

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE ZAWIERA:

CZEŚĆ TEKSTOWA

1. PODSTAWA PRAWNA	1
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	3
3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE	4
4. ANALIZA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH	4
4.1. Położenie fizyczno-geograficzne	4
4.2. Budowa geologiczna i rzeźba terenu	6
4.3. Warunki klimatyczne	8
4.4. Stan atmosfery	10
4.5. Klimat akustyczny	10
4.6. Zieleń	15
4.7. Istniejące zagospodarowanie	17
5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	17
5.1. Ocena stanu środowiska	17
5.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia	18
5.3. Prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, w przypadku braku zmiany planu	19
6. PLANISTYCZNE UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE	19
6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych	19
6.2. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska	20

CZEŚĆ GRAFICZNA

- Meßtischblatt z 1936 r. skala 1:25 000
- Mapa topograficzna , skala 1:10 000
- Mapa ewidencji gruntów, skala 1:1000

- ***OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE - SKALA 1:1000***

1. PODSTAWA PRAWNA

Niniejsze opracowanie ekofizjograficzne dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa**, sporządzono w zgodzie z Uchwałą Nr XXXII/152/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art.72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).

Podstawą opracowania jest *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. Nr 155 poz. 1298)*. Rozporządzenie to określa zakres problematyki jaką opracowanie ekofizjograficzne powinno zawierać. Zgodnie z § 1. rozporządzenia: „opracowanie ekofizjograficzne sporządza się, biorąc pod uwagę:

- 1) dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych;
- 2) zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska;
- 4) eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 5) ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.”

Rozporządzenie precyzyjnie określa, jakie materiały powinny zostać wykorzystane lub przeanalizowane w trybie opracowywania ekofizjografii, a także, jakie informacje sporządzone opracowanie powinno zawierać:

„§ 4. Opracowania wykonywane są na podstawie kompleksowych badań i pomiarów terenowych, analizy danych teledetekcyjnych, archiwalnych materiałów kartograficznych, planistycznych, inwentaryzacyjnych i studialnych, a w szczególności dokumentacji hydrogeologicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskich, dokumentacji geologicznych złóż kopalin, dokumentów planistycznych opracowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz.1803 oraz z 2002 r. Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112), map glebowo-rolniczych, planów urządzania lasów, planów ochrony rezerwatów przyrody, parków narodowych i krajobrazowych, dokumentacji różnych form ochrony przyrody, dokumentacji uzdrowisk oraz rejestru zabytków, ewidencji dóbr kultury i innych materiałów dokumentujących obiekty kulturowe i stanowiska archeologiczne.”

Opracowanie ekofizjograficzne składa się z części opisowej oraz części kartograficznej (mapa na której jest ona sporządzana pochodzi z państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych i jest poświadczona za zgodność z oryginałem).

„§ 6. Część kartograficzna i opisowa opracowania podstawowego obejmuje:

- 1) rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie:

- a) poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku,
 - b) dotychczasowych zmian w środowisku,
 - c) struktury przyrodniczej obszaru, w tym różnorodności biologicznej,
 - d) powiązań przyrodniczych obszaru z jego szerszym otoczeniem,
 - e) zasobów przyrodniczych i ich ochrony prawnej,
 - f) walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej,
 - g) jakości środowiska oraz jego zagrożeń wraz z identyfikacją źródeł tych zagrożeń;
- 2) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, a w szczególności:
 - a) ocenę odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji,
 - b) ocenę stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, w tym różnorodności biologicznej,
 - c) ocenę stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania,
 - d) ocenę zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - e) ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku,
 - f) ocenę stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia;
 - 3) wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, polegającą na określeniu kierunków i możliwej intensywności przekształceń i degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
 - 4) określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze;
 - 5) ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru;
 - 6) określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen, o których mowa w pkt 1-5, stosownie do przedmiotu i skali sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego, które w szczególności obejmują:
 - a) określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych, a w szczególności: mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej, uzdrowskiej, komunikacyjnej, z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełniania tych funkcji,
 - b) wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
 - c) określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują.”

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

W opracowaniu wzięto pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania terenu, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich. Do materiałów wyjściowych – uznanych za niezbędne do opracowania niniejszej ekofizjografii, zaliczono:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”; Uchwała Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 r.,
- 2) Uchwała Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998r., w/s uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa,
- 3) Uchwała Nr XLVI/222/2002 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 stycznia 2002 r., w/s uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnowa,
- 4) Opinia fizjograficzna dla gminy Chojnów, ZSMP przy PGFiGP „Geoprojekt” we Wrocławiu, 1981r.,
- 5) Dokumentacja fizjograficzna – ogólna dla miasta Chojnów; „Geoprojekt” we Wrocławiu, lipiec 1961r.,
- 6) Opinia fizjograficzna – miasto Chojnów; WPU we Wrocławiu, styczeń 1975r.,
- 7) Województwo Legnickie, studium zagospodarowania przestrzennego; w tym diagnoza perspektywiczna, wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania, zagadnienia ekologiczne; Wojewoda Legnicki; WPU; czerwiec 1998 r.,
- 8) Koncepcja rozwoju subregionu legnickiego; Urząd Wojewódzki, Urząd Gminy Kunice 1996r.
- 9) Zagrożenie komunikacyjne w miastach i sposoby przeciwdziałania, Legnica 1995 r.,
- 10) „Analityczny plan akustyczny Legnicy”; S.C. „Decybel”, mgr A. Kurpiewski z zespołem, grudzień 2000 r.,
- 11) „Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w 2002 roku” WIOŚ we Wrocławiu, 2003r., (publikowany w internecie na <http://www.wroclaw.pios.gov.pl/publikacje/raport2002/index.html>)
- 12) „Raport o stanie środowiska województwa legnickiego w 1996 roku”; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Biblioteka Monitoringu Środowiska 1997r.,
- 13) „Raport o stanie środowiska województwa legnickiego w 1993 roku”; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Biblioteka Monitoringu Środowiska 1994r.,
- 14) „Komunikat o stanie środowiska w listopadzie 2002 r. na terenie województwa dolnośląskiego, obszar legnicki, Wrocław 2002r.”; <http://www.wroclaw.pios.gov.pl/~legnica/>
- 15) Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego, Wrocław 1997r.,
- 16) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 81)
- 17) „Strategia rozwoju powiatu – analiza warunków. Rolnictwo i ochrona środowiska”; Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska, marzec 2001 r.,
- 18) aktualne mapy zasadnicze terenów objętych opracowaniem (zawierająca m. in. numery działek i budynków według poszczególnych ulic, elementy uzbrojenia terenu oraz tymczasowego zagospodarowania),

Sporządzenie niniejszego opracowania rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Chojnowa uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa – jest to **Etap I** prac nad w/w zmianą planu.

Przystąpienie do sporządzenia ekofizjografii, rozpoczęto od inwentaryzacji terenu i oceny stanu środowiska, w granicach objętych opracowaniem i terenach bezpośrednio z nim związanych.

Niniejsza ekofizjografia zawiera część tekstową i część graficzną.

3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE

Niniejsze opracowanie sporządzone zostało dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa (uchwalonego Uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998r.).

