

1. PRZEBIEG PRAC	1
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	3
3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE	4
3.1. Plan miejscowy	4
3.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ...	7
3.3. Strategia Rozwoju Powiatu Legnickiego	8
3.4. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego ...	9
4. STAN ISTNIEJACY	9
4.1. Inwentaryzacja urbanistyczna	9
4.2. Inwentaryzacja infrastruktury technicznej	12
4.3. Stan władania terenów	14
5. ANALIZA ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW	15
6. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	15
7. WNIOSKI	16
8. OMÓWIENIE DALSZEGO TOKU PRAC	17

ANEKS

- Uchwała Rady Miejskiej Chojnowa w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany planu,
- Obwieszczenie o prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
- Zawiadomienie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania wraz z rozdzielnikiem,
- Nadesłane wnioski inwestorskie,
- Meßtischblatt z 1936 r. skala 1:25 000

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA

CZĘŚĆ GRAFICZNA

- **1. STAN ISTNIEJACY, skala 1:1000,**
- **2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, skala 1:500,**
- **3. CHARAKTER WŁADANIA, skala 1:500,**

1. PRZEBIEG PRAC

Uchwałą Nr XXXII/152/04 z dnia 27 października 2004r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa (uchwalonego Uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998r.).

W § 2. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany planu, określono problematykę jaką zgodnie z Art. 15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) plan miejscowy zawiera obowiązkowo. Dodatkowo w związku z zaistniałą potrzebą, zgodnie z Art. 15 ust. 3, wprowadzono obowiązek uwzględnienia w planie:

- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Przed przystąpieniem do zmiany planu obowiązującego dla wybranych terenów śródmieścia (określonych w uchwale o przystąpieniu oraz załączniku graficznym do w/w uchwały) przeprowadzono analizę, mającą na celu sprawdzenie, czy proponowane zagospodarowanie i doinwestowanie terenów objętych zmianą planu jest zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”.

Zgodnie z Art. 17, pkt.4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „projekt planu miejscowego sporządza się, uwzględniając ustalenia studium”, w konsekwencji (Art.20, ust.1.) „plan miejscowy uchwała rada, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium”. Obowiązujące Studium miasta Chojnowa zakwalifikowało obszary objęte zmianą jako obszar pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej leżący w strefie terenów zabudowanych oraz zabudowanych wymagających rehabilitacji.

Etapem I - poprzedzającym inwentaryzację urbanistyczną było sporządzenie **opracowania ekofizjograficznego** dla terenu objętego zmianą planu.

Niniejsze opracowanie, to **etap II** - zawierający **inwentaryzację urbanistyczną**, analizy i studia.

Na etapie II zmiany planu, wykonano następujące czynności i opracowania:

- przygotowano obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz przekazano do prasy),
- pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, o podjęciu uchwały w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granice opracowania,
- przygotowano mapę zasadniczą wybranych terenów miasta Chojnowa w skali 1:500, (przeskalowano do skali 1:1000),
- przeanalizowano ustalenia planistyczne obowiązujące dla terenów objętych zmianą planu oraz terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie wg. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”,
- przeanalizowano ogólne i szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach terenów objętych zmianą planu oraz najbliższym ich sąsiedztwie wg. - „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa”,

- przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną (inwentaryzacja terenowa, inwentaryzacja fotograficzna),
- sporządzono inwentaryzację infrastruktury technicznej, w tym celu wykorzystano:
 - treść aktualnych map zasadniczych,
 - inwentaryzacje terenową sieci,
- opracowano inwentaryzację stanu władania na podstawie:
 - wypisów z rejestru gruntów,
 - danych z UM Chojnowa (w formie tabelarycznego wydruku),
- opracowano dane dotyczące uwarunkowań środowiska kulturowego,
- sporządzono część graficzną etapu inwentaryzacji:
 - stan istniejący,
 - infrastruktura techniczna,
 - charakter władania,

