

1. PRZEBIEG PRAC	1
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	2
3. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE	2
3.1. Plan miejscowy	2
3.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ...	4
3.3. Strategia Rozwoju Powiatu Legnickiego	4
3.4. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego ...	4
4. STAN ISTNIEJACY	5
4.1. Inwentaryzacja urbanistyczna	5
4.2. Inwentaryzacja infrastruktury technicznej	7
4.3. Stan władania terenów	8
5. ANALIZA ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW	9
6. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	9
7. WNIOSKI	10
8. OMÓWIENIE DALSZEGO TOKU PRAC	11

ANEKS

- Uchwała Nr XLIII/194/05 z dnia 25 maja 2005r. Rady Miejskiej Chojnowa zmieniająca Uchwałę Nr XXXII/152/04 z dnia 27 października 2004r. 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 XLIII/194/05 z dnia 25 maja 2005r., Rada Miejska Chojnowa, zmieniła Uchwałę Nr XXXII/152/04 z dnia 27 października 2004r. w/s przystąpienia 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 § 1. i 2. w/w uchwały zmieniającej, określono wprowadzone uzupełnienia i korekty uchwały wyjściowej.

Problematyka 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 i która została w Uchwale Nr XXXII/152/04 z dnia 27 października 2004r., określona w § 2. – pozostaje bez zmian..

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**. Jest to **opracowanie uzupełniające** sporządzone w wyniku podjęcia przez Radę Miejską Chojnowa w dniu 25 maja 2005r. Uchwały Nr XLIII/194/05 zmieniającej poprzednią uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

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 takie same materiały i dane wyjściowe, jak te które przeanalizowano dla podstawowej części inwentaryzacji, poszerzając jedynie ich zakres o nowo objęte analizą tereny (porównaj opracowanie podstawowe: Inwentaryzacja, analizy i studia).

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.

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

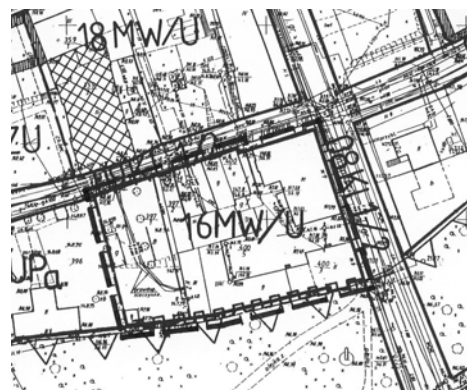
031 KD 1/2:

- 1) projektowana ulica dojazdowa do terenu usług sportu i rekreacji. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, jezdni minimum 6,0 m. Chodniki minimum jednostronne od południa, szerokość 2,0m. Wymagane oświetlenie ulicy.



16 MW/U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług komercyjnych, nieuciążliwych. Dopuszczalna zabudowa jednorodzinna.
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem utrzymania istniejących, zewnętrznych linii zabudowy i w uzgodnieniu ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) dla obsługi istniejącego zakładu gastronomicznego należy przewidzieć miejsca postojowe na terenie posesji,
- 4) przy robotach prowadzonych w południowej pierzei zabudowy należy zachować i odrestaurować ocalałe fragmenty murów obronnych.



73 MZ:

- 1) teren przeznaczony pod mieszkalnictwo zbiorowe. Adaptacja internatu Zespołu Szkół Rolniczych,
- 2) dopuszczalne funkcje uzupełniające kultury, handlu i gastronomii,
- 3) adaptacja budynku głównego z możliwością jego wewnętrznej modernizacji w uzgodnieniu ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 4) budynek zaplecza mieszkalno – gospodarczego do przebudowy i podniesienia standardu. Dopuszczalna lokalizacja na granicy działki,
- 5) istniejący ogród należy przekształcić w skwer. Dosadzić zieleni wysoką i niską.



Jednocześnie wszystkie tereny objęte zmianą znajdują się w **strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Chojnowa**, a jednostka bilansowa 16MW/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. 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. 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,

Dla całości terenu objętego aktualnym planem obowiązują ustalenia w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego** (porównaj opracowanie podstawowe: Inwentaryzacja, analizy i studia pkt.3.1. (kwiecień 2005r.,)).

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

Ustalenia w całości spójne z przytoczonymi w opracowaniu podstawowym Inwentaryzacji (porównaj opracowanie podstawowe: Inwentaryzacja, analizy i studia pkt.3.3. (kwiecień 2005r.,)).

3.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego

Ustalenia w całości spójne z przytoczonymi w opracowaniu podstawowym Inwentaryzacji (porównaj opracowanie podstawowe: Inwentaryzacja, analizy i studia pkt.3.4. (kwiecień 2005r.,)).