Terenie objęte niniejszą ekofizjografią obejmuje następujące jednostki bilansowe:

- 79 UPz,
- 71 U,
- 63 UPk,
- 18 MW/U,
- 91 MW/MN/U,
- 78 MW/U,

W momencie przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu dla w/w jednostek bilansowych obowiązują następujące funkcje terenów:

- 79 UPz – teren usług publicznych zdrowia,
- 71 U – teren przeznaczony pod nieuciążliwe usługi komercyjne,
- 63 UPk – teren usług publicznych kultury – Miejski Ośrodek Kultury,
- 18 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych,
- 91 MW/MN/U- teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych.
- 78 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,

Obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania między innymi dla terenów objętych zmianą w/w planu, jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa**”, uchwalone dnia 7 lipca 1997r, Uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie. Obszary objęte zmianą planu, a tym samym będące przedmiotem niniejszego opracowania ekofizjograficznego, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej leżą w strefie terenów zabudowanych oraz zabudowanych wymagających rehabilitacji.

Dla śródmieścia (czyli jednostek bilansowych A i B) studium zakłada potrzebę niezbędnych wyburzeń budynków mieszkalnych oraz rozgęszczenie ich. „Ponieważ Chojnów to teren starej, substandardowej zabudowy, nieodzownym jest przyjęcie rozwiązań przestrzennych i realizacyjnych mających na celu podniesienie estetyki i wymogów architektonicznych wobec budownictwa zwłaszcza mieszkaniowego.”

Dla terenów tych zaznaczone zostało priorytetowe uchwalenie planów miejscowych.

4. ANALIZA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH

4.1. Położenie fizyczno-geograficzne.

Miasto Chojnów położone jest w powiecie legnickim. Od miasta Legnicy oddalone jest ok. 18 km w kierunku północno - zachodnim. Pod względem geograficznym jest to obszar Równiny Chojnowskiej usytuowanej na pograniczu Przedgórze Sudeckiego i Kotliny Śląskiej. Wg regionalizacji przyrodniczo-leśnej jest to: Kraina Śląska V, dzielnica: Wrocławska, mezoregion: Legnicki.

Wszystkie tereny objęte zmianą znajdują się w granicach staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa.

Poszczególne tereny objęte zmianą planu sąsiadują:

- **18 MW/U:**
 - od północy – Rynek (plac) oraz ul.Chmielna w pierzei północnej zabudowa mieszkaniowo - usługowa III – kondygnacyjna (w tym zabytkowa kamienica narożna),
 - od zachodu – niezabudowany plac zielony z utwardzonymi chodnikami,
 - od wschodu – ul.Wolności oraz budynek Banku Spółdzielczego (III-kondygnacje) wraz z przyległym terenem zielonym,
 - od południa – ul. Królowej Jadwigi w pierzei południowej, budynki mieszkalne oraz usługowe wraz z terenem zielonym,

- **63 UPk:**
 - od północy – ogródki przydomowe
 - od zachodu – boisko sportowe,
 - od wschodu – ul.Małachowskiego - w pierzei wschodniej budynki mieszkalne II i III kondygnacyjne o walorach kulturowych wraz z przyległymi terenami zielonym oraz terenami podwórek,
 - od południa – ul.Dąbrowskiego zabudowana budynkami mieszkalnymi II i III kondygnacyjnymi o walorach kulturowych,

- **71 U:**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego,
 - od zachodu – zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna, przy ul.Dąbrowskiego, poszczególne budynki o walorach kulturowych, w głębi działek zabudowa gospodarcza,
 - od wschodu – ul. Bohaterów Getta Warszawskiego, pierzeja wschodnia niezabudowana, w ciągu ul. Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
 - od południa – ul.Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa III – kondygnacyjna o walorach kulturowych

- **78 MW/U:**
 - od północy – ul.Wincentego Witosa, zabudowa mieszkaniowa III i IV - kondygnacyjna, poszczególne budynki w pierzei południowej sklasyfikowano jako posiadające walory kulturowe,
 - od zachodu – ul. Kolejowa, zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, poszczególne budynki o walorach kulturowych, pierzeję wschodnią stanowi zespół obiektów usługowych II - kondygnacyjnych,
 - od wschodu – ul. Kościuszki zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, budynki pierzei zachodniej sklasyfikowano jako posiadające walory kulturowe,
 - od południa – wewnątrz sąsiedniego kwartału zabudowy, zabudowa gospodarcza, szeregi garaży,

- **79 UPz:**
 - od północy – ul.Drzymały, w pierzei północnej zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, poszczególne budynki oddzielone są ogródkami przydomowymi,

- od zachodu – wolna działka narożna oraz zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna o walorach kulturowych wzdłuż ul.Kościuszki,
 - od wschodu – ogródki „przydomowe” zlokalizowane we wnętrzu kwartału ale ze względu na brak zabudowy wzdłuż ul.Drzymały dochodzące aż do chodnika,
 - od południa – dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana we wnętrzu kwartału,
- **91 MW/MN/U;**
 - od północy – ul.Legnicka, w pierzei północnej zabudowa mieszkaniowo - usługowa II i III - kondygnacyjna, o walorach kulturowych, zwarta,
 - od zachodu – budynek Przychodni Rejonowej wraz z terenem przyległym,
 - od wschodu – zabudowa mieszkalno – usługowa w ciągu ul.Legnickiej, wzdłuż ul.Długosza - zabudowa gospodarcza,
 - od południa – teren zielony,

Przedmiotowe tereny obejmują bardzo zróżnicowane tereny związane w rozmaity sposób z tkanką miejską.

Wnioskowane zmiany dotyczą korekty ustaleń planu dla całej jednostki bilansowej, bądź też zmiana dotyczy jedynie poszczególnych obiektów znajdujących się w granicach danej jednostki.

4.2.Budowa geologiczna i rzeźba terenu.

Pod względem morfologii na terenie miasta Chojnowa mamy do czynienia z wynikiem akumulacji i erozji dwóch zlodowaceń: południowo i środkowopolskiego oraz erozji wód lodowcowych i rzecznych. W efekcie teren opracowania jest elementem falistej i pagórkowatej powierzchni terenu o spadkach do 10 – 12%.

Najstarszym podłożem jest kambr. Reprezentują go zieleńce, fility, łupki chloryto – serycytowe. Na kambrze zalega trzeciorzęd reprezentowany przez pliocen i miocen. Miocen reprezentują piaski i żwiry kwarcowe, przewarstwione łałami z wkładkami węgla brunatnego. Pliocen jest wykształcony przez ily poznańskie. Nawiercony trzeciorzęd wykształcony jest jako ił plejstoceni i żwiry. Do trzeciorzędu należy także wylew bazaltowy (bazalt nefelinowy).

Trzeciorzęd pokrywają osady czwartorzędowe reprezentowane przez plejstocen i holocen. Obecna budowa geologiczna jest wynikiem akumulacji lądolodu i wód rzecznych. Występują tutaj utwory fluwioglacjalne przykryte warstwą glin morenowych.

Utwory fluwioglacjalne są reprezentowane przez żwiry, piaski i gliny o różnej miąższości. W żwirach stwierdzono prócz materiału północnego również materiał sudecki. Barwa tych osadów jest żółto – szara. Żwiry są dobrze otoczone.

Pod względem geotechnicznym w utworach fluwioglacjalnych można wyróżnić żwiry, żwiry z kamieniami, żwiry gliniaste o konsystencji twardo-plastycznej, żwiry przewarstwione piaskiem, pospółki, piaski średnio-ziarniste i grubo-ziarniste, piaski gliniaste. Utwory te są barwy szaro-żółtej. Stan zagęszczenia, biorąc pod uwagę wiek można przyjąć – zagęszczony.