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Dla potrzeb rozpoczęcia prac planistycznych zebrano i przeanalizowano następujące materiały i dane:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”; Uchwała Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 r.,
- 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,
- Uchwała Nr XLVI/222/2002 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 stycznia 2002 r., w/s uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnowa,
- „Strategia Rozwoju Powiatu Legnickiego”; Agloprojekt sp. z o.o., Legnica 2002r.,
- „Analityczny plan akustyczny Legnicy”; S.C. „Decybel”, mgr A. Kurpiewski z zespołem, grudzień 2000 r.,
- „Studium Komunikacyjne Miasta Chojnowa w zakresie dróg, urządzeń i budowli komunikacyjnych”; Agloprojekt sp. z o.o., Legnica,
- wypisy z rejestru gruntów dla działek położonych w obrębie opracowania,
- aktualne mapy zasadnicze (zawierająca m. in. numery działek i budynków według poszczególnych ulic, elementy uzbrojenia terenu oraz tymczasowego zagospodarowania),
- opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu (opracowane na podstawie następujących publikacji:
 - Dokumentacja fizjograficzna – ogólna dla miasta Chojnów; „Geoprojekt” we Wrocławiu, lipiec 1961r.,
 - Opinia fizjograficzna – miasto Chojnów; WPU we Wrocławiu, styczeń 1975r.,
 - Województwo Legnickie, studium zagospodarowania przestrzennego; w tym diagnoza perspektywiczna, wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania, zagadnienia ekologiczne; Wojewoda Legnicki; WPU; czerwiec 1998 r.,
 - Koncepcja rozwoju subregionu legnickiego; Urząd Wojewódzki, Urząd Gminy Kunice 1996r.
 - Zagrożenie komunikacyjne w miastach i sposoby przeciwdziałania, Legnica 1995 r.,
 - „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>)
 - „Raport o stanie środowiska województwa legnickiego w 1996 roku”; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Biblioteka Monitoringu Środowiska 1997r.,
 - „Raport o stanie środowiska województwa legnickiego w 1993 roku”; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Biblioteka Monitoringu Środowiska 1994r.,
 - „Komunikat o stanie środowiska w listopadzie 2002 r. na terenie województwa dolnośląskiego, obszar legnicki, Wrocław 2002r.”; <http://www.wroclaw.pios.gov.pl/~legnica/>
 - Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego, Wrocław 1997r.,
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 81)

3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE

3.1. Plan miejscowy

Zgodnie z uzasadnieniem dołączonym do uchwały inicjującej rozpoczęcie prac nad zmianą planu, dla terenów objętych uchwałą obowiązują ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa. Plan ten został uchwalony przez Radę Miejską w Chojnowie dnia 30 grudnia 1998r., uchwałą Nr IV/34/98.**

Przystąpienie do zmiany planu jest wynikiem złożenia szeregu wniosków dotyczących obowiązującego zagospodarowania przedmiotowych terenów. Załączone w ANEKSIE wnioski osób fizycznych zostały uznane za zasadne, ze względu na możliwość rozwiązania problemów inwestorskich skutkujących zagospodarowaniem wskazanych terenów. Dodatkowo w kilku przypadkach przystąpiono do zmiany planu na wniosek Burmistrza Miasta Chojnowa.

Zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym dla terenów objętych niniejszym opracowaniem obowiązują następujące ustalenia:

18 MW/U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu z możliwością jej modernizacji i rozbudowy. Wymagane uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) budynek dawnego kina do częściowej lub całkowitej rozbiórki i ponownej zabudowy terenu, co najmniej od strony ul. Królowej Jadwigi lub do przebudowy. Dopuszczalna zmiana funkcji z kina na inny rodzaj usług publicznych, bądź funkcje komercyjne nieuciążliwe, z wykluczeniem produkcji branży „ciężkiej” i mechanicznych zakładów naprawczych. Garaże w parterze możliwe do wykorzystania lub zmiany na usługi,
- 4) tereny zielone wyklucza się z trwałej zabudowy.



63 UPk:

- 1) teren usług publicznych kultury – Miejski Ośrodek Kultury,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszczalna modernizacja, rozbudowa oraz przebudowa budynku w granicach własnej działki. Obiekt o walorach kulturowych, wymagane uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji o usługi towarzyszące z zakresu małej gastronomii oraz handlu,
- 4) należy zwiększyć ilość miejsc parkingowych,
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów o funkcjach nie związanych z podstawową działalnością placówki.

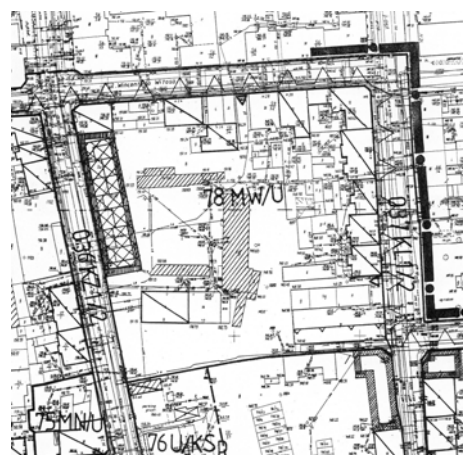


71 U:

- 1) teren przeznaczony pod nieuciążliwe usługi komercyjne,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy Banku Zachodniego. Dopuszcza się jego modernizację i rozbudowę w ustalonej linii zabudowy. Wysokość należy dostosować do budynku istniejącego. Wymagane uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) umożliwia się powiększenie terenu w kierunku północnym do granic terenu 72 UPo. W zagospodarowaniu działki przewidzieć miejsca parkingowe dla klientów.