4. STAN ISTNIEJĄCY

4.1. Inwentaryzacja urbanistyczna

Ocenę stanu istniejącego sporządzono na podstawie inwentaryzacji terenowej przeprowadzonej w miesiącu czerwcu. 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 zielenią.

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:

- **031 KD1/2:**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogródkami przydomowymi przy ul. Małachowskiego,
 - od zachodu – niezabudowany plac zielony – usługi sportu,
 - od wschodu – ul. Małachowskiego,
 - od południa – Miejski Ośrodek Kultury wraz z terenem zielonym,
- **16 MW/U,**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (IV kondygnacje) wraz z terenem zielonym oraz nieużytkowany obiekt dawnego kina, zlokalizowany przy ul. Królowej Jadwigi,
 - od zachodu – niezabudowany plac zielony oraz budynek archiwum przy Urzędzie Miejskim,
 - od wschodu – ul. Wolności, w pierzei wschodniej budynki zabudowy jednorodzinnej (II – kondygnacyjne),
 - od południa – Park Miejski,
- **73 MZ,**
 - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (V – kondygnacyjna) towarzyszący teren zielony,
 - od zachodu – ul. Bohaterów Getta Warszawskiego – w pierzei zachodniej budynek Banku Zachodniego W.B.K. (III – kondygnacyjny), na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa, towarzyszący teren zielony,
 - od wschodu – zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
 - od południa – ul. Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa III – kondygnacyjna o walorach kulturowych,

Zagospodarowanie poszczególnych terenów przedstawia się następująco:

- **031 KD1/2** – jest to teren niezagospodarowany, w chwili obecnej porośnięty gęsto samosiejkami. Znajdują się tu trzy okazałe drzewa (kasztanowiec zwyczajny, lipa drobnolistna, robinia akacjowa). Całość kwartału znajduje się w poziomie terenu przyległej od południa jednostki bilansowej 63Upk. W związku z powyższym od strony ul. S. Małachowskiego oraz od strony jednostki 62MN znajdującej się po stronie północnej, teren ograniczono murem oporowym, ze względu na różnicę poziomów wysokości ok. 1,5 metra.
- **16 MW/U** – kwartał jest w znacznym stopniu zabudowany, głównie zabudową mieszkalno-usługową, II i III-kondygnacyjną. Jedynie wschodnią część kwartału stanowi teren zielony, posiadający zieleń wysoką i trawniki w parterach. Na pozostałej długości pierzei północnej znajdują się: wydzielone wejście do budynku mieszkalnego położonego wewnątrz kwartału, zagospodarowany małą architekturą i wyгородzony ogrodzeniem ogródek przy kawiarni „Duszka”, budynek kawiarni „Duszka”, budynek mieszkalny, fragment wysokiego muru, budynek narożny mieszkalno-usługowy (sklep w parterze). W pierzei wschodniej znajduje się: dłuższa elewacja w/w budynku mieszkalno-usługowego, prześwit w zabudowie umożliwiający wjazd na teren niewielkiego podwórza o nawierzchni częściowo utwardzonej oraz kolejny budynek mieszkalny. Od strony podwórza znajdują się wjazdy do trzech garaży, wejścia do wszystkich budynków oraz do znajdujących się tu obiektów gospodarczych. Od strony południowej kwartał graniczy z parkiem miejskim. Południowa granica kwartału pokrywa się ze średniowiecznymi murami obronnymi miasta Chojnowa. W części wschodniej są one widoczne zaledwie w przyziemiu a wyżej są już całkowicie przebudowane i wkomponowane we współczesną zabudowę, natomiast w części zachodniej na niewielkim fragmencie widać pozostałości starych obwarowań.
- **73MZ** – główną zabudowę stanowi budynek mieszkalny w chwili obecnej niezagospodarowany, dostępny od ul. J. Dąbrowskiego oraz od ul. Bohaterów Getta Warszawskiego. Jest to budynek II – kondygnacyjny, o dachu wielospadowym, zakwalifikowany jako obiekt o walorach kulturowych. Wjazd na teren częściowo utwardzonego podwórza od strony ul. Bohaterów Getta Warszawskiego. Od strony ul. Dąbrowskiego ogrodzony ogród. W północnej części jednostki znajdują cztery garaże oraz zorganizowany ogródek przydomowy (zieleń wysoka m.in. drzewa owocowe). Na granicy kwartału z sąsiednią jednostką 74MW/MN/U (bezpośrednio przylegając do budynku na działce sąsiedniej) znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, w chwili obecnej zagospodarowany. Budynek ten jest prosty w formie, ma stosunkowo niewielką powierzchnię, wejście znajduje się od strony podwórka.

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

Wszystkie **ulice** z których możliwy jest dostęp komunikacyjny na przedmiotowe tereny mają nawierzchnią utwardzoną – asfaltową bądź z kostki brukowej.