Utwory fluwioglacjalne lokalnie przykrywają i przewarstwiają gliny morenowe. Warstwa glin nie stanowi pokrywy ciągłej; miąższość glin jest niewielka i dochodzi do ca 3,0 m. W glinach można obserwować żwiry o różnych średnicach i Rzym położeniu. Barwa glin jest żółta. Napotyka się również trójgraniaki. Gliny morenowe pod względem geotechnicznym są glinami piaszczystymi ze żwirem, pylastymi lub piaskiem gliniastym. Konsystencja glin jest twardo-plastyczna lub pół-zwarta.

Z utworów rzecznych wieku plejstocenijskiego zbudowana jest terasa Skory. Utwory rzeczne reprezentują żwir, piasek, piasek pylasty, lokalnie gliny o konsystencji pół-zwartej lub twardo-plastycznej. Osady doliny skory charakteryzują się większym wysortowaniem. W utworach tych bierze prawdopodobnie udział materiał trzeciorzędowy (duża ilość żwirów kwarcowych).¹

Przez miasto Chojnową przepływa rzeka Skora biorąca początek w Górach Kaczawskich i będąca prawobrzeżnym dopływem Czarnej Wody. Średni wodostan w Skorze wynosi 0,5m. W regionie i granicach miasta Chojnowa koryto rzeki jest uregulowane.

Tereny objęte zmianą planu nie leżą w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Najbliżej położona jednostka bilansowa jest oddalona od koryta rzeki o ok. 100 m.

Na terenach objętych opracowaniem nie występują **wody powierzchniowe**.

Pod względem występowania wód gruntowych dla miasta Chojnowa wydzielono dwie strefy:

- Strefa I – obejmuje obszar wyżynny. Woda gruntowa występuje na różnych głębokościach w piaskach i żwirach fluwioglacjalnych przewarstwionych lokalnie gliną. W okresie wysokich stanów wód gruntowych (roztopy, deszcze) na powierzchni glin mogą pojawić się płytkie wody.
- Strefa II – obejmuje obszar w dolinie rzeki Skory i bocznych dolin. Głębokość występowania od powierzchni ca 3,0 m przy średnim stanie wód (zależnie od wysokości terenu nad „0” rzeki. Stan wód gruntowych uzależniony jest od stanu wody w rzece. Warstwa wodonośna są piasek i żwir przykryte lokalnie warstwą mułu, namulów lub glin. Dna dolin bocznych oraz rzeki Skory są lokalnie podmokłe.

Generalnie występują tu dwa poziomy wodonośne:

- trzeciorzędowy, obejmujący wody podziemne występujące w śródlastych przewarstwiach piaszczysto-żwirowych, znajdujące się pod ciśnieniem subartezyjskim,
- czwartorzędowy, obejmujący zarówno wody gruntowe o zwierciadle swobodnym w obrębie aluwii rzecznych jak też poziomy śródglinne.

Obszar nie jest użytkowany rolniczo. Obecna funkcja terenu oraz przewidywane zmiany zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzają funkcji związanych z użytkami rolnymi.

Biorąc pod uwagę wszystkie elementy środowiska geograficznego jak rzeźba, budowa geologiczna, warunki geologiczno inżynierskie, zwierciadło wód gruntowych, gleby i klimat można wydzielić w obrębie opracowywanego terenu następujące strefy:

- Ia – obszar wyżyny plejstocenijskiej,
- Ib – położona w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej i przemysłowej,
- Ic – położona na wyżynie plejstocenijskiej, spadki średnio 2-5%,
- II – obejmuje terasę plejstocenijską rz. Skory,
- III – położona na obszarze wyżynnym w strefie przykrawędziowej koryta Skory,
- IV – położona w obrębie bocznych dolin.

¹ Dokumentacja fizjograficzna ogólna dla miasta Chojnową; Geoprojekt 1961r

Tereny objęte przedmiotowa zmiana planu znajdują się wszystkie w granicach strefy Ib.

Ib – strefa położona w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej i przemysłowej. W podłożu występują gliny merenowe na piaskach i żwirach fluwiogłacjalnych. Lokalnie gliny przewarstwione piaskami. Utwory te przykryte są warstwą nasypów mineralno-gruzowych o miąższości ca 4.0 m. W skład nasypu wchodzi gruz, cegła, za[prawa murarska, kamienie, piasek, glina. Zwierciadło wody gruntowej występuje w różnych poziomach, przeciętnie ok 3,5 m. Występowanie jest uzależnione od budowy geologicznej. Warunki klimatyczne nie budzą zastrzeżeń. Strefa wskazana do zabudowy. Ze względu na różną miąższość nasypów, zmienne warunki fundamentowania. Grunty o różnej nośności.

4.3. Warunki klimatyczne.

Podobnie jak całe miasto Chojnów – teren objęty planem pod względem klimatycznym zaliczany jest do Regionu Dolnośląskiego Zachodniego. Klimat tego regionu jest najcieplejszy w kraju. Mamy tu do czynienia z krótkotrwałymi zimą, wczesnymi i wilgotnymi wiosnami, ciepłym latem. Cechy te są związane z barierą Sudetów. Przy wiatrach zachodnich zmniejsza się wilgotność, spada zachmurzenie i wzrasta temperatura – tzw. efekt föehnowy. Natomiast przy wiatrach północno-wschodnich występuje efekt zastoiskowy, przejawiający się wzrostem opadów, zwiększeniu latem liczby burz.

Na terenie tym przeważają wiatry zachodnie i południowo zachodnie. Pogoda tego regionu charakteryzuje się największą ilością dni ciepłych z dużym zachmurzeniem ogólnym nieba, oraz stosunkowo rzadkim występowaniem dni z pogodą umiarkowaną mroźną.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Wartość
1.	Średnia roczna temperatura dobowa	7-8°C (-18,7° - + 37,2°C)
2.	Średnie zachmurzenie (w skali 0-8)	5,6
3.	Średnia ilość dni pogodnych	44,5%
4.	Średnia roczna ilość opadów	612,2mm
5.	Średnia prędkość wiatru	3,9m/s
6.	Długość okresu wegetacyjnego	220 dni

Tab. Ważniejsze wskaźniki klimatyczne charakterystyczne dla powiatu legnickiego.

Średnioroczna temperatura dla powiatu legnickiego wynosi ponad 8,5 °C, co w połączeniu z długim okresem wegetacyjnym ma bardzo korzystny wpływ na środowisko. Warunki meteorologiczne dla powiatu w roku 2001 przedstawiały się następująco²:

- średnia roczna temperatura powietrza - 8,5 °C,
- średnie roczne opady atmosferyczne – 596 mm,
- średnie daty przymrozków wiosennych do 27.IV, przymrozków jesiennych od 13.X,

² „Strategia rozwoju powiatu – analiza warunków. Rolnictwo i ochrona środowiska”; Wydział Rolnictwa i Ochrony Środowiska, marzec 2001 r.,

- termin przekroczenia proggu temperatury 5 °C – ostatnie dni marca i początek kwietnia,
- promieniowanie słoneczne – miesiącami o najwyższych sumach nasłonecznienia są czerwiec i lipiec.