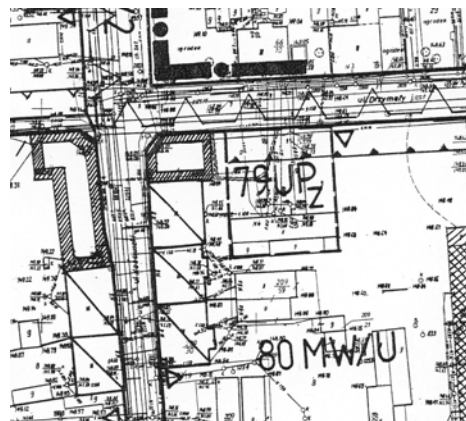
**78 MW/U:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalna modernizacja lub przebudowa z zachowaniem zewnętrznych cech architektonicznych, zwłaszcza zwartej pierzei zabudowy,
- 3) zmiany w budynkach o dużych walorach kulturowych uzgodnić ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 4) ustala się konieczność przebudowy zespołu zabudowy usługowej przy ul. Kolejowej na zabudowę mieszkalno-usługową. Należy przyjąć linię zabudowy w granicy pasa drogowego. Budynki min. 3- kondygnacyjne, w tym poddasza użytkowe. Usługi lokować w parterach. Dopuszcza się na I piętrze, za zgodą sąsiadów. Dachy symetryczne, ukośne, równoległe do ulicy. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy istniejącej i jej wkomponowanie w całość zamierzenia. Wymagane kompleksowe opracowanie dokumentacji pierzei.
- 5) Ustala się konieczność reurbanizacji wnętrza kwartału. Istniejąca zabudowa warsztatowo – usługowa docelowo do gruntownej przebudowy lub likwidacji. Należy wprowadzić nową zabudowę usługową (handel, rzemiosło naprawcze i produkcyjne lekkie itp.) lub mieszkalnictwo wielorodzinne minimum 3-kondygnacyjna z dopuszczeniem usług wbudowanych.
- 6) Należy uporządkować zabudowę gospodarczo – garażową i zasady wewnętrznego podziału na komunikację kołową, pieszą ogrody i zieleni osiedlową. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wtórny podział terenu.



79 UPz:

- 1) teren usług publicznych zdrowia,
- 2) adaptacja zabudowy siedziby Związku Inwalidów i Klubu Seniora. Dopuszczalna modernizacja i przebudowa obiektu oraz jego nadbudowa w granicach zajmowanej działki. Ustala się możliwość powiększenia terenu w kierunku wschodnim,
- 3) ustala się linie zabudowy 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy 038 KL”,
- 4) dopuszcza się lokowanie uzupełniających funkcji gastronomii, kultury i oświaty.

**91 MW/MN/U:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,
- 2) adaptacja zabudowy. Dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów. Budynki o walorach kulturowych wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) od zaplecza należy przewidzieć zorganizowany dojazd z ulicy 042 KL” dla obsługi budynków,
- 4) wyznacza się teren uzupełniającej zabudowy mieszkalno - usługowej u zbiegu ulic 039 KZ i 042 KL. Budynki minimum 2- kondygnacyjne plus poddasza użytkowe. Dachy ukośne symetryczne, równoległe do ulicy. W budynku narożnym należy wprowadzić akcent architektoniczny (np. wykusz, wieżyczkę itp.),
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych na zapleczu działek.



Wyżej wymienione zainwestowanie, jest możliwe po uwzględnieniu ogólnych warunków określonych w planie a w tym zasad i standardów zagospodarowania działek i terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy.

Jednocześnie wszystkie tereny objęte zmianą znajdują się w **strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Chojnowa**, a jednostka bilansowa 18MW/U dodatkowo zlokalizowana jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dla inwestycji planowanych na tych terenach ustalono obowiązek każdorazowego uzgadniania planowanych zamierzeń ze służbami ochrony konserwatorskiej.

Dla ulic obsługujących teren opracowania obowiązują następujące ustalenia:

- ul. Chmielna – 07 KL 2/2 - ciąg 2 ulic – Chmielnej i Skargi, jednokierunkowych. Adaptacja.
- ul. Dąbrowskiego – 033 KZ ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Należy zachować istniejące parametry. Projektowane przedłużenie w kierunku zachodnim. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 18,0m, jezdni 8,0 – 10,0 m. Przy kościele wskazana lokalizacja pasa postojowego dla samochodów.
- ul. Kolejowa – 036 KZ ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja bez zmian. Dopuszczalna lokalizacja bocznych miejsc postojowych.

- ul. Legnicka – 039 KZ ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja bez zmian. Dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych.
- ul. Wolności – 08 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna poprawa parametrów technicznych. Funkcja obsługi centrum. Zakaz lokalizacji elementów ograniczających swobodę ruchu pojazdów.
- ul. Królowej Jadwigi – 09 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa, zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym. Dopuszcza się ustalenie ruchu jednokierunkowego.
- ul. Małachowskiego – 032 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna modernizacja i korekty pasów drogowych,
- ul. Bohaterów Getta Warszawskiego – 034 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna modernizacja i korekty pasów drogowych,
- ul. Wincentego Witosa – 035 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna modernizacja i korekty pasów drogowych,
- ul. Kościuszki – 037 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna modernizacja i korekty pasów drogowych,
- ul. Drzymały – 038 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa. Adaptacja. Dopuszczalna modernizacja i korekty pasów drogowych,
- ul. Długosza – 043 KL ½ - ulica jednojezdniowa dwukierunkowa,

Dla całości terenu objętego aktualnym planem obowiązują ustalenia w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

- wyklucza się lokalizację inwestycji, których budowa lub funkcjonowanie jest szczególnie szkodliwe lub może pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,
- wszelka działalność gospodarczą należy prowadzić w sposób ograniczający jej uciążliwość do granic działki na której się odbywa oraz przylegających publicznych terenów komunikacyjnych,
- uzbrajanie terenów budowlanych, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację nowej zabudowy,
- ustala się obowiązek sukcesywnej likwidacji istniejących źródeł emisji zanieczyszczeń atmosfery i przechodzenie na proekologiczne źródła energii dla celów komunalnych i przemysłowych,
- ustala się ochronę wód rzeki Skory przed ewentualnym zrzutem nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych.

