, garaże istniejące, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
8.	MW,MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej – projektowane	UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
9.	MW,U,P – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHOJNOWA**

10.	MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
11.	MN,U,P – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
12.	U – tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
13.	U,P – tereny zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, MN, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
14.	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
15.	US – tereny sportu i rekreacji – istniejące	ZP, MN, KS, U, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,1 / 0,1
16.	KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 0,8
17.	KS, ZP – tereny obsługi komunikacji samochodowej i zieleni urządzonej	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	-
18.	ZP– tereny zieleni urządzonej	WS, ciągi piesze i rowerowe sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	-
19.	ZD – tereny ogrodów działkowych	MN, ZP, usługi gastronomiczne, ulice dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	wg przepisów odrębnych
20.	KD-G, KD-Z, KD-L - tereny dróg	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-
21.	MN,U,ZD – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i tereny ogrodów działkowych	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	0,5 / 0,8 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/3,0
22.	UP,MN – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MW, U, US, ZP, garaże istniejące, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0
23.	MN,U,UP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, usługi komercyjne i usługi publiczne	MW, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
24.	KD-D - tereny dróg dojazdowych	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi publiczne innych klas, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi piesze i rowerowe,	-

jednostka bilansowa B			
I.p.	funkcja główna	funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną	max. współczynniki zabudowy/ max. intensywności zabudowy (określone dla terenu istniejącej lub projektowanej działki)
1.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MW, U, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
2.	UP – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne	ZP, P, U, MW, MN, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,6 / 1,0
3.	U – tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,6 / 1,0
4.	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,8 / 2,0
5.	KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,6 / 0,8
6.	E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka	P, U, UP, KS drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,8 / 1,2
7.	G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo	P, U, UP, KS drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,8 / 1,2
8.	ZD – tereny ogrodów działkowych	MN, ZP, usługi gastronomiczne, ulice dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	wg przepisów odrębnych
9.	R – tereny (pola, łąki, grunty rolne, zakrzewienia)	ogrody działkowe, ZN, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury	-
10.	KD-G, KD-Z, KD-L - tereny dróg	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-
11.	KK - tereny kolei	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	wg przepisów odrębnych

jednostka bilansowa C			
I.p.	funkcja główna	funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną	max. Współczynniki zabudowy/ max. Współczynniki intensywności zabudowy (określone dla terenu istniejącej lub projektowanej działki)
1.	U,MN – tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	P, MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
2.	U – tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
3.	P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i tereny zabudowy usługowej	MW, MN, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
4.	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
5.	US – tereny sportu i rekreacji – istniejące	P, UP, ZP, MN, KS, U, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,1 / 0,1
6.	ZD – tereny ogrodów działkowych	MN, ZP, usługi gastronomiczne, ulice dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	wg przepisów odrębnych
7.	KD-L - tereny dróg	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-
8.	KK - tereny kolei	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	wg przepisów odrębnych
9.	WS – tereny wód powierzchniowych	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury w tym elektrownie wodne	-

jednostka bilansowa D			
I.p.	funkcja główna	funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną	max. Współczynniki zabudowy/ max. Współczynniki intensywności zabudowy (określone dla terenu istniejącej lub projektowanej działki)
1.	MW,MN –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – istniejące	U, US, ZP, garaże istniejące, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
2.	W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi	MN, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHOJNOWA**

3.	E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka	P, U, UP, KS drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,8 / 1,2
4.	C – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo	MW, U, UP, KS, ZP drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają - 0,8 / 1,2
5.	UP – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne	ZP, P, U, MW, MN, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
6.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW, MN, U, UP, US, ZP, garaże istniejące, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
7.	MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, U, ZP, garaże istniejące, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	utrzymanie istniejących współczynników dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli przekraczają – 0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
8.	MW,MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej – projektowane	UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi (również podziemne i kubaturowe wielopoziomowe)	0,5 / 2,0 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/5,0
9.	MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
10.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MW, U, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
11.	U – tereny zabudowy usługowej – istniejące i projektowane	MW, MN, UP, US, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
12.	P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i tereny zabudowy usługowej	MW, MN, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
13.	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
14.	US – tereny sportu i rekreacji – istniejące	ZP, MN, KS, U, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,2 / 0,4
15.	ZP– tereny zieleni urządzonej	WS, ciągi piesze i rowerowe sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	-
16.	KS, tereny obsługi komunikacji samochodowej	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	-

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHOJNOWA**

17.	KS, U – tereny obsługi komunikacji samochodowej i tereny zabudowy usługowej	MW, MN, U, UP, ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,	-
18.	ZD – tereny ogrodów działkowych	MN, ZP, usługi gastronomiczne, ulice dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	wg przepisów odrębnych
19.	ZC – tereny cmentarza	ZP, ulice wewnętrzne, ciągi piesze, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy
20.	ZL – Lasy	ciągi piesze, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	-
21.	KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L - tereny dróg	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-
22.	KK - tereny kolei	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	wg przepisów odrębnych
23.	R – tereny (pola, łąki, grunty rolne, zakrzewienia)	ogrody działkowe, ZN, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury	-
24.	WS – tereny wód powierzchniowych	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury w tym elektrownie wodne	-
25.	MN,KS,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obsługi komunikacji samochodowej i tereny zabudowy usługowej	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,5 / 0,8
26.	UP1 – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne	ZP, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,6 / 1,0
27.	KD-D - tereny dróg dojazdowych	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi publiczne innych klas, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi piesze i rowerowe,	-

jednostka bilansowa E			
l.p.	funkcja główna	funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną	max. współczynniki zabudowy/ max. współczynniki intensywności zabudowy (określone dla terenu istniejącej lub projektowanej działki)
1.	ZD – tereny ogrodów działkowych	MN, ZP, usługi gastronomiczne, ulice dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	wg przepisów odrębnych
2.	R – tereny (pola, łąki, grunty rolne, zakrzewienia)	ogrody działkowe, ZN, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury	-
3.	W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi	MN, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi	utrzymanie istniejących współczynników zabudowy, jeżeli przekraczają – 0,8 / 2,0
4.	KD-G1 – rezerwa terenu dla obwodnicy miasta	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-

5.	KD-Z - tereny dróg	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	-
6.	KK - tereny kolei	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe	wg przepisów odrębnych
7.	MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej	MW, UP, ZP, US, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże	0,5 /0,8 dla zabudowy zwartej, szeregowej – 1,0/3,0
8.	KD-D - tereny dróg dojazdowych	sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi publiczne innych klas, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, drogi piesze i rowerowe,	-

III-3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.