Warunki klimatyczne dla miasta Chojnowa są zbliżone dla rejonu miasta Legnicy. Stacja meteorologiczna w Legnicy, jako najbliższa i o najbardziej podobnym położeniu morfologicznym (dolina rzeki o podobnym kierunku, wysokości nad poziom morza, położenie) jest najbardziej wiarygodna pod względem danych.

Szczegółowe zestawienie poszczególnych procesów meteorologicznych, składających się na całość klimatu na terenie Legnicy, ma następujący przebieg³:

- termiczne pory roku :
 - 1) wiosna – data wystąpienia średniej temperatury dobowej od 5 °C do 10 °C
25 III – 1 IV
 - 2) lato – data wystąpienia średniej temperatury dobowej powyżej 15 °C
1 VI – 5 VI
 - 3) jesień – data wystąpienia średniej temperatury dobowej od 10 °C do 5 °C
5 X – 10 X
 - 4) zima – data wystąpienia średniej temperatury dobowej poniżej 0 °C
20 XII – 25 XII
- średni czas trwania pór roku:
 - 1) wiosna – 35 dni,
 - 2) lato – 90 – 95 dni,
 - 3) jesień – 30 dni,
 - 4) zima – 55 – 60 dni.
- średnia temperatura powietrza dla całego roku oraz średnia temperatura miesięczna dla miesięcy reprezentatywnych :
 - 1) cały rok od 8,0 do 8,5 °C,
 - 2) styczeń od -2,0 do -1,5 °C,
 - 3) kwiecień od 7,5 do 8,0 °C,
 - 4) lipiec od 17,5 do 18,0 °C,
 - 5) październik od 8,5 do 9,0 °C,
- Roczna wilgotność względna mierzona jako stosunek rzeczywistego ciśnienia pary wodnej do ciśnienia pary wodnej w stanie nasycenia wynosi ok. 81%,
- Klimatyczny bilans wodny będący różnicą pomiędzy sumami opadów atmosferycznych, a parowaniem wskaźnikowym z wolnej powierzchni wody wynosi dla zachodniej Legnicy od 0 do 20 mm,
- Opad atmosferyczny roczny szacuje się w okolicach 550 - 600 mm (roczna suma opadów w latach 1951 – 1980). Na przestrzeni roku, zróżnicowanie opadów dla miasta przebiega w sposób następujący:
 - 1) opady półrocza ciepłego (kwiecień – wrzesień) od 350 do 400 mm,
 - 2) opady półrocza chłodnego (październik – marzec) od 150 do 200 mm,
 - 3) miesięczna suma opadów - lipiec 80 – 90 mm,
 - 4) miesięczna suma opadów - styczeń 20 – 30 mm.

³ Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego, Wrocław 1997r.,

Wielkość opadów atmosferycznych w rejonie Legnicy cechuje duża zmienność, czego efektem jest stosunkowo częste występowanie susz i powodzi. Ilość opadów należy tu do najniższych na Dolnym Śląsku. W wieloleciu 1960-1989 średni opad roczny wynosił przeciętnie 554 mm

- Średnia liczba dni z mgłą od września do marca, wynosi 30 – 40 dni,
- Roczna liczba dni z pokrywą śnieżną to ok. 50 dni przy czym jej zanikanie rozpoczyna się zazwyczaj między 25 a 30 III.

Pod względem siły wiatrów, najsilniejsze wiatry występują zimą i na wiosnę – siła wiatru dochodzi średnio do 4,0° stopni w skali Beauforta. Najsłabsze wiatry notuje się w końcu lata (sierpniu) i jesienią (początek jesieni, październik) siła ich nie przekracza 2,0° w skali Beauforta. Jeśli chodzi o rozkład sił wiatrów w ciągu dnia - najsilniejsze SA w południe, słabsze rano i wieczorem. Ilość cisz największą procentowo (w stosunku miesięcznym) notuje się w sierpniu, wrześniu w październiku – dochodzi do 47%. Najmniejsza ilość cisz odnotowuje się wiosną (ok. 10%) poszczególne lata różnią się jednak pod tym względem.

Miasto leży na wyżynie plejstoceniowej oraz częściowo w dolinie rzeki Skory. Warunki klimatyczne w dolinie zazwyczaj są mniej korzystne niż na wyżynie ze względu na zaleganie mas inwersyjnych. Dolina Skory płynie z południowego zachodu na północny – wschód tj. z kierunku najczęstszych wiatrów w tym rejonie, dzięki czemu może być odpowiednio przewietrzana. Dno doliny skory poza korytem rzeki jest suche, lokalnie tylko podmokłe. Wilgotność względna w dolinie prawdopodobnie będzie niewiele wyższa niż na terenie miasta.

Ogólnie oceniając warunki mikroklimatyczne opracowanego terenu, należy stwierdzić, że są one przeciętne.

Korzystne warunki zdrowotne będą na lewym (południowym) brzegu rzeki. Mniej korzystne warunki klimatyczne będą w dolinkach potoków z uwagi na tworzenie się mgieł, oparów i zjawisk inwersji. Mniej korzystne tereny leżą za stacją kolejową. Korzystne warunki klimatyczne będą w południowej części opracowania oraz na terenach południowej ekspozycji stoków wzniesień.

4.4. Stan atmosfery

Stan czystości powietrza kształtowany jest głównie przez zanieczyszczenia emitowane z kotłowni osiedlowych, zakładowych i indywidualnych źródeł ciepła na terenie miasta Chojnowa, a także źródeł komunikacyjnych i przemysłowych.

Badania stanu zanieczyszczenia powietrza przeprowadzone w 2000 r. przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu Delegaturę w Legnicy nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających dla miasta Chojnowa.

4.5. Klimat akustyczny.

Przez hałas rozumie się każdy niepożądany lub szkodliwy dla zdrowia ludzkiego dźwięk. Szkodliwość lub uciążliwość hałasu zależy od jego natężenia, częstotliwości, charakteru zmian w czasie, zawartości składowych niesłyszalnych oraz długości działania. W zależności od źródeł i miejsca występowania rozróżnia się hałas przemysłowy i komunikacyjny.

Do obiektywnej (ale skorelowanej z subiektywnymi odczuciami) oceny hałasu emitowanego przez różne źródła stosuje się pojęcie równoważnego poziomu dźwięku – oznaczonego L_{eq} (wyrażanego w decybelach – dB). Jest to średnia wartość poziomu dźwięku w rozważanym czasie obserwacji, obliczona na podstawie wyników pomiarów w sposób określony polskimi normami.⁴

Na podstawie Art. 113 ust. 1. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami): „Minister właściwy do spraw środowiska, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi, w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku”. W dniu dzisiejszym obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 81).