3.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla terenów objętych zmianą planu, obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania, 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, a tym samym będące przedmiotem niniejszego opracowania, 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 Chojnow 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.

3.3.Strategia Rozwoju Powiatu Legnickiego

Miasto Chojnów leży na terenie powiatu Legnickiego, wiąże się z tym, konieczność prowadzenia spójnej polityki rozwoju gospodarczego. Strategia rozwoju powiatu Legnickiego została uchwalona przez Radę Powiatu w dniu 23 maja 2002 r.

Analiza mocnych i słabych stron, szans i zagrożeń dla rozwoju powiatu legnickiego, a także aspiracji społeczności, samorządów gminnych oraz istniejących uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, dała w efekcie następujące cztery strategiczne cele rozwojowe:

1. Stworzenie warunków do aktywizacji gospodarczej.
2. Rozwój obszarów wiejskich i aktywizacja rolnictwa.
3. **Poprawa warunków życia społeczności powiatu.**
4. Użytkowanie zasobów środowiska naturalnego zgodnie z zasadami ekorozwoju.

Z problematyką realizacji procesów inwestycyjnych oraz lokalizacji poszczególnych funkcji na terenach zurbanizowanych najbardziej związany jest trzeci cel - zapewnienie możliwie najwyższego, w danych warunkach lokalnych i zewnętrznych, poziomu warunków bytowych oraz możliwości konsumpcyjnych społeczności lokalnej. Cel ten wytycza postulowaną „jakość życia”. Dla zamieszkującej powiat społeczności, jest ona wypadkową warunków bytowych i walorów użytkowych powiatu. Warunki bytowe to wszystko co łączy nas z otaczającą, codzienną rzeczywistością: stosunki społeczne, warunki ekonomiczne, warunki mieszkaniowe, a także czynniki środowiskowe oraz funkcjonalność zagospodarowania terenów. Walory użytkowe powiatu to przede wszystkim dostępność do podstawowych i uzupełniających funkcji zapewnianych przez powiat. Zaliczamy tu głównie:

- Walory pracy – jej dostępność, wysokość zarobków, warunków pracy,
- Walory zamieszkania – dostępność mieszkań, warunki mieszkaniowe, infrastruktura,
- Walory obsługi – dostępność szerokiego spektrum usług: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, wypoczynku, rekreacji, usług wyspecjalizowanych i komercyjnych.

Zgodnie ze strategią rozwoju - zbliżenie się do idealnej wizji powiatu jest możliwe jedynie w przypadku przypisania odpowiednich programów operacyjnych do realnie istniejących warunków gospodarczych, społecznych i przyrodniczych. Ich identyfikacja wymaga dokładnego rozpoznania osiągniętego przez gminę poziomu rozwoju, walorów użytkowych i zagrożeń ekologicznych.

Zostało opracowanych 13 programów operacyjnych rozwoju Powiatu Legnickiego, z tego najistotniejsze dla rozwoju tkanki miejskiej to:

1. Stały rozwój funkcji produkcyjnych i przedsiębiorczości (lokalnej).
2. Osiągnięcie dobrego stanu technicznego dróg i infrastruktury układu komunikacyjnego.
3. Poprawa stanu infrastruktury komunalnej.
4. Stały wzrost ilości atrakcyjnych ofert pracy.
5. Zwiększenie dostępności do infrastruktury społecznej.
6. Poprawa warunków mieszkaniowych.
7. Osiągnięcie akceptowanego społecznie zakresu usług socjalnych.
8. Poprawa ładu przestrzennego.
9. Stworzenie zintegrowanego systemu gospodarki odpadami.

3.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Uchwałą Nr XLVIII/873/2002 z dnia 30 sierpnia 2002r. Plan ten zakłada proces równoważenia rozwoju, regulowany przez formułowanie zasad i kierunków określających politykę ładu zintegrowanego, łączącego w sobie ład społeczny, ład ekonomiczny, ład ekologiczny oraz ład przestrzenny.

Plan Województwa określa cele, zasady realizacji i kierunki polityki przestrzennej dla podstawowych sfer i systemów zagospodarowania województwa. Jako najistotniejsze wyodrębnione zostały:

- system osadniczy,
- system funkcjonalno – przestrzenny,
- sfery polityki przestrzennej.