1. Teren miasta odznacza się czytelnym, w części zabytkowym układem terenów zieleni i zróżnicowanym całokształtem warunków fizjograficznych, stąd występuje tu wiele obszarów i elementów przyrody ożywionej chronionych lub wskazanych do ochrony. Wskazuje się do ochrony następujące obiekty przyrody ożywionej położone na terenie miasta:

- ✓ *historycznie ukształtowane zespoły terenów zieleni, tj.: Park Śródmiejski o charakterze plantów znajdujący się w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,*
- ✓ wszystkie pozostałe tereny tworzące miejski system terenów zieleni, na które składają się: parki, zieleńce, tereny zieleni osiedlowej, tereny zieleni urządzonej i nie urządzonej, cmentarz oraz ogrody działkowe, i zieleń w obszarach sportu i rekreacji,
- ✓ dolinę rzeki Skory jako teren o funkcji biotycznej i przewietrzającej miasto,
- ✓ tereny otwarte w północnej części miasta, chronione przed zabudową, z wyjątkiem obiektów związanych z rekreacją na terenach ogródków działkowych.
- ✓ pomniki przyrody ożywionej,

2. Dla zapewnienia właściwego funkcjonowania środowiska przyrodniczego należy dążyć do rozwoju ekologicznego systemu terenów zieleni i krajobrazu poprzez ich modernizację i rozbudowę przy zapewnieniu ciągłości i trwałości układu oraz pełną ochronę istniejących wartości przyrodniczych. System ten tworzą zasadniczo trzy obszary:

- ✓ tereny zieleni parkowej w obszarze śródmiejskim w powiązaniu z terenami zieleni osiedlowej i ogrodów działkowych,
- ✓ tereny doliny rzeki Skorej,
- ✓ tereny otwarte.

3. Dla ochrony terenów zieleni parkowej w obszarze śródmiejskim zakłada się w szczególności:

- ✓ bezwzględny zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją parków oraz budowy parkingów w ich obrębie,
- ✓ usunięcie nasadzeń niezgodnych z zabytkowym układem parków,
- ✓ uzupełnienie nasadzeń i modernizacja nawierzchni oraz elementów małej architektury wg specjalistycznych projektów zieleni,
- ✓ zapewnienie ciągłości układu poprzez wprowadzenie nasadzeń alejowych i drobnych form ogrodowych,

- ✓ Rewaloryzacja, modernizacja i prawidłowa eksploatacja terenów zieleni miejskiej. Szczególnie dotyczy to obszarów plantów, a także parków miejskich.
- 4. Zagospodarowanie zielenią placów miejskich jako miejskich przestrzeni publicznych i elementów struktury przyrodniczej miasta.**
- 5. Zaleca się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu ogrodów działkowych, leżących na obrzeżach miasta jako elementów zieleni miejskiej chronionej przed zabudową. Dla części istniejących ogrodów działkowych, dopuszcza się docelową zmianę przeznaczenia w tym ich zabudowę.** Ogrody działkowe leżące bliżej centrum miasta mogą podlegać zmianom przeznaczenia, z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
- 6. Konsekwentne i sukcesywne ograniczenie zanieczyszczeń powietrza w mieście przez likwidację palenisk ogrzewanych węglem.**
[Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 31.12.2021 r. \(IRT.ZPP.5350.172.2021\), dla terenu objętego zmianą studium obowiązują przepisy uchwały Nr XLI/1407/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw \(Dz. U. Woj. Doln. z dnia 8 grudnia 2017r. poz.5155\).](#)
- 7. Ustalanie warunków ochrony środowiska, oraz obowiązku ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości inwestora przy lokalizacji nowych obiektów związanych z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem.**
- 8. Pierwszoplanowymi zadaniami podejmowanymi na rzecz ochrony środowiska będzie dalsza kontynuacja działań na rzecz poprawy jakości powietrza i wód otwartych.** Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się eliminację zanieczyszczeń pyłowych i gazowych o znaczeniu lokalnym poprzez m. in. zmianę dotychczas stosowanych technologii ogrzewania na technologie proekologiczne. Dla ochrony zasobów wodnych niezbędne jest całkowite uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej w mieście i ograniczenie zrzutu ścieków i ładunków zanieczyszczeń do wód i ziemi poprzez rozbudowę i modernizację kanalizacji miejskiej i odprowadzenie ścieków do nowej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej. Równolegle należy dążyć do obniżenia koncentracji zanieczyszczeń w ściekach i zmniejszania ich ilości poprzez wprowadzanie zamkniętych obiegu wody i modernizację technologii głównych zakładów przemysłowych.
- 9. Na obszarze miasta nie ma ustanowionych terenów uzdrowisk.**

III-4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1. O wartościach historycznie wykształconego układu zabudowy miasta decyduje przede wszystkim jego zespół śródmiejski oraz inne zespoły zabudowy zabytkowej.** Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości miasta. Uwzględnianie faktu ich występowania, a także harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z zabytkową, jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych. Dla ich ochrony oraz integracji

historycznie ukształtowanych przestrzeni ze współcześnie realizowanymi obiektami, służącym utrwaleniu tożsamości miasta zakłada się:

- ✓ ochronę obiektów zabytkowych *in situ* (w miejscu),
- ✓ zachowanie obiektów i obszarów o wartościach kulturowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację i adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów,
- ✓ rozszerzenie zakresu ochrony w/w obszarów poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w studium i wskazanych w planach zagospodarowania przestrzennego z określeniem możliwości inwestycyjnych w ich obrębie,
- ✓ zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.
- ✓ rewaloryzację obszarów i obiektów,
- ✓ kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycji historycznych danego miejsca w twórczej interpretacji.
- ✓ opracowanie strategicznego programu konserwatorskiego dla ratowania najcenniejszych obiektów,
- ✓ aktualizację ewidencji dóbr kultury,
- ✓ określenie preferencji dla utrzymania i ratowania lokalnych walorów kulturowych, a także dla realizacji obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych,
- ✓ **uwzględnianie w pracach planistycznych i decyzjach administracyjnych, wyników badań naukowych dotyczących środowiska kulturowego oraz odkryć archeologicznych dokonanych na obszarze miasta, które winny wpływać na ustalenia szczegółowe granic stref oraz wytycznych konserwatorskich odnoszących się do cennych obszarów środowiska kulturowego,**
- ✓ **kontynuowanie zasady sporządzania okresowych, specjalistycznych analiz stanu środowiska kulturowego, w celu stworzenia aktualnych, merytorycznych podstaw procesów planistycznych i decyzji administracyjnych dotyczących obszarów istotnych dla ochrony i kształtowania środowiska kulturowego miasta.**

2. W studium wyznaczone zostały obszary ochrony konserwatorskiej:

- ✓ **obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta (tożsamy z wpisem do rejestru zabytków).** Jego granica przebiega od ul. B. Głowackiego, za zabudowaniami zlokalizowanymi wzdłuż ul. Reymonta, po zewnętrznej granicy ul. Tkackiej, łukiem wzdłuż murów obronnych, przecina ul. Legnicką, przecina skwer miejski oraz w kolejności ul. Późniaków, przez teren szkół (Gimnazjum i Zespół Szkół Rolnych), po południowej stronie zabudowań wzdłuż ul. Królowej Jadwigi, przecina ul. Wolności, wzdłuż zewnętrznej granicy Parku Śródmiejskiego, przecina ul. Spacerową, za Zamkiem (Muzeum), przecina ul. Chmielną i ul. P. Skargi, dochodzi do ul. B. Głowackiego. Granica obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta dla Parku Śródmiejskiego przebiega: wzdłuż rz. Skora, wzdłuż ul. Sz. Konarskiego, po południowej stronie zabudowań wzdłuż ul. Królowej Jadwigi, wzdłuż ul. Spacerowej,
- ✓ **obszar ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r. – wyznaczono trzy rozłączne obszary o następującym przebiegu granic:**
 - przecięcie ul. Złotoryjskiej z ul. Parkową, teren cmentarza w granicach sprzed 1945 r., północna strona ul. Parkowej wzdłuż Parku Piastowskiego,

wzdłuż wschodniej granicy Parku, za zabudową mieszkaniową po południowej i wschodniej stronie ul. M. Skłodowskiej do ul. J. Kilińskiego, wzdłuż północnej strony ul. J. Kilińskiego, za zabudową po wschodniej stronie ul. H. Sienkiewicza do ul. I. Paderewskiego, wzdłuż południowej strony ul. Paderewskiego, wzdłuż zachodniej strony ul. Grunwaldzkiej, wzdłuż północnej strony ul. Kilińskiego do ul. Legnickiej, wzdłuż zachodniej strony ul. Legnickiej do ul. Lubińskiej, wzdłuż zach. strony ul. Lubińskiej do ul. Zielonej, wzdłuż południowej strony ul. Zielonej, dworzec PKP, wzdłuż południowej strony ul. Kusocińskiego do przecięcia z ul. Bielawską, teren Stawu Miejskiego, wzdłuż wschodniej strony ul. Bielawskiej do przecięcia z ul. Bolesławiecką, zespół folwarczny z pałacykiem przy ul. Bolesławieckiej, wzdłuż wschodniej strony ul. Złotoryjskiej do ul. Parkowej, krótki fragment wzdłuż północnej strony ul. Parkowej do cmentarza,

- wzdłuż zachodniej strony ul. S. Żeromskiego, wzdłuż wschodniej strony ul. Legnickiej, za zabudową po wschodniej stronie ul. Żeromskiego, wzdłuż południowej strony ul. Goleszańskiej do ul. Żeromskiego;
- wzdłuż północnej strony ul. Goleszańskiej, za zabudową po wschodniej stronie ul. K. Baczyńskiego, za zabudową po zachodniej stronie ul. J. Tuwima, za zabudową po zachodniej stronie ul. W. Broniewskiego, za zabudową po zachodniej stronie ul. L. Staffa do ul. Goleszańskiej.