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

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 - biegań następującymi ulicami:
 - ø 200 – Wolności,
 - ø 175 – Dąbrowskiego, Małachowskiego,
 - ø 115 – Dąbrowskiego,
 - ø 80 – Królowej Jadwigi, Bohaterów Getta Warszawskiego,

 - **system kanalizacyjny** – śródmieście Chojnowa wyposażone 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 200 – Małachowskiego,
 - k 250 – Bohaterów Getta Warszawskiego, Dąbrowskiego,
 - k 300 – Królowej Jadwigi, Wolności,
- 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 – Małachowskiego, Wolności,
 - g 225 – Małachowskiego, Wolności,
 - g 150 – Dąbrowskiego, Królowej Jadwigi,
 - g 100 – 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 częściowo otrzymano z Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Chojnowa w postaci uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, a częściowo zamówiono w Powiatowym Ośrodku Geodezyjno-Kartograficznym w Legnicy. 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 13/2, 13/4, 25, 42/1, 43, 399, 400/8, 400/9, 438 – o różnym zagospodarowaniu.
2. **Grunty Gminy Miejskiej Chojnów – współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych** – są to działki nr 400/3 i 400/4,
3. **Grunty stanowiące współwłasność osób fizycznych i prawnych**, zaliczamy tu działki nr 42/2, 396/5, 397/2, 397/3, 398, 400/1, 400/6 i 400/7.
4. **Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego**, zaliczamy tu działkę 49 (teren pod ulicą).

Lp.	Nr działki	zagospodarowanie	Charakter władania
1.	13/2	Działka budowlana (niezagospodarowana)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
2.	13/4	Działka budowlana (obecnie ogródki przydomowe)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
3.	25	Ul. Małachowskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
4.	42/1	tereny zabudowy mieszkaniowej (usługowej)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
5.	42/2	tereny zabudowy mieszkaniowej	Współwłasność osób fizycznych

6.	43	Ul. Bohaterów Getta Warszawskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
7.	49	Ul. Dąbrowskiego	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
8.	396/5	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
9.	397/2	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
10.	397/3	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
11.	398	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
12.	399	Ul. Królowej Jadwigi	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
13.	400/1	tereny zabudowy mieszkaniowej	współwłasność osób fizycznych i Gminy Miejskiej Chojnów
14.	400/3	tereny zabudowy mieszkaniowej	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych
15.	400/4	tereny zabudowy mieszkaniowej	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób fizycznych
16.	400/6	tereny zabudowy garażowej	własność osób fizycznych
17.	400/7	tereny zabudowy garażowej	własność osób fizycznych
18.	400/8	tereny zabudowy garażowej i gospodarczej	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
19.	400/9	tereny budowlane	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
20.	438	ul. Wolności	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 Chojnowa 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 16MW/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.

Ustalenia związane z wszelkimi działaniami podejmowanymi na terenach na których historyczny układ planistyczny i przestrzenny zachował się w stosunkowo dobrym stanie, pozwalającym na jego utrzymanie lub przekształcenie - są w całości spójne z przytoczonymi w opracowaniu podstawowym Inwentaryzacji (porównaj opracowanie podstawowe: Inwentaryzacja, analizy i studia pkt.6.(kwiecień 2005r.)).

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. Tereny objęte opracowaniem posiadają zupełnie odmienny układ przestrzenny.

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 występuje jedynie w postaci lokalu gastronomicznego – kawiarni „Duszka” oraz sklepu wbudowanego w parter kamienicy przy ul. Wolności,
 - kwartały posiadają 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,
 - podwórka wymagają reorganizacji i przeprojektowania w granicach poszczególnych działek, przyporzędkowanych kamienicom,

- **Uwarunkowania własnościowe:**
 - przeważająca część obszaru nadal pozostaje w dyspozycji władz Chojnowa,
 - grunty objęte zmianą planu to:
 - Grunty Gminy Miejskiej Chojnow w administracji Miasta Chojnow,
 - Grunty Gminy Miejskiej Chojnow – współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych,
 - Grunty stanowiące współwłasność osób fizycznych i prawnych,
 - Grunty stanowiące własność 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 wewnątrz 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 - uzupełniające”):
 - zagrożenie hałasem komunikacyjnym,
- **Uwarunkowania infrastrukturalne:**
 - tereny dysponują pełnym uzbrojeniem inżynieryjnym,

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.

Należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie oraz rozplanowanie terenów zielonych w obrębie poszczególnych jednostek bilansowych. Przy utrzymaniu normatywnej powierzchni 10 m²/na 1 mieszkańca oraz wprowadzeniu zabudowy uzupełniającej – niemal całe wnętrza lub niezabudowane powierzchnie działek, 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.