4. STAN ISTNIEJĄCY

4.1. Inwentaryzacja urbanistyczna

Ocenę stanu istniejącego sporządzono na podstawie inwentaryzacji terenowej przeprowadzonej w miesiącu kwietniu. Analizie poddane zostały, zarówno obszary objęte przedmiotową zmianą planu, jak i ich najbliższe otoczenie. Do informacji jakie uzyskano w efekcie wizji terenowej zaliczamy:

- lokalizację obiektów kubaturowych,
- sposób zagospodarowania obiektów kubaturowych,
- podpiwniczenia i układ dachów,
- organizacja i dostępność układu komunikacyjnego,
- zagospodarowanie wnętrza kwartałów,
- istniejącą zieleń.

W efekcie sporządzone zostały plansze „**1. Stan istniejący**” (dla poszczególnych jednostek bilansowych objętych projektem zmiany) stanowiące załączniki do niniejszego raportu. Dla potrzeb dokumentacyjnych i projektowych, sporządzona również została **inwentaryzacja fotograficzna** – dołączona do niniejszego opracowania..

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 mieszkalno-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, 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 jednostki obejmują bardzo zróżnicowane tereny związane w rozmaity sposób z tkanką miejską.

Wszystkie tereny objęte zmianą planu to tereny zabudowane. Ze względu na lokalizację w śródmieściu Chojnowa, w przeważającą większość stanowi zabudowa mieszkalno-usługowa.

Zagospodarowanie poszczególnych terenów przedstawia się następująco:

- **18 MW/U** – kwartał jest zabudowany w pierzei zachodniej zabudową mieszkalno-usługową, III-kondygnacyjną (byłe kino obecnie nie użytkowane, lokal gastronomiczny, sklep przemysłowy) oraz w pierzei wschodniej zabudowa mieszkaniowa IV-kondygnacyjna (od strony podwórza szerokie schody). Wnętrze kwartału tworzy skwer zielony, znajduje się tu podjazd o nawierzchni utwardzonej oraz kilka miejsc postojowych (wjazd od ul. Królowej Jadwigi). W pierzei północnej na granicy z chodnikiem rosną trzy okazy topoli czarnej. Na terenie skweru znajdują się zabudowania gospodarcze, elementy małej architektury, kontenery na odpadki i tworzywa wtórne oraz nasadzenia (lilak pospolity).
- **63 UPk** – obiekt Miejskiego Domu Kultury (II-kondygnacyjny) zlokalizowany wzdłuż ul. Małachowskiego, w północnej części jednostki bilansowej zlokalizowany niewielki I-kondygnacyjny obiekt usług handlu (nieużytkowany) dostępny również od ul. Małachowskiego. Budynek posiada dach dwuspadowy i niewielki zadaszony ganek. Na pozostałym terenie ogrodzony teren zielony, parking o nawierzchni utwardzonej, słup ogłoszeniowy, elementy małej architektury. Na terenie zielonym rosną 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 w całości urządzony pod względem wydzielenia zaprojektowanych trawników i wewnętrznego układu 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** – budynek mieszkalno-usługowy (w parterze W.B.K. Bank Zachodni) dostępny od ul. J. Dąbrowskiego. Budynek jest III – kondygnacyjny o dachu dwuspadowym, wjazd na teren utwardzonego parkingu od strony ul. Dąbrowskiego. W północnej części jednostki trzy garaże. Budynek otoczony jest trawnikiem strzyżonym. Po południowej stronie rosną dwa świerki 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** – kwartał posiada w pierzei północnej i wschodniej ciągłą zabudowę mieszkaniową III-kondygnacyjną, dachy częściowo dwuspadowe. Pierzeję zachodnią tworzy zabudowa usługowa (handel, rzemiosło) w postaci ciągu współczesnych II-kondygnacyjnych obiektów szeregowych. Od strony południowej jednostka jest niezamknięta – graniczy z sąsiednim podwórzem. 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 cisa pospolitego. Przedmiotem zmiany planu są zabudowania mieszkalne i usługowe zlokalizowane wewnątrz kwartału.
- **79 UPz** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (Stowarzyszenie Pomocy Wzajemnej „Barka”) – budynek dwukondygnacyjny, od strony wschodniej dobudowana część parterowa, dostęp na działkę od strony ul. Drzymały. Przed budynkiem znajdują się: urządzony trawnik, zieleń wysoka (robinia akacyjowa, młody okaz jesionu wyniosłego, drzewa owocowe), krzewy, podjazd o nawierzchni utwardzonej,

- **91 MW/MN/U** – teren zabudowany jedynie w pierzei północnej (w ciągu ul. Legnickiej). Budynki są III i IV kondygnacyjne, dachy dwuspadowe – rozbudowane. Funkcja mieszkalno-usługowa. Teren zielony stanowi luka w zabudowie przy skrzyżowaniu ul. Legnickiej i ul. Długosz, 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

Inwentaryzacja wykazała, że luki w zabudowie wpływają niekorzystnie na obraz poszczególnych kwartałów jako urbanistycznej całości. „Ślepe ściany” kontrastują swoją niezagospodarowaną powierzchnią (III–IV kondygnacje), pozbawioną jakiegokolwiek detalu, z elewacjami tychże budynków, które z racji powstania w XIX i na początku XX w., posiadają bogatą ornamentykę. Rażącym jest również proces przypadkowego lokalizowania na tychże ścianach, dodatkowych otworów okiennych. Kolejnym aspektem luk w zabudowie jest stwarzanie dogodnych warunków do lokalizacji (na „ślepych ścianach”) wielkoformatowych tablic reklamowych. Jest to proceder powszechny w skali całego miasta, jednak najbardziej rażący w dzielnicach o zabudowie z przełomu wieków XIX i XX.