- ✓ **obszar OW obserwacji archeologicznej.** Jego granica przebiega od przecięcia ul. Złotoryjskiej z ul. Parkową, obejmuje teren cmentarza w granicach sprzed 1945 r., północną stroną ul. Parkowej wzdłuż Parku Piastowskiego, wzdłuż wschodniej granicy Parku, za zabudową mieszkaniową po południowej i wschodniej stronie ul. M. Skłodowskiej do ul. J. Kilińskiego, wzdłuż północnej strony ul. J. Kilińskiego, za zabudową po wschodniej stronie ul. H. Sienkiewicza do ul. I. Paderewskiego, wzdłuż południowej strony ul. Paderewskiego, wzdłuż zachodniej strony ul. Grunwaldzkiej, wzdłuż północnej strony ul. Kilińskiego do ul. Legnickiej, wzdłuż zachodniej strony ul. Legnickiej do mostu na rzece Skora, za zabudową po wschodniej stronie ul. Żeromskiego, wzdłuż północnej strony ul. Goleszańskiej, za zabudową po wschodniej stronie ul. K. Baczyńskiego, do ul. Lubińskiej, za zabudową po zachodniej stronie ul. Lubińskiej wzdłuż południowej granicy terenu kolejowego do ul. Zielonej, wzdłuż południowej strony ul. Zielonej, dworzec PKP, wzdłuż południowej strony ul. Kusocińskiego do przecięcia z ul. Bielawską, teren Stawu Miejskiego, wzdłuż wschodniej strony ul. Bielawskiej do przecięcia z ul. Dąbrowskiego, po południowej stronie zabudowy wzdłuż ul. Bielawskiej do ul. M. Kopernika, wzdłuż wschodniej strony ul. M. Kopernika, za pierwszymi budynkami zlokalizowanymi przy ul. M. Kopernika oraz za budynkiem przy ul. Bolesławieckiej, po południowej stronie ul. Bolesławieckiej do skrzyżowania z ul. St. Wyspiańskiego, za zabudową przy ul. Bolesławieckiej i ul. Piotrowickiej, wzdłuż północnej strony ul. Piotrowickiej do ul. Złotoryjskiej, wzdłuż wschodniej strony ul. Złotoryjskiej do ul. Parkowej, krótki fragment wzdłuż północnej strony ul. Parkowej do cmentarza.

3. W obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta obowiązuje:

- ✓ zasada bezwzględnej ochrony historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego i utrzymania historycznej zabudowy,

- ✓ konserwacja i rewaloryzacja historycznej zabudowy, układów przestrzennych i ich elementów,
- ✓ eliminacja lub przekształcenie form dysharmonijnych (obiektów i urządzeń),
- ✓ uczytelnienie historycznych struktur przestrzennych,
- ✓ dostosowanie nowych obiektów do historycznej zabudowy, układu przestrzennego w zakresie sytuacji, skali, formy i detalu architektonicznego, materiału oraz funkcji.

Przy opracowaniu planów miejscowych dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, zakłada się wprowadzenie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi ustaleń dotyczących:

- ✓ istniejącej zabudowy historycznej – zasady konserwacji, modernizacji, rewaloryzacji i przekształceń,
- ✓ istniejącej zabudowy powojennej w zakresie przekształceń,
- ✓ lokalizowania i kształtowania form, skali nowej zabudowy,
- ✓ obszarów i obiektów dysharmonijnych drobno- i wielkokubaturowych w zakresie ich waloryzacji (konieczne jest wyszczególnienie tego typu obiektów),
- ✓ lokalizowania i form architektonicznych obiektów o dużych kubaturach,
- ✓ lokalizowania i form architektonicznych obiektów drobnokubaturowych,
- ✓ kształtowania małej architektury,
- ✓ kształtowania zieleni,
- ✓ stosowania materiałów i kolorystyki obiektów,
- ✓ lokalizowania i modernizowania infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących.

4. W obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r., obowiązuje:

- ✓ utrzymanie zasadniczych elementów struktury przestrzennej i istniejącej substancji zabytkowej,
- ✓ dostosowanie nowych obiektów do zabudowy historycznej w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy,
- ✓ wymóg uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków zamierzeń inwestycyjnych przy obiektach ujętych w wykazie obiektów o walorach kulturowych,
- ✓ wymóg uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków prac dotyczących ciągów komunikacyjnych,
- ✓ wymóg powiadamiania wojewódzkiego konserwatora zabytków o prowadzeniu wszelkich prac ziemnych,
- ✓ dokonywanie analizy stopnia ingerencji przestrzennej i przyrodniczej nowoprojektowanej zabudowy z chronionym krajobrazem.

5. W obszarze OW obserwacji archeologicznej obowiązuje:

- ✓ wymóg uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich planowanych inwestycji.

6. Tereny, na których występują stanowiska archeologiczne podlegających ochronie konserwatorskiej.

Na terenach tych obowiązuje:

- ✓ wymóg uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków lokalizacji nowych obiektów,
- ✓ uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków prac ziemnych oraz zapewnienie badań archeologicznych w trakcie ich wykonywania po uzyskaniu pozwolenia WKZ.

III-5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

III –5.1. Komunikacja samochodowa.

1. **Zakłada się, że główny ruch tranzytowy z kierunku wschód – zachód zostanie wyprowadzony w przeważającej części poza granice miasta, po wybudowaniu obwodnicy północnej miasta.** Nowa obwodnica będzie posiadać parametry drogi głównej. Droga krajowa nr 94 jako droga rękodowa dla autostrady A4 zostanie zmodernizowana.
2. **Ruch tranzytowy z kierunku północ – południe będzie prowadzony przez miasto w obrębie dróg wojewódzkich nr 328 i 355. Po wybudowaniu północnej obwodnicy miasta główny ruch tranzytowy zostanie wyprowadzony z centrum miasta.**
3. **Wskazane jest uzyskanie:**
 - ✓ dla drogi 335 - wylot w kierunku Lubina, ul. Lubińska - parametrów dróg głównych „G”,
 - ✓ dla drogi 328 – od skrzyżowania z projektowaną obwodnicą, wylot w kierunku Chocianowa i od skrzyżowania z drogą krajową nr 94, wylot w kierunku węzła autostrady - parametrów dróg głównych „G”,
 - ✓ dla drogi 328 – od skrzyżowania z projektowaną obwodnicą do skrzyżowania z drogą krajową nr 94 - utrzymanie parametrów drogi zbiorczej „Z”,
 - ✓ dla ulic pełniących obecnie funkcję dróg wojewódzkich, które docelowo staną się drogami powiatowymi przyjąć klasę dróg zbiorczych „Z”,
 - ✓ dla ulicy J. Kusocińskiego na odcinku od ul. Kolejowej do ul. A. Mickiewicza, docelowo parametrów drogi lokalnej „L”,
 - ✓ dla ulicy J. Kusocińskiego na odcinku od ul. A. Mickiewicza do ul. St. Wyspiańskiego, docelowo parametrów drogi dojazdowej „D”, z dopuszczeniem przewężenia i realizacji w formie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - ✓ dla ulicy Bielawskiej na odcinku od ul. J. Kusocińskiego do ul. J. Dąbrowskiego - parametrów drogi lokalnej „L”.
4. **System komunikacji drogowej, poza swymi podstawowymi funkcjami, to jest zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunkach, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania.** Cele i zadania w tym zakresie realizowane są przez:
 - ✓ kształtowanie systemu komunikacji miejskiej,
 - ✓ organizację ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome),
 - ✓ kształtowanie geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego kształtowania skrzyżowań i węzłów,
 - ✓ utrzymywanie właściwego stanu technicznego nawierzchni dróg.Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się, w każdym przypadku, z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic, realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście.
5. **Należy zwrócić uwagę, że decyzje planistyczne i realizacyjne w zakresie komunikacji mają ogromne znaczenie w kształtowaniu struktury miasta.** Raz wytyczona ulica, choć modernizowana i adaptowana do zmieniających się potrzeb, na długie lata, a często na zawsze, przesądza o sposobie zagospodarowania