Dopuszczalne poziomy hałasu dla wszystkich uwzględnionych przez w/w rozporządzenie rodzajów zagospodarowania terenów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Przeznaczenie terenu	Wartość progowa poziomu hałasu wyrażona równoważnym poziomem dźwięku A w dB			
		drogi lub linie kolejowe		pozostałe obiekty i źródła hałasu	
		pora dnia (przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom)	pora nocy (przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom)	pora dnia (przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia, kolejno po sobie następującym)	pora nocy (przedział czasu odniesienia równy jednej, najmniej korzystnej godzinie nocy)
1.	Obszary A ochrony uzdrowiskowej	60	50	50	45
2.	Tereny wypoczynkowo – rekreacyjne poza miastem	60	50	-	-
3.	1) tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży, 2) tereny zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej,	65	60	60	50
4.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	75	67	67	57

* Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 81)

Należy podkreślić, że hałas o natężeniu 75dB ma zasięg ok. 3m, w odległości 8 m poziom hałasu spadnie do 70dB a na poziomie 60dB będzie odnotowywany jeszcze w odległości 61 m. Strefa zasięgu hałasu o poziomie 75dB jest klasyfikowana jako strefa szczególnych zagrożeń, na poziomie 70dB jest to strefa zagrożenia, natomiast poziom hałasu rzędu 60dB wyznacza strefę uciążliwości.⁵

Dla terenu miasta Chojnowa wykonano pomiary natężenia hałasu drogowego oraz natężenia ruchu pojazdów na podstawie których sporządzono Plan akustyczny miasta Chojnowa. Badania wykonano na 100% ulic miasta. Zarówno w porze dziennej jak i nocnej.

⁴ Raport o stanie środowiska województwa Legnickiego w 1993 r.; Legnica 1994r,

⁵ Analityczny plan akustyczny Legnicy S.C. „Decybel”, mgr A. Kurpiewski z zespołem, grudzień 2000 r.,

Rozkład wartości równoważnego poziomu hałasu komunikacyjnego na badanych ulicach dla charakterystycznych przedziałów wartości przedstawiono w tabeli:

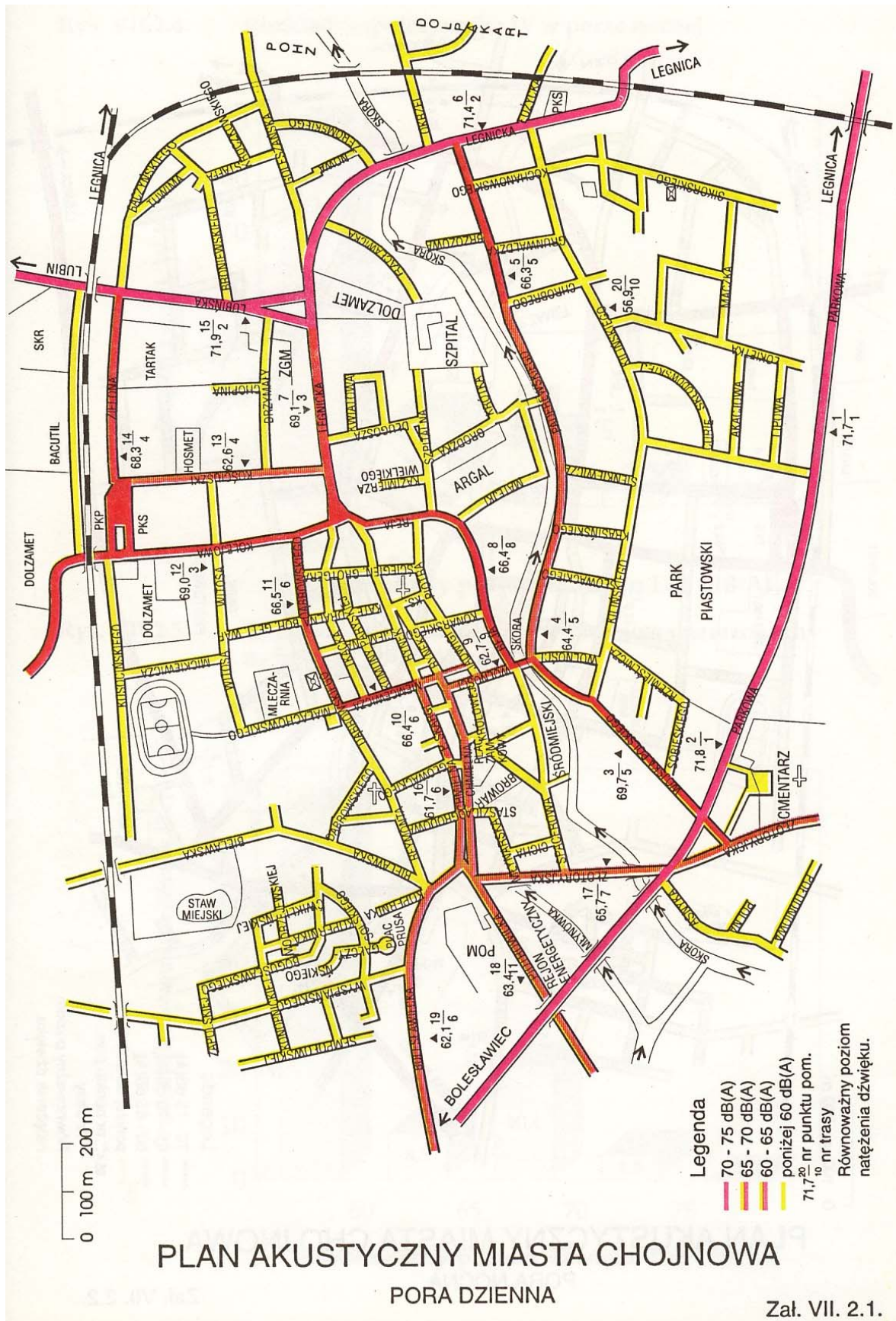
Pora	Przedział klasowy poziomu hałasu dB(A)	Liczba badanych ulic (w danym przedziale)	
		Liczba	%
Pora dzienna	poniżej 60	76	80,0
	60 - 65	6	6,3
	65 - 70	9	9,5
	70 - 75	4	4,2
	powyżej 75	-	-
	razem	95	100,0
Pora nocna	poniżej 60	79	83,2
	60 - 65	10	10,5
	65 - 70	5	5,3
	70 - 75	1	1,0
	powyżej 75	-	-
	razem	95	100,0

Dla terenów objętych przedmiotowym opracowaniem odnotowano następujący równoważny poziom natężenia dźwięku:

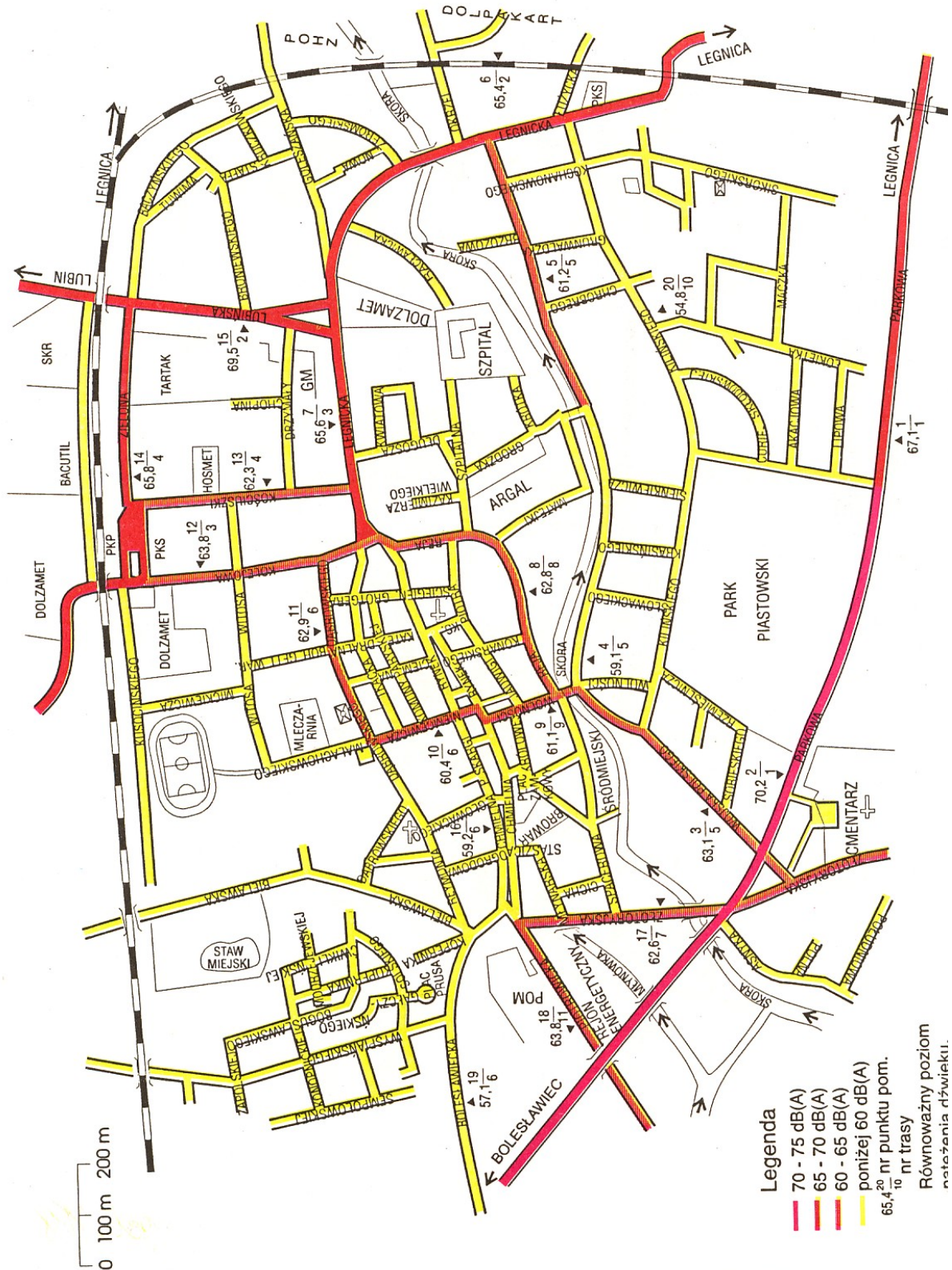
Lp.	Teren objęty planem	równoważny poziom natężenia dźwięku (dB)	
		Pora dzienna	Pora nocna
1.	18 MW/U	60,0 do 65,0	Poniżej 60,0
2.	63 Upk	poniżej 60,0	poniżej 60,0
3.	71 U	66,5	62,9
4.	78 MW/U	69,0	63,8
5.	79 UPz	Poniżej 60,0	Poniżej 60,0
6.	91 MW/MN/U	69,1	65,6

Zgodnie z otrzymanymi wynikami pomiarów hałasu, dla żadnego z przedmiotowych terenów nie zostały przekroczone dopuszczalne normy. Największy dyskomfort akustyczny odnotowano dla jednostek bilansowych 78 MW/U oraz 91 MW/MN/U. Plan akustyczny miasta przedstawiający graficznie rozkład największego obciążenia poszczególnych ulic miasta, przedstawiono na załączonych rysunkach.

Dla terenów objętych niniejszym opracowaniem natężenie hałasu związane jest z ruchem kołowym i układem komunikacyjnym na terenie miasta. Zmiana planu miejscowego, dotycząca m.in. uzupełnienia lub poszerzenia dotychczasowych jego zapisów, jest bezpośrednio związana z funkcjonowaniem śródmieścia Chojnowa, nie występuje więc konieczność wprowadzania zapisów odnośnie szczególnych barier akustycznych.



* Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Legnica, Raport o stanie środowiska województwa Legnickiego w 1993 r.; Legnica 1994r.,



PLAN AKUSTYCZNY MIASTA CHOJNOWA

PORA NOCNA

Zał. VII. 2.2.

* Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Legnica, Raport o stanie środowiska województwa Legnickiego w 1993 r.; Legnica 1994r.,

4.6. Zieleń.

Tereny objęte zmianą planu są zlokalizowane w śródmieściu Chojnowa. Ze względu na istniejącą intensywną zabudowę (w przeważającej części mieszkalno-usługową) zorganizowana zielenń wysoka występuje jedynie fragmentarycznie.

Dla poszczególnych terenów objętych opracowaniem udział zieleni z zagospodarowaniu jednostki bilansowej przedstawia się następująco:

- 18 MW/U – teren zagospodarowany zielenią niską (trawniki strzyżone) wzdłuż północnej granicy rosną trzy topole czarne (starodrzew), wewnątrz kwartału - niewysokie krzewy lilaka pospolitego (bzu). Wzdłuż ul. Królowej Jadwigi, fragmenty żywopłotu.
- 63 UPk – teren Miejskiego Ośrodka Kultury – posiada niewielki teren zielony. Rosną tu takie gatunki drzew jak: lipa drobnolistna, kasztanowiec, jesion wyniosły, świerk pospolity, klon jawor, topola biała. Większość drzew to starodrzew, jedynie 6 świerków to nasadzenia młode. Teren jest zorganizowany pod względem wyraźnego rozdzielania zaprojektowanych trawników od wewnętrznego ukł. komunikacyjnego. Po południowej stronie kwartału, przy ul. J. Dąbrowskiego znajduje się otoczony murkiem klomb. Oprócz strzyżonego trawnika znajdują się tu również krzewy róż oraz na obrzeżach klombu drzewa (jesion, topola).
- 71 U – ze względu na przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi komercyjne (bank), teren posiada niewielki teren zielony. Od strony ul. Dąbrowskiego i Bohaterów Getta Warszawskiego budynek otoczony jest trawnikiem strzyżonym. Po południowej stronie rosną dwa świerki serbskie oraz krzewy zimozielone, wzdłuż zachodniej granicy cztery lipy drobnolistne – starodrzew. W północnej części działki, znajduje się trawnik a na nim liczne nasadzenia drzew liściastych w tym owocowych,
- 78 MW/U – jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych. Kwartał mimo stosunkowo znacznej powierzchni nie posiada zorganizowanego terenu zielonego. Szata roślinna jest bardzo uboga i wręcz przypadkowa. Wnętrze kwartału wypełnione jest chaotyczną zabudową gospodarczą wydzielającą niewielkie ogródki „przydomowe”. Nie stwierdzono cennych okazów starodrzewia. Jedynie przy budynkach nr 8 i 10 przy ul. Kolejowej znajduje się uporządkowany teren zielony – ogród, z drzewami owocowymi i wartościowym okazem cisą pospolitego.
- 79 UPz – teren posiada otwarte podwórze od strony ul. Drzymały. Znajdują się tu dwa niewielkie wydzielone tereny zielone, a na nich: robinia akacjowa, młody okaz jesionu wyniosłego, drzewa owocowe (grusze), krzewy. Na wschód od terenu objętego opracowaniem znajduje się zespół ogródków – jako zagospodarowanie luki w zabudowie pierzei.
- 91 MW/MN/U- teren od strony północnej (w ciągu ul. Legnickiej) zabudowany. Teren zielony stanowi luka w zabudowie przy skrzyżowaniu ul. Legnickiej i ul. Długosza, na niezabudowanych działkach znajduje się jedynie trawa. Południowa część kwartału – tzw. podwórze nie posiada w chwili obecnej zorganizowanych ogródków przydomowych, są tu jednak tereny obsiane trawą, rośnie 5 okazów jesionu wyniosłego, oraz drzewa owocowe. Teren przylega bezpośrednio do niewielkiego parku - nieuporządkowanego ale obejmującego liczny starodrzew.