Stan techniczny wszystkich budynków mieszkalnych w obrębie poszczególnych kwartałów jest raczej zbliżony i w miarę stabilny.

W parterach budynków mieszkalnych zlokalizowano usługi o charakterze podstawowym. Przeważnie nie zajmują one całej kondygnacji parteru lecz tylko jej część. Niektóre budynki nie posiadają lokali usługowych lub są one dopiero planowane.

Wszystkie ulice z których możliwy jest dostęp komunikacyjny na przedmiotowe tereny mają nawierzchnie utwardzoną – asfaltową.

Zinwentaryzowane chodniki wzdłuż pierzei poszczególnych kwartałów (jednostek bilansowych) posiadały również nawierzchnię utwardzoną (kostka granitowa, płyty granitowe, płyty betonowe, prefabrykowana kostka betonowa typu Polbruk, asfalt).

Wnętrza poszczególnych niezagospodarowanych jednostek posiadały zazwyczaj nawierzchnię gruntową nieutwardzoną, natomiast wnętrza urządzone posiadają skwery zielone i nawierzchnie utwardzone.

4.2. Inwentaryzacja infrastruktury technicznej

Na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu dla przedmiotowego kwartału zabudowy, rozesłane zostało stosowne zawiadomienie m.in. do administratorów poszczególnych sieci. Odpowiedzi potwierdzające przebieg poszczególnych sieci będą uzupełnieniem inwentaryzacji sporządzonej na podstawie dokumentów zawierających przebieg istniejących sieci uzbrojenia technicznego oraz treści mapy zasadniczej w skali 1:500. Inwentaryzację infrastruktury technicznej przedstawiono na planszach „**2. Infrastruktura techniczna**” w skali 1:500.

Wszystkie ulice oraz budynki przy nich zlokalizowane posiadają pełną infrastrukturę techniczną. Na planszy zaznaczone zostały przebiegi: wodociągów, kanalizacji, gazociągów, sieci elektroenergetycznej, ciepłociągów oraz sieci telefoniczne.

Ulice posiadają oświetlenie elektryczne.

Stan infrastruktury technicznej dla przedmiotowych fragmentów miasta Chojnowa, przedstawia się następująco:

- **system wodociągowy** – Sieci rozdzielcze w obrębie objętym zmianą planu - bieżą następującymi ulicami:
 - \varnothing 200 – Wolności, Kolejowa,
 - \varnothing 175 – Dąbrowskiego, Małachowskiego,
 - \varnothing 150 – Legnicka, Wincentego Witosa,
 - \varnothing 100 – Chmielna, Drzymały, Kościuszki,
 - \varnothing 80 – Królowej Jadwigi, Bohaterów Getta Warszawskiego,

- **system kanalizacyjny** – dzielnica Kartuzy wyposażona jest głównie w kanalizację ogólnospławną (z małymi odcinkami kanalizacji sanitarnej i deszczowej). Sieci rozdzielcze kanalizacji ogólnospławnej znajdują się w następujących ulicach kwartałów objętych zmianą planu:
 - k 150 – Wincentego Witosa,
 - k 200 – Chmielna, Małachowskiego,
 - k 250 – Drzymały, Kościuszki, Bohaterów Getta Warszawskiego, Dąbrowskiego,
 - k 300 – Królowej Jadwigi, Wolności, Kolejowa, Legnicka,
 - k 350 – przez teren działki 12/3 przy ul. Małachowskiego,

Na terenie objętym zmianą planu nie znajdują się sieci kanalizacji sanitarnej ani kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z ulic, placów i dachów budynków odprowadzane są do kanalizacji ogólnospławnej, która kierowane są do Zakładu Oczyszczania Ścieków.

- **sieć gazowa** – w chwili obecnej struktura gazociągów w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco:
 - g 250 – Wincentego Witosa, Małachowskiego, Wolności,
 - g 150 – Legnicka, Kolejowa, Kościuszki, Dąbrowskiego, Chmielna, Drzymały,
 - g 130 – Kolejowa,
 - g 125 – Drzymały,
 - g 100 – Królowej Jadwigi, Chmielna, Bohaterów Getta Warszawskiego,

- **sieć energetyczna** – na obszarze obejmującym zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują niżej wymienione urządzenia elektroenergetyczne:
 - kablowe linie średniego napięcia 20 kV,
 - kablowe linie niskiego napięcia 0,4 kV,
 - napowietrzne linie niskiego napięcia 0,4 kV,

- **sieć ciepłownicza** – występuje w ulicach:
 - Bohaterów Getta Warszawskiego, Dąbrowskiego,

- **sieć telekomunikacyjna** – na terenie funkcjonuje sieć teletechniczna Telekomunikacji Polskiej S.A.