terenów przyległych. Układ dróg ma decydujące znaczenie dla czytelności struktury miasta i jak żaden z innych elementów zagospodarowania przesądza o możliwości sprawnego funkcjonowania miasta. Usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji w mieście ma również znaczenie dla poprawy obronności miasta na wypadek wojny.

6. **Poprawa funkcjonowania systemu komunikacyjnego miasta może nastąpić poprzez budowę, projektowanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, obwodnicy miasta.** Do czasu ich realizacji system komunikacji miejskiej będzie obciążony ruchem tranzytowym, lecz modernizacja tego systemu w sposób znaczący może poprawić płynność ruchu i zmniejszenie ruchu tranzytowego przez centrum.
7. **System komunikacji drogowej miasta kształtowany będzie z wykorzystaniem istniejącej sieci dróg i ulic, a jego modernizacja polegać będzie przede wszystkim na uzupełnieniu brakujących ulic zbiorczych i lokalnych, poprawie, w miarę możliwości, parametrów istniejących ulic do standardów podanych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ograniczeniu liczby skrzyżowań na ulicach głównych.** Teoretyczna, i w znacznej części praktyczna, możliwa przepustowość jednego pasa ruchu przekracza często przepustowość skrzyżowania, a zatem ograniczenie ilości skrzyżowań jest oczywistym usprawnieniem funkcjonowania sieci komunikacyjnej. Uwzględniając podstawowe zasady inżynierii ruchu określa się strukturę systemu komunikacji miejskiej.
8. **W projektowanej strukturze systemu komunikacji należy dążyć do przestrzegania zasady kształtowania węzłów lub skrzyżowań na następujących połączeniach dróg:**
 - ✓ drogi głównej ruchu przyspieszonego z drogami głównymi,
 - ✓ dróg głównych z innymi drogami głównymi lub drogami zbiorczymi,
 - ✓ dróg zbiorczych z innymi drogami zbiorczymi.
9. **W miarę wzrostu liczby pojazdów w mieście należy przewidzieć budowę sieci parkingów strategicznych. Ograniczenie możliwości parkowania przy ulicach wpłynie na zwiększenie przepustowości jezdni i płynność ruchu komunikacji w mieście.**
10. **Należy podejmować działania mające na celu segregację ruchu pieszego i kołowego, z wykorzystaniem istniejącej sieci ulic lokalnych i dojazdowych wyłącznie dla ruchu pieszo-jezdnego lub pieszego.** W niektórych przypadkach konieczne będzie udostępnienie ciągów pieszych dla dostawy towarów do sklepów i obiektów usługowych w późnych godzinach wieczornych oraz wczesnych rannych. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zawarte być muszą w specjalistycznym opracowaniu branżowym dotyczącym organizacji ruchu w mieście.
11. **Liczbę i sposób urządzania miejsc postojowych lub budowy garaży należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne, przy zachowaniu warunków określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.** Przyjmuje się minimalne wskaźniki programowe miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, podane poniżej:
 - ✓ dla zabudowy wielorodzinnej - 1m.p./1 mieszkanie,

- ✓ biura, urzędy, obiekty handlowe - 1 m.p./50m²,
- ✓ motele, hotele i inne usługi turystyczne - 1 m.p./4 łóżka
- ✓ restauracje, kawiarnie -1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych,
- ✓ obiekty sportowo-rekreacyjne - 1 m.p./100m² p.u.
- ✓ dla zabudowy produkcyjnej - 1 m.p./150m² p.u.

12. W obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, dla nowych obiektów handlu, gastronomii i innych zlokalizowanych w zwartej zabudowie dopuszcza się lokalizację parkingów wzdłuż istniejących ciągów ulicznych i zmniejszenie powyższych wskaźników.

13. Stacje tankowania gazem LPG należy lokalizować na terenach wskazanych pod stacje paliw.

III –5.2. Komunikacja kolejowa.

Zakłada się modernizację linii kolejowych. **Teren linii kolejowej relacji Złotoryja – Rokitki, na nieczynnym odcinku oznaczonym symbolem UP1 – zakłada się docelowo przeznaczyć pod usługi publiczne, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleń urządzoną.**

III –5.3. Systemy infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Zwodociągowaniu podlegać będą nowe tereny wskazane pod zabudowę.

2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

2.1. Dla uporządkowania gospodarki ściekowej zakłada się rozbudowę i modernizację wszystkich systemów kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i wód opadowych.