Wszystkie zinwentaryzowane na terenie kwartałów objętych zmianą planu drzewa i krzewy zawiera poniższa tabela, zostały one także przedstawione na planszach "Opracowanie ekofizjograficzne" w skali 1:1000.

Lp.	Nazwa łacińska	Nazwa potoczna
1.	<i>Picea Excelsa</i>	świerk pospolity
2.	<i>Picea omorika</i>	świerk serbski
3.	<i>Robinia pseudacacia</i>	robinia akacjowa
4.	<i>Fraxinus Excelsior</i>	jesion wyniosły
5.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	klon jawor
6.	<i>Acer platanoides</i>	klon pospolity
7.	<i>Tilia cordata</i>	lipa drobnolistna
8.	<i>Betula pendula</i>	brzoza brodawkowata
9.	<i>Aesculus hippocastanum</i>	kasztanowiec zwyczajny
10.	<i>Populus nigra</i>	topola czarna
11.	<i>Syringa vulgaris</i>	lilak zwyczajny
12.	<i>Taxus baccata</i>	cis pospolity
13.	<i>Sambucus nigra</i>	bez czarny
14.	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustr pospolity
15.	<i>Forsythia (suspensa)</i>	forsycja (zwisła)
16.	<i>Pyrus</i>	grusza
17.	<i>Prunus</i>	śliwa

Pod względem różnorodności biologicznej analizowane obszary nie mogą zostać sklasyfikowane jako szczególnie zasobne. Szata roślinna skomponowana została z zaledwie kilkunastu gatunków, z których pod względem ilościowym dominują trzy: jesiony, lipy i klony. Niemniej jednak, część drzew rosnących na przedmiotowych terenach to starodrzew w postaci okazałych egzemplarzy, warty objęcia szczególną opieką, zabiegami ratowniczymi lub konserwatorskimi, wykraczającymi poza ogólnie przyjęte zabiegi stosowane wobec zieleni miejskiej.

Najwięcej uwagi pod względem zaaranżowania przestrzeni oraz nasadzeń wymaga jednostka bilansowa 78MW/U. Proporcje między terenem zainwestowanym (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, sieć dróg wewnętrznych) a terenem aktywnym biologicznie jest tu zdecydowanie zachwiana. Odnotowano niemal całkowity brak zieleni wysokiej, brak urządzonych trawników oraz zieleni wielowarstwowej. Nie ma również aranżacji wnętrza jako całości.

Pod względem **różnorodności biologicznej** poszczególne obszary nie zostały sklasyfikowane jako szczególnie wartościowe. Szata roślinna jest umiarkowanie zróżnicowana, nie można wskazać obiektów wartych objęcia szczególną opieką, zabiegami ratowniczymi lub konserwatorskimi, wykraczającymi poza ogólnie przyjęte zabiegi stosowane wobec zieleni miejskiej.

Powiązania przyrodnicze przedmiotowych terenów z szerszym otoczeniem:

- 18 MW/U – jest to teren położony ok. 100 m od koryta rz. Skory, ok. 40 m od granicy Parku Piastowskiego,
- 63 UPk – jednostka sąsiaduje z terenem sportowym stanowiącym rozległy obszar zielony, który od strony północnej graniczy z terenami użytkowymi rolniczo,
- 71 U – teren z wszystkich stron otoczony zabudową miejską,

- 78 MW/U – teren z wszystkich stron otoczony zabudową miejską,
- 79 UPz – teren z wszystkich stron otoczony zabudowa miejską (jedynie od strony zachodniej teren sąsiaduje z tymczasowymi ogródkami)
- 91 MW/MN/U – teren od strony południowej graniczy z niewielkim parkiem, jest to teren nieurządzony ale rośnie tu kilka egzemplarzy wartościowego starodrzewia,

Generalnie wszystkie kwartały otoczone są nieregularną zabudową o funkcji mieszkalnej, usługowej lub gospodarczej. Najbliższy kompleks zielony o powierzchni znaczącej w skali miasta to teren parku oraz teren użytków zielonych towarzyszących korytu rz. Skory.

4.7. Istniejące zagospodarowanie

Wszystkie tereny objęte zmianą planu to tereny zabudowane. Ze względu na lokalizację w śródmieściu Chojnowa, w przeważającą większość stanowi zabudowa mieszkalno-usługowa. Szczegółowe zagospodarowanie poszczególnych terenów przedstawia się następująco:

- 18 MW/U – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, obiekt gastronomiczny, obiekt byłego kina (nie użytkowany), obiekty gospodarcze, teren skweru zielonego, podjazd o nawierzchni utwardzonej,
- 63 UPk – obiekt Miejskiego Domu Kultury, obiekt usług handlu (nieużytkowany), teren zieleni urządzonej, zieleń wysoka, parking, fragment placu w ciągu ul. Małachowskiego, słup ogłoszeniowy,
- 71 U – budynek mieszkalno-usługowy (w parterze W.B.K. Bank Zachodni) teren zielony urządzony, garaże, podjazd o nawierzchni utwardzonej, parking,
- 78 MW/U – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa (handel, rzemiosło), obiekty gospodarcze, ogródki przydomowe,
- 79 UPz – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (Stowarzyszenie Pomocy Wzajemnej „Barka”), urządzonej trawnik, zieleń wysoka, podjazd o nawierzchni utwardzonej,
- 91 MW/MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa gospodarcza, urządzonej trawnik, zieleń wysoka, teren częściowo niezabudowany,

Obszary objęte planem posiadają pełną infrastrukturę techniczną, czyli sieci: wodociągową, kanalizacyjną, sieć elektroenergetyczną i telefoniczną oraz oświetlenie uliczne.

5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

5.1. Ocena stanu środowiska

Teren objęty opracowaniem pod względem stanu środowiska został szczegółowo opisany w poprzednich punktach niniejszego opracowania. W kontekście oceny stanu całości krajobrazu na tym terenie, stwierdza się, że:

- pod względem **stanu zachowania walorów krajobrazowych** – należy utrzymać wskazane w studium obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- ze względów historycznych – dla inwestycji i robót budowlanych, wymagających pozwolenia na budowę, położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Chojnowa, ustala się obowiązek uzgadniania planowanych zamierzeń ze służbami ochrony konserwatorskiej,