4.3. Stan władania terenów

Wykaz właścicieli i władających otrzymano z Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Chojnowa w postaci uproszczonego wypisu z rejestru gruntów. Graficznie aktualny stan władania przedstawiony został na planszach „**3. Charakter władania**” a w niniejszym opracowaniu zostało zamieszczone tabelaryczne zestawienie dla tych działek w granicach opracowania których bezpośrednio dotyczą wnioski inwestorskie.

Wszystkie działki w granicach opracowania to działki przekwalifikowane na grunty budowlane lub tereny dróg.

Pod względem charakteru władania działek budowlanych, na terenie kwartału sklasyfikowano cztery jego rodzaje:

- 1. Grunty Gminy Miejskiej Chojnów w administracji Miasta Chojnów** – są to działki nr 12/3, 25, 44, 58, 207, 209/70, 214/14, 221, 356/2, 399, 450/6 – o różnym zagospodarowaniu.
- 2. Grunty Gminy Miejskiej Chojnów – współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych** – jest to działka nr 411,
- 3. Grunty stanowiące współwłasność osób fizycznych**, zaliczamy tu działki nr 12/2, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, są to działki niezagospodarowane przy ul. Legnickiej i Długosza, jedynie działka nr 12/2 jest zabudowana obiektem handlowym przy ul. Małachowskiego.
- 4. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego**, zaliczamy tu działki 49, 55, 210/1 są to tereny pod ulicami.

Lp.	Nr działki	zagospodarowanie	Charakter władania
1.	12/2	obiekt handlowy (inne zabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
2.	12/3	Miejski Dom Kultury	Własność Gmina Miejska Chojnów w zarządzie Miejskiego Domu Kultury w Chojnowie
3.	25	Ul. Małachowskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
4.	44	Działka budowlana	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
5.	49	Ul. Dąbrowskiego	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
6.	55	Ul. Kolejowa	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
7.	58	Ul. Wincentego Witosa	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
8.	207	Ul. Drzymały	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
9.	209/70	tereny mieszkaniowe	Własność - Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
10.	210/1	Ul. Legnicka	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
11.	214/14	tereny zurbanizowane niezabudowane	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
12.	214/15	tereny zurbanizowane niezabudowane	współwłasność osób fizycznych
13.	214/16	tereny zurbanizowane niezabudowane	współwłasność osób fizycznych

14.	214/17	tereny zurbanizowane niezabudowane	współwłasność osób fizycznych
15.	214/18	tereny zurbanizowane niezabudowane	współwłasność osób fizycznych
16.	221	Ul. Długosza	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
17.	356/2	tereny mieszkaniowe	Własność - Gmina Miejska Chojnów
18.	399	Ul. Królowej Jadwigi	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
19.	411	W.B.K. Bank Zachodni – Mieszkania w wyższych kondygnacjach	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych
20.	450/6	tereny mieszkaniowe przy ul. Kościuszki	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów

5. ANALIZA ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW

Zgodnie z art.17, pkt.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717), po podjęciu przez Radę Miejską Legnicy uchwały w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa w kolejności pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granice opracowania.

Tym samym upoważniono wszystkie poinformowane instytucje i organy do składania wniosków dotyczących zmiany w/w planu miejscowego.

Na podstawie art.17, pkt.3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po upływie ustawowego terminu nadsyłania wniosków, Burmistrz Miasta Chojnowa w drodze postanowienia rozpatrzy nadesłane w terminie wnioski (postanowienie wraz z wnioskami zostanie dołączone w aneksie do kolejnego etapu opracowania).

6. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Wszystkie tereny objęte zmianą planu znajdują się w **strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Chojnowa**.

Jednostka bilansowa 18MW/U dodatkowo zlokalizowana jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dla inwestycji planowanych na tych terenach dotychczas obowiązujący plan miejscowy ustalał obowiązek każdorazowego uzgadniania planowanych zamierzeń ze służbami ochrony konserwatorskiej.

Wszelkie działania podejmowane na terenie na których historyczny układ planistyczny i przestrzenny zachował się w stosunkowo dobrym stanie, pozwalającym na jego utrzymanie lub przekształcenie (w aneksie dołączony Meßtischblatt z 1936r.), działania konserwatorskie powinny zmierzać do:

- zachowania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, tj.: rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni. Dopuszcza się możliwość daleko idących przekształceń wnętrz kwartałów, z wyburzeniem oficyn i budynków gospodarczych włącznie, za wyjątkiem obiektów objętych ochroną konserwatorską. W przypadku sanacji wnętrz kwartałów postuluje się wprowadzenie takich form urządzania terenu - małej architektury i zieleni, które będą się odwoływać do pierwotnych podziałów własności,

- konserwacji zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie: nawierzchni ulic i placów, sposobu użytkowania gruntów, form zabudowy, ukształtowania zieleni oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne (...) oraz odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów (...),
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.¹

Na terenie jednostek bilansowych objętych zmianą planu znajdują się budynki powstałe na przełomie XIX i XX wieku, wnioskowane procesy inwestycyjne dotyczą jednakże terenów niezabudowanych lub obiektów nie posiadających walorów kulturowych.