2.2. Miejski system kanalizacyjny obejmie docelowo wszystkie istniejące obszary zurbanizowane stwarzając dogodne warunki do rozbudowy na obszarach wskazywanych pod zabudowę.

2.3. Ponieważ odpływy z kanalizacji deszczowej oddziałują niekorzystnie na stan czystości wód powierzchniowych, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych należy ustalać zakaz odprowadzania nie podczyszczonych ścieków deszczowych z wielostanowiskowych parkingów i utwardzonych placów manewrowych oraz składowych do cieków wodnych. W celu redukcji zanieczyszczeń niezbędna jest budowa urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) i rezerwacja niezbędnych do ich budowy terenów przy poszczególnych wylotach kanałów deszczowych.

3. Energetyka.

3.1. Rozbudowa miasta o nowe obiekty usługowe i osiedla mieszkaniowe będzie wymagała rozbudowy i modernizacji istniejących linii średniego napięcia 20kV oraz budowy nowych stacji transformatorowych 20kV. Istniejąca sieć niskiego napięcia wymaga modernizacji i przebudowy.

3.2. Należy przewidywać zamianę istniejących linii napowietrznych na kablowe na obszarach rehabilitacji i przekształceń .

3.3. Napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych

środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska.

3.4. Dopuszcza się lokalizację ekologicznych źródeł energii w tym małych elektrowni wodnych w ciągu rzeki Skora (MEW) – na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. Dopuszcza się stosowanie w budownictwie niekonwencjonalnych, odnawialnych i ekologicznych źródeł energii.

4. Zaopatrzenie w gaz.

4.1. Układ zaopatrzenia w gaz jest wystarczający z punktu widzenia stworzenia podstaw dla funkcjonowania miejskiego systemu gazowniczego, co umożliwi jego rozbudowę we wszystkich postulowanych kierunkach.

4.2. Zaopatrzenie w gaz odbiorców na terenie miasta jest realizowane na bazie gazociągu wysokiego ciśnienia położonego od strony południowo-zachodniej części miasta. Gazociąg ten przez stacje redukcyjno-pomiarowe zapewnia dostawę gazu na wszystkie cele, w tym ogrzewanie budynków.

4.3. Modernizacji i przebudowy wymaga istniejąca sieć niskiego ciśnienia w centrum miasta.

4.4. Zarówno stacje redukcyjne I^o i II^o, jak i sieci magistralne i rozdzielcze średnioprężne posiadają rezerwy przepustowości. System gazowniczy przygotowany jest na pokrycie zwiększonego zapotrzebowania na gaz, gwarantując przy tym wysoką pewność zasilania. Jedynie w przypadku podjęcia decyzji o realizacji układów energetycznych dużej mocy spalających gaz, niezbędne byłoby przeprowadzenie nowych inwestycji w systemie gazowniczym i zrealizowanie nowej stacji redukcyjnej I^o o przepustowości odpowiedniej dla pokrycia dodatkowych potrzeb sektora energetycznego.

5. Ciepłownictwo.

5.1. Istniejący system ciepłowniczy uzupełniony gazem jako równoważnym źródłem energii stanowić będą podstawę zaopatrzenia odbiorców w energię ciepłą. Zakłada się modernizację sieci ciepłej. Istniejące kotłownie posiadają rezerwę ciepłą umożliwiającą przyłączenia nowych obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.

5.2. Odbiorcy indywidualni na terenie miasta korzystają z różnorodnych nośników energii takich jak: gaz, olej opałowy, węgiel kamienny i brunatny, koks i drewno. W ostatnich latach duża ilość odbiorców modernizuje lokalne kotłownie przechodząc na zastosowanie paliw proekologicznych.

6. Telekomunikacja.

6.1. Zakłada się utrzymanie i budowę nowych central telefonicznych wszystkich dostawców usług telekomunikacyjnych i internetowych.

6.2. W celu zwiększenia liczby abonentów oraz poprawy jakości połączeń telefonicznych konieczna jest modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej w mieście.

6.3. Rozwój sieci telefonii komórkowej realizowany będzie w oparciu o indywidualne plany rozwojowe poszczególnych sieci. Lokalizacja stacji bazowych sieci telefonii komórkowej będzie ustalana na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe stacje należy lokalizować na terenach przemysłowych, ewentualnie na terenach usługowych, obsługi

komunikacji i zieleni urządzonej. Spod lokalizacji należy wykluczyć tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Gospodarka odpadami.

7.1. Rozwiązanie problemów związanych z gromadzeniem i zagospodarowaniem odpadów jest jednym z najistotniejszych zagadnień warunkujących skuteczną ochronę środowiska.

7.2. Obsługa miasta w zakresie składowania odpadów jest zapewniona przez istniejące składowisko odpadów w Białej.

III-6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są wszystkie przedsięwzięcia o znaczeniu gminnym, o których mówi art.6 Ustawy o nieruchomościach (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami). Do nich zalicza się między innymi budowa i utrzymanie: przedszkoli publicznych, publicznych szkół podstawowych, gimnazjów, domów opieki społecznej, usług administracji miejskiej. Również wydzielanie terenów pod gminne drogi i ulice, parki, skwery, utrzymanie ich oraz modernizację, opiekę nad nieruchomościami wymienionymi w ewidencji dóbr kultury, zakładanie i utrzymanie miejskich cmentarzy, ochronę zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt. Tereny te zlokalizowane są na terenie całego miasta, głównie w centrum miasta i na przyległych terenach mieszkaniowych.