- negatywnym elementem jest zagospodarowanie wewnątrz urbanistycznych i podwórek poszczególnych działek. Zniszczone mury sąsiadujących budynków i obiekty gospodarcze w stanie rudery, usytuowane w sposób nieprzemyślany i nie nawiązujące do sąsiedniej zabudowy o walorach kulturowych,
- poszczególne kwartały wymagają szczegółowego zaprojektowania,
- **stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych** – na poszczególnych terenach występuje pojedynczy starodrzew oraz nieliczne okazy nowych nasadzeń. Zinventaryzowane okazy drzew ze względu na gatunek, wiek i pokrój drzewa wskazują na przemyślaną kompozycje zieleni w latach ubiegłych. Dla części terenów objętych opracowaniem walor przyrodniczy powinien dopiero zostać wprowadzony,
- **odporność środowiska na degradację** jest niewielka świadczy o tym brak zieleni w obrębie jednostek 18 MW/U oraz 78 MW/U objętych zmianą planu. Stan środowiska na terenie poszczególnych kwartałów jest efektem wieloletnich zaniedbań w kontekście rewaloryzacji zieleni. Na ogólny stan środowiska nakładają się także wszystkie aspekty zanieczyszczeń i degradacji związane z funkcjonowaniem miasta opisane we wcześniejszym rozdziale,
- **zdolność środowiska do regeneracji**, jest znaczna o czym świadczą inne odtworzone obszary zielone na terenie miasta. W celu ochrony środowiska, należy kierować się polityką określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Chojnowa”, która dąży do ograniczenia występujących na terenie miasta uciążliwości.
- **zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi** - teren utracił swój naturalny charakter w wyniku wprowadzenia przez człowieka funkcji mieszkalnych i użytkowych. W chwili obecnej uwarunkowania przyrodnicze nie wykluczają użytkowania przedmiotowych terenów jako jednostek mieszkalno-usługowych bądź usługowych, jednak dalsze zagospodarowanie wyszczególnionych kwartałów powinno dążyć do równoczesnej poprawy stanu przyrody na tym terenie.

5.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Największe zmiany w środowisku wiązały się z pierwotnym zagospodarowaniem tego terenu pod funkcje osiedleńcze. Kolejne przekształcenia były jedynie konsekwencją postępującego procesu urbanizacji oraz przekształceń w strukturze funkcjonalnej miasta. Wiązało się to z wprowadzeniem sieci ulic, infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej i coraz większą ingerencją w środowisko naturalne. W efekcie zwiększyło się jego zanieczyszczenie i degradacja.

Zmiany zachodzące w środowisku należy rozpatrywać w większej skali niż tylko przedmiotowe obszary objęte planem, czynniki dotyczące zanieczyszczenia powietrza czy pogorszenia klimatu akustycznego są efektem funkcjonowania całego miasta.

Do najważniejszych zagrożeń środowiska zaliczamy:

- pogarszający się klimat akustyczny – coraz większy hałas spowodowany zwiększającą się liczbą przejeżdżających samochodów (w tym ciężarowych), jest to zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania zarówno ludzi jak i środowiska – w celu polepszenia warunków akustycznych należy poprawić stan dróg, wprowadzić zieleni wysoką,

- zanieczyszczenie powietrza a pośrednio również gleby – spowodowane spalinami wydzielanymi w procesie spalania paliwa przez samochody osobowe i ciężarowe, a także produktami spalania drewna i węgla jako głównych nośników energii przy piecowym ogrzewaniu domów – w celu zmniejszenia tych uciążliwości należy: zastąpić ogrzewanie piecowe ogrzewaniem gazowym bądź zasilanym przez ciepłownię. W obiektach nowobudowanych lub modernizowanych powinno nakazać się wprowadzania ekologicznych systemów ogrzewania,
- pogarszający się mikroklimat – w celu poprawienia warunków klimatycznych w skali całego miasta należy zwiększać sukcesywnie ilość zieleni wysokiej (zwiększenie wilgotności powietrza oraz obniżenie jego temperatury w porze leniej, częściowe oczyszczenie powietrza ze spalin i pyłu zawieszonego, wymiana gazowa czyli zamiana pochłanianego dwutlenku węgla w tlen, tłumienie hałasu komunikacyjnego, zacienienie fragmentów przestrzeni podwórka, wydzielanie fitoncydów - poprawiających nastrój i stan zdrowia mieszkańców).

5.3. Prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku w przypadku braku zmiany planu.

W chwili obecnej dla przedmiotowych kwartałów objętych opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa.

Na podstawie art.4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) - ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z zaistniałymi problemami natury inwestorskiej, dla poszczególnych jednostek lub pojedynczych budynków na terenie miasta, złożone zostały wnioski o zmianę obowiązujących zapisów w/w planu miejscowego

Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu, przebudowa wjazdów i zjazdów komunikacyjnych, lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, zmiana ich parametrów lub funkcji, wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej – niezgodnych z obowiązującym planem wymaga każdorazowo procedury zmiany odpowiednich zapisów w trybie zmiany planu miejscowego.

W przypadku braku zmiany planu nie będzie możliwości wdrożenia inwestycji mogących poprawić stan krajobrazu na terenie poszczególnych kwartałów.

Plany sporządzone z poszanowaniem prawa i realizowane w takim duchu w minimalnym stopniu zmienia środowisko.

6. PLANISTYCZNE UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych.

- wszystkie tereny objęte zmianą planu to grunty budowlane,
- jako jednostki bilansowe terenu śródmieścia - mają dostęp do układu komunikacyjnego, wyposażonego w chodniki dla ruchu pieszego (asfalt lub kostka betonowa),
- warunki geologiczno - inżynierskie są wystarczające dla lokalizacji obiektów kubaturowych; podłoże stanowią przede wszystkim żwiry,

- poziom wód gruntowych dla przeważającej części terenu występuje poniżej 3 m,
- tereny nie są bezpośrednio narażony na zalanie wodami powodziowymi rzeki Skory,
- zabudowa ul. Legnickiej i ul. Dąbrowskiego jest narażona na niekorzystne warunki akustyczne,
- obszar jest w pełni uzbrojony pod względem infrastruktury technicznej,

Tereny objęte opracowaniem nie wykazują żadnych niekorzystnych cech, które świadczyłyby o niskiej przydatności tego terenu dla rozwoju funkcji jakie zostaną przypisane mu w efekcie zmiany planu miejscowego. Istniejące natężenie hałasu wzdłuż poszczególnych ulic w przypadku projektowanego zagospodarowania terenu nie stanowi czynnika dyskwalifikującego gdyż mieści się w dopuszczalnych normach.

6.2. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska.

Ze względu na niewielkie zasoby przyrodnicze przedmiotowych terenów, wymóg ochrony zasobów środowiska, ogranicza się do ochrony zieleni i jej wprowadzenia.

Należy usunąć drzewa bezwartościowe i nieestetyczne, zwłaszcza stare drzewa owocowe oraz drzewa kolidujące z projektowaną zabudową.

Zaleca się redukcję rosnących samosiejek pomiędzy istniejącą zabudową. Należy pozostawić jedynie okazy zdrowe, o znacznych walorach estetycznych.

Należy wprowadzić liczne nowe nasadzenia:

- drzew liściastych (zwłaszcza gatunków odpornych na skażenie środowiska),
- drzew iglastych (zimozielonych),
- krzewów ozdobnych,

Należy uporządkować część terenów (78 MW/U, 91 MW/MN/U, 18 MW/U) w kontekście wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych oraz terenów o dużym udziale procentowym zieleni zorganizowanej.

Wprowadzona zieleń nie może być nasadzana przypadkowo, a jej skład gatunkowy powinien być zróżnicowany. Założenie powinno zawierać wszystkie formy zielone, czyli: zieleń wysoką (drzewa liściaste i iglaste), zieleń średnią (krzewy), pnącza, partery (trawniki pokrywające wszystkie tereny nieutwardzone).

Pod względem izolacyjnym warto wprowadzać zieleń piętrową bądź też ekrany akustyczne pokryte roślinnością pnącą.