Dla wszelkich działań inwestycyjnych (budowa nowych obiektów, przebudowa, remonty, zmiany wnętrza urbanistycznego), na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

7. WNIOSKI

Przedmiotowe tereny to zabudowa mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana wzdłuż poszczególnych ulic. Układ przestrzenny zabudowy mimo luk w poszczególnych pierzejach tworzy wydzielone wnętrza urbanistyczne.

Zestawienie elementów istniejącego zagospodarowania, daje szereg uwarunkowań, które należy uwzględnić w procesie opracowywania koncepcji zmiany planu:

- **Uwarunkowania przestrzenne i zagospodarowanie:**
 - pod względem zainwestowania dominuje funkcja mieszkaniowa,
 - funkcja usługowa ma niewielki udział w zainwestowaniu kwartałów i występuje w postaci nielicznych lokali usługowych wbudowanych w parterach kamienic,
 - kwartały ze wszystkich stron mają dostęp do układu komunikacyjnego w postaci ulic o nawierzchni utwardzonej (asfalt, kostka brukowa), wyposażonych w chodniki dla ruchu pieszego (przeważnie z płyt granitowych uzupełnionych asfaltem lub kostkami betonowymi),
 - kwartały zawierają niezabudowane działki które stwarzają możliwość wprowadzenia zabudowy kubaturowej,
 - istniejące „ślepe ściany” wymagają dowiązania się (w miarę możliwości) nowej zabudowy,
 - podwórka wymagają reorganizacji i przeprojektowania w granicach poszczególnych działek, przyporządkowanych kamienicom,

¹ „Wytyczne konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania dzielnicy Kartuzy w Legnicy” autorstwa Wiesławy Staniszewskiej, 1995r.

- **Uwarunkowania własnościowe:**
 - przeważająca część obszaru nadal pozostaje w dyspozycji władz Chojnowa,
 - grunty objęte zmianą planu to:
 - Grunty Gminy Miejskiej Chojnów – częściowo w zarządzie MDK Chojnów,
 - Grunty Gminy Miejskiej Chojnów – współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych,
 - Grunty stanowiące współwłasność osób fizycznych,
 - Grunty Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego,
 - najmniejszą dostępnością inwestycyjną charakteryzują się tereny na których istnieje współwłasność,

- **Uwarunkowania kulturowe:**
 - obszary objęte zmianą planu usytuowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Chojnowa, co oznacza:
 - zachowanie rozplanowania dróg, ulic, placów,
 - zachowanie linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz układ urbanistyczny są objęte wytycznymi konserwatorskimi,

- **Uwarunkowania środowiskowe** (patrz „Opracowanie ekofizjograficzne”):
 - zagrożenie hałasem komunikacyjnym,

- **Uwarunkowania infrastrukturalne:**
 - tereny dysponują pełnym uzbrojeniem inżynierskim,

W czasie przeprowadzania powyższych analiz i studiów dotyczących stanu istniejącego przedmiotowych kwartałów, stwierdzono niewielkie prawdopodobieństwo doprowadzenia zagospodarowania terenów do stanu bliskiego zalecanym wskaźnikom i wymogom granicznym.

Ze względu na charakter zabudowy z przełomu wieków XIX i XX usługi są możliwe jedynie w postaci lokali usługowych wbudowanych w parterze budynków mieszkalnych.

Tereny zielone w obrębie poszczególnych kwartałów powinny być wprowadzone w granicach poszczególnych działek. Przy utrzymaniu normatywnej powierzchni 10 m²/na 1 mieszkańca oraz wprowadzeniu zabudowy uzupełniającej – niemal całe wnętrza kwartałów powinny być zagospodarowane jako tereny zielone.

8. OMÓWIENIE DALSZEGO TOKU PRAC

Zgodnie z harmonogramem prac zawartym w umowie oraz wymaganiami ustawowymi, w kolejnym etapie prac:

- Zostanie przeprowadzona analiza wniosków, które wpłyną w odpowiedzi na obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz pisma skierowane do gestorów poszczególnych sieci infrastruktury,

- opracowana zostanie wstępna koncepcja planu,
- sporządzony zostanie projekt planu – część tekstowa w formie projektu uchwały Rady Miejskiej oraz rysunek planu wraz z ideogramem infrastruktury technicznej w skali 1:1000,
- sporządzona zostanie Prognoza oddziaływania na środowisko – część graficzna i tekstowa,
- przygotowana zostanie prognoza skutków finansowych,
- projekt planu przy wniosku Burmistrza Miasta Chojnowa o zaopiniowanie i uzgodnienie zostanie przekazany właściwym organom w celu zaopiniowania i uzgodnienia.