III-7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.48 UST.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 1. Na obszarze miasta nie ma terenów, dla których zostały sporządzone programy, służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.**
- 2. Również w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego nie zostały wprowadzone na terenie miasta programy służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wojewódzkim.**

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 31.12.2021 r. (IRT.ZPP.5350.172.2021), w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., dla terenu objętego zmianą studium ujęte są następujące zadania (Inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach krajowych):

- K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
- K143 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, na terenie objętym zmianą studium, ujęta została postulowana inwestycja wynikająca z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych:

- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

3. Inwestycjami celu publicznego o charakterze ponadlokalnym – powiatowym są np. budowa, remonty i utrzymanie dróg powiatowych.
4. Inwestycją celu publicznego jest modernizacja linii kolejowej. Posiada ona charakter inwestycji o znaczeniu regionalnym.
5. Budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 35 oraz modernizacja i rozbudowa istniejących dróg wojewódzkich zaliczają się do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – krajowym i wojewódzkim.

III-8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY, POWYŻEJ 2000M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

1. Na terenie miasta nie występują obszary, dla których należy obowiązkowo wykonać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze miasta nie lokalizuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:
3. Nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

III-9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE.

1. Miasto jest w 100 % objęte mpzp.
2. Nie przewiduje się zmian na terenach wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne
3. Zakłada się opracowywanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikających z konieczności wprowadzenia zmian w istniejącej lub projektowanej strukturze przestrzennej, zgodnej z kierunkami zawartymi w studium.

III-10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

1. Ze względów ekologicznych oraz w związku z intensyfikacją procesów urbanizacyjnych zakłada się ograniczenie rozwoju funkcji rolniczej na **obszarze miasta**. Dotychczasowe obiekty obsługi produkcji rolnej winny być wykorzystane na cele związane z rolnictwem i jego przetwórstwem. Tereny gleb zdegradowanych o niskiej bonitacji oraz przewidziane do utworzenia systemu terenów otwartych winny być przeznaczone pod zadrzewienie i zalesienie.

2. Powierzchnie gleb III klasy bonitacyjnej pozostawia się w rolniczym wykorzystaniu do czasu niezbędności ich przeznaczenia pod procesy urbanizacyjne związane z rozwojem miasta w przyszłości.
3. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenia ich z produkcji rolnej.
4. Uzyskiwanie stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, odpowiednio do przepisów odrębnych, w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Zakaz budowy nowych siedlisk na gruntach rolnych stanowiących część przyrodniczej struktury miasta znajdujących się na obszarach terenów otwartych chronionych przed zabudową.
6. Dla gruntów rolnych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach tych należy uwzględniać potrzeby kształtowania zabudowy o cechach miejskości, ze szczególnym zwróceniem uwagi na kształtowanie przestrzeni publicznych tzn. sposób obudowy ulic, placów i kształtowania nasadzeń.

III-11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

Podejmowanie przez gminę wszelkich działań przeciwpowodziowych musi być oparte na znajomości obszarów zalewowych.

Granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią określa dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej w sporządzonym przez niego studium.

Rzeka Skora została objęta opracowaniem "Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy", w którym zgodnie z art.79 ust.2 ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz 2019 z późn. zm.) zostały określone:

- ✓ *obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową,*
- ✓ *obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,*
- ✓ *obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.*

Tereny te zostały uwzględnione w studium miasta jako uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne (art.82 ust.2, art.40 ust.1 pkt.3.). W studium pozostawiono zasięg powodzi z 1997r. wyznaczającej do czasu opracowania ww. Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy - obszar o ograniczonych funkcjach inwestycyjnych.

Na terenie miasta nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

III-12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

Na terenie miasta nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronne.

III-13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

1. **Analiza obszarów zabudowanych** dokonana została na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych, zdjęć lotniczych oraz wizji terenowych. Stan zabudowy jest zróżnicowany i zależy od okresu budowy obiektów jak i zakresu oraz częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych a także działań rehabilitacyjnych.

2. **Terenami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji są:**

- ✓ *tereny w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,*
- ✓ *tereny kolei.*

3. **Polityka przestrzenna w odniesieniu do obszarów o ustalonej strukturze.**

3.1. **Utrzymanie zasobów budowlanych miasta we właściwym stanie technicznym.**

3.2. **Uzupełnianie, wymiana i modernizacja zabudowy na terenach o ustalonej strukturze.** Podejmowanie działań w tym zakresie z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- ✓ *utrzymanie podstawowych funkcji terenów znajdujących się w określonej strefie funkcjonalnej miasta,*
- ✓ *utrzymanie skali i charakteru zabudowy w sąsiedztwie, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania założeń urbanistycznych, bądź ich uzupełnienia lub kontynuacji,*
- ✓ *zachowanie istniejącej linii zabudowy,*
- ✓ *nawiązanie charakteru i gabarytów zabudowy oraz rodzaju pokryć dachowych do zabudowy w sąsiedztwie.*

3.3. **Uzupełnianie wyposażenia osiedli w komisariaty, obiekty obsługi mieszkańców, w urządzenia przeciwpożarowe oraz urządzenia ochrony ludności przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi.**

3.4. **Poddawanie obszarów zabudowanych, szczególnie obszarów zabudowy mieszkaniowej o najniższych standardach technicznych, systematycznym procesom modernizacyjnym polegającym na podniesieniu standardu wyposażenia budynków oraz modernizacji zagospodarowania terenów.**

3.5. **Przy porządkowaniu zagospodarowania szczególną uwagę należy zwracać na kształtowanie przestrzeni publicznych.** Przy ich kształtowaniu należy projektować obiekty małej architektury, tereny zieleni ogólnie dostępnej oraz powierzchnie wodne. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3.6. Zmiana funkcji budynków lub uzupełnienie zabudowy może odbywać się w ramach funkcji podstawowej strefy, pod warunkiem, że nowa funkcja nie będzie uciążliwa dla osób trzecich i środowiska przyrodniczego.

3.7. Sukcesywna eliminacja działalności uciążliwej dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.

3.8. Wymiana, modernizacja lub uzupełnienie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem likwidacji źródeł niskiej emisji oraz możliwości zamiany linii elektroenergetycznych napowietrznych na podziemne.

4. Polityka przestrzenna w odniesieniu do terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Dla terenów wskazanych do rehabilitacji i przekształceń należy opracować programy rehabilitacji lub inne opracowania planistyczne zgodnie z przepisami szczególnymi, które będą podstawą do przekształceń i adaptacji starych oraz realizacji nowych inwestycji na tych terenach.

Obszar centrum miasta, z największą ilością obiektów zabytkowych, położony w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta:

- ✓ bezwzględne zachowanie układu zabytkowych ulic przy podejmowaniu działań inwestycyjnych,
- ✓ zachowanie historycznych linii zabudowy przy uzupełnianiu obiektów w pierzejach,
- ✓ harmonizowanie wysokości nowych lub przebudowywanych obiektów przy uzupełnianiu zabudowy w określonym kwartale miasta.

III-14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Terenami zamkniętymi na terenie miasta są tereny kolejowe. **Zapis nie dotyczy linii kolejowej relacji Złotoryja – Rokitki, na nieczynnym odcinku oznaczonym symbolem UP1.**

CZĘŚĆ IV – UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

1. Podstawą przyjętych rozwiązań w części kierunków studium miasta Chojnow były:

- ✓ przeprowadzone analizy w części uwarunkowań,
 - ✓ sporządzone przez władze miasta następujące dokumenty:
 - „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”, 1997 r.,
 - Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Chojnow,
 - Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Chojnow, 2004 r.,
 - Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Chojnow, 2004 r.,
 - Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Chojnowa na lata 2003 – 2007,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, strategia rozwoju powiatu legnickiego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski instytucji i osób prywatnych.

2. Obszar miasta został podzielony na 5 jednostek funkcjonalnych, których granice stanowią między innymi: rzeka Skora, główne ulice miejskie, szlaki kolejowe, granice miasta. Podział ten umożliwił prawidłową i szczegółową charakterystykę poszczególnych obszarów, przypisanie im funkcji wiodących i następnie zróżnicowanie współczynników zabudowy i intensywności zabudowy.

3. Zmiany w strukturze przestrzennej wynikają z procesów gospodarczych, ekonomicznych i politycznych zachodzących w kraju i regionie. Olbrzymi wpływ na intensyfikację działań skierowanych na pozyskanie nowych inwestorów strategicznych ma fakt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Aktywizacja terenów w północnej jednostce gospodarczej i stworzenie podstrefy LSSE przyniesie niewątpliwie korzyści w likwidacji bezrobocia, stworzy nowe miejsca pracy.

Wskazane nowe tereny mieszkaniowe z usługami towarzyszącymi wypełniają istniejącą strukturę osiedlową lub są jej kontynuacją.

W studium zakłada się stopniowe przekształcanie terenów przemysłowych znajdujących się w centrum miasta lub w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod funkcje z przewagą usług i ewentualną działalność produkcyjną nieuciążliwą.

4. Zagadnienia ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego ustalają pełną ochronę i odbudowę wartości przyrodniczych w systemie terenów zielonych, na który składają się przede wszystkim:

- ✓ tereny zieleni parkowej w obszarze śródmiejskim, w powiązaniu z terenami zieleni osiedlowej i ogrodów działkowych,
- ✓ tereny doliny rzeki Skorej.

W studium zakłada się różnorakie działania na rzecz poprawy stanu środowiska.

5. Ustalenia dotyczące zagadnień ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazują:

- ✓ obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla której ustalone są odrębne zasady kształtowania zabudowy,
- ✓ zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- ✓ zabytki ujęte w ewidencji zabytków,
- ✓ stanowiska archeologiczne.

6. W zakresie kierunków systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalenia dotyczą głównie:

- ✓ budowy północnej obwodnicy miasta,
- ✓ modernizacji drogi krajowej nr 94,
- ✓ budowy drogi zbiorczej wzdłuż linii kolejowej związanej z obsługą nowych terenów przemysłowych, prowadzonych poza terenami mieszkaniowymi i centrum miasta,
- ✓ podniesienia standardów technicznych dróg istniejących,
- ✓ modernizacji linii kolejowej,
- ✓ systemów infrastruktury technicznej, które podlegają rozbudowie i modernizacji,

7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym rozmieszczane są w obrębie całego miasta.

8. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowane są w całym mieście. Należą do nich drogi powiatowe, wojewódzkie i krajowa. W studium zakłada się przede wszystkim utrzymanie, modernizację i ewentualną rozbudowę istniejących w/w inwestycji. W studium wskazuje się rezerwę terenu dla północnej obwodnicy miasta docelowo drogi wojewódzkiej. Modernizację kolei należy zaliczyć do inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Na obszarze miasta nie ma terenów, dla których zostały sporządzone programy służące realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

[W odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium uchwaloną dnia 2022 r. uzupełniono informacje dotyczące inwestycji celu publicznego ujętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.](#)

9. W studium nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację obiektów handlowych o sprzedaży, powyżej 2000m².

W studium nie wskazuje się terenów, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

10. W związku z lokalizacją, na terenie gminy wiejskiej, ważnych dla rozwoju miasta istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej oraz technicznej zaleca się rozważenie podjęcia działań zmierzających do poszerzenia granic administracyjnych miasta.

**CZĘŚĆ V – ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH I
OPRACOWAŃ ANALITYCZNO-STUDIALNYCH**

- ✓ „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”, 1997 r.
- ✓ Strategia rozwoju powiatu legnickiego.
- ✓ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Chojnow.
- ✓ Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Chojnow, 2004 r.
- ✓ Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Chojnow, 2004 r.
- ✓ Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Chojnowa na lata 2003 – 2007
- ✓ www.Legnica.lca.pl - artykuł autorstwa Marcina Kunata
- ✓ Wytyczne do opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych w planach zagospodarowania przestrzennego, 1981 r. - zespół Ekspertów Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich.