

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Spis treści

1. Podstawa prawna	1
2. Materiały wyjściowe	1
3. Przedmiot i metoda opracowania	3
4. Charakterystyka terenu objętego planem	3
4.1. Powierzchnia i rodzaj zagospodarowania	3
4.2. Warunki naturalne i stan środowiska	8
5. Program zagospodarowania terenów	13
5.1. Przeznaczenie terenu i uwarunkowania jego zagospodarowania	13
5.2. Uzbrojenie inżynieryjne	14
5.3. Zasady ochrony środowiska	15
6. Określenie i ocena wpływu ustaleń projektu planu na środowisko	16
6.1. Powietrze atmosferyczne	16
6.2. Klimat akustyczny	17
6.3. Powierzchnia ziemi i przyroda	17
6.4. Wody powierzchniowe i podziemne	18
6.5. Odpady	18
7. Prognoza skutków	18
8. Podsumowanie	19

Załączniki

1. Uwarunkowania ekofizjograficzne w skali 1: 1000
2. Stan istniejący – inwentaryzacja w skali 1: 1000
3. Rysunek planu (nr 1.1 – 1.6.) w skali 1: 1000

1. PODSTAWA PRAWNA

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu 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.) – sporządzono w zgodzie z art. 17 pkt.4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwałą Nr XXXII/152/04 z dnia 27 października 2004r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej Uchwałą Nr XLIII/194/05 Rada Miejska Chojnowa z dnia 25 maja 2005r.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze wynika z ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627),

Podstawą opracowania jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002r. w/s szczegółowych warunków jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 197 poz. 1667).

Ponadto sporządzając prognozę oparto się na następujących Ustawach:

- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880),
- z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami),
- z dnia 18 listopada 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),
- z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami),
- z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku w gminach (Dz.U. Nr 132, poz. 622),

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

W opracowaniu wzięto pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania terenu objętego projektem planu oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich, stopień degradacji środowiska oraz istniejące warunki fizjograficzne. Do materiałów wyjściowych - niezbędnych do opracowania niniejszej prognozy zaliczają się:

- Uchwała Nr XXXII/152/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa,
- Uchwała Nr XLIII/194/05 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 maja 2005r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa,

- „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. PRZEDMIOT I METODA OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest identyfikacja i analiza **skutków wpływu ustaleń miejscowego planu** zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa w zakresie jednostek bilansowych: 16MW/U, 63UPk, 71U, 73MZ, 78MW/U, 79UPz, 031KD1/2 (terenu obejmującego działki o numerach: 12/2, 12/3 (część), 13/2, 13/4 (część), 25 (część), 42/1, 42/2, 44, 59/4, 59/52, 59/54, 59/58, 59/59, 59/64, 59/66, 59/67, 59/71, 60, 209/70, 396/5, 397/2, 397/3, 398, 400/1, 400/3, 400/4, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 411, 450/1, 450/5, 450/6 (część) - **na środowisko przyrodnicze**.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera następujące ustalenia (Art.15. ust.2 pkt. 1 – 12):

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.,

zakres planu poszerzono o ustalenia takie jak:

- 13) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 14) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (Rozdział II).

Prognozę opracowano na podstawie analizy dotychczasowego (istniejącego) zagospodarowania terenu będącego przedmiotem projektu planu oraz projektowanego sposobu zagospodarowania tego terenu. W kontekście materiałów i dokumentów archiwalnych dotyczących stanu środowiska i jego ochrony – przeanalizowane zostały założenia w zakresie ochrony środowiska, przyjęte w projekcie planu.

4. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

4.1. Powierzchnia i rodzaj zagospodarowania

Przedmiotowe tereny objęte zmianą znajdują się w granicach staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa. Poszczególne 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, w przeważającej większości stanowi zabudowa mieszkalno-usługowa.

Łączna powierzchnia kwartałów to ok. 2,4 ha.

Wszystkie tereny zlokalizowane są na północ od rzeki Skory.

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. Jedyne wschodnią część kwartału stanowi teren zielony, posiadający zielen 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.
- **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.

- **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 wygródzony 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.
- **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 akacjowa, młody okaz jesionu wyniosłego, drzewa owocowe), krzewy, podjazd o nawierzchni utwardzonej,

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).

Poszczególne tereny 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,

- **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

- **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,

- **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

Pod względem infrastruktury technicznej istniejącej na terenie objętym projektem planu - zinventaryzowano:

- **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 115 – Dąbrowskiego,
 - \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 225 – Małachowskiego, Wolności,
 - g 150 – Legnicka, Kolejowa, Kościuszki, Dąbrowskiego, Chmielna, Drzymały, Królowej Jadwigi
 - 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.

4.2. Warunki naturalne i stan środowiska

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.

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 łałkami z wkładkami węgla brunatnego. Pliocen jest wykształcony przez łały poznańskie. Nawiercony trzeciorzęd wykształcony jest jako łał 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 łałolodu i wód rzecznych. Występują tutaj utwory fluwiogłacjalne przykryte warstwą glin morenowych.

Utwory fluwiogłacjalne 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 fluwiogłacjalnych 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 fluwiogłacjalne 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 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 plejstoceni zbudowana jest terasa Skory. Utwory rzeczne reprezentują żwiry, piaski, piaski pylaste, 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

Tereny objęte zmianą planu nie leżą w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Skory. 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 (roztopa, 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 wodonośną są piaski i żwiry przykryte lokalnie warstwą mad, namułów lub glin. Dna dolin bocznych oraz rzeki Skory są lokalnie podmokłe.

Generalnie występują tu dwa poziomy wodonośne:

- trzeciorzędowy, obejmujący wody podziemne występujące w śródlastych przewarstwieniach 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 plejstoceniowej,
- Ib – położona w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej i przemysłowej,
- Ic – położona na wyżynie plejstoceniowej, spadki średnio 2-5%,
- II – obejmuje terasę plejstoceniową rz. Skory,
- III – położona na obszarze wyżynnym w strefie przykrawędziowej koryta Skory,
- IV – położona w obrębie bocznych dolin.

Tereny objęte przedmiotową zmianą 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 fluwioglacjalnych. Lokalnie gliny przewarstwione piaskami. Utwory te przykryte są warstwą nasypów mineralno-gruzowych o miąższości ca 4.0 m. W skład nasypu wchodzi gruz, cegła, zaprawa murarska, kamienie, piasek, glina. Zwierciadło wody gruntowej występuje w różnych

¹ Dokumentacja fizjograficzna ogólna dla miasta Chojnow; Geoprojekt 1961r

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.

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

Pod względem siły wiatrów, najsilniejsze wiatry występują zimą i na wiosnę – siła wiatru dochodzi średnio do 4,0^o stopni w skali Beauforta. Najsłabsze wiatry notuje się w końcu lata (sierpniu) i jesienią (początek jesieni, październik) siła ich nie przekracza 2,0^o 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.

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

Miasto leży na wyżynie plejstocenijskiej 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.

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

- **031KD1/2** – teren w południowej części zagospodarowany zielenią nieuporządkowaną, porośnięty całkowicie samosiejkami, zieleń wysoką stanowi starodrzew w liczbie: dwie robinie akacjowe, lipa drobnolistna, kasztanowiec zwyczajny. W części północnej teren zajmowany jest przez ogródki przydomowe zadrzewiony drzewkami owocowymi. Teren przeznaczony jest wzdłuż murem przyporowym w związku z dużą różnicą w poziomie terenu.
- **16 MW/U** – teren w wschodniej części intensywnie zabudowany, w części zachodniej zagospodarowany zielenią niską (trawniki strzyżone) oraz zielenią wysoką (leszczyna pospolita, klon pospolity, klon jawor, dąb czerwony, robinia akacjowa, brzoza białokwiatowa, sumak octowiec, świerk). Żywopłoty zielone – ligustr pospolity. Od południowej strony jednostka graniczy z parkiem miejskim,
- **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 cisa 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.

Wszystkie zinwentaryzowane na terenie kwartałów objętych zmianą planu **drzewa i krzewy** zawiera poniższa tabela:

Lp.	Nazwa łacińska	Nazwa potoczna
1.	<i>Picea Excelsa</i>	świerk pospolity
2.	<i>Picea omorika</i>	świerk serbski
3.	<i>Quercus rubra</i>	dąb czerwony
4.	<i>Robinia</i>	robinia akacjowa
5.	<i>Fraxinus Excelsior</i>	jesion wyniosły
6.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	klon jawor
7.	<i>Acer platanoides</i>	klon pospolity
8.	<i>Tilia cordata</i>	lipa drobnolistna
9.	<i>Betula pendula</i>	brzoza brodawkowata
10.	<i>Aesculus</i>	kasztanowiec zwyczajny
11.	<i>Populus nigra</i>	topola czarna
12.	<i>Rhus typhina</i>	sumak octowiec
13.	<i>Syringa vulgaris</i>	lilak zwyczajny
14.	<i>Taxus baccata</i>	cis pospolity
15.	<i>Sambucus nigra</i>	bez czarny
16.	<i>Chamaecyparis</i>	Cyprysik Lawsona
17.	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustr pospolity
18.	<i>Corylus avellana</i>	leszczyna pospolita
18.	<i>Forsythia (suspensa)</i>	forsycja (zwisła)
19.	<i>Mahonia aquifolium</i>	mahonia pospolita
20.	<i>Pyrus</i>	grusza
21.	<i>Prunus</i>	śliwa

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.

Tzw. **klimat akustyczny** dla przedmiotowego kwartału jest kształtowany głównie przez hałas drogowy.

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.

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

Lp.	Teren objęty planem	równoważny poziom natężenia dźwięku (dB)	
		Pora dzienna	Pora nocna
1.	031KD1/2	poniżej 60,0	poniżej 60,0
2.	16 MW/U	poniżej 60,0 do 62,7	poniżej 60,0 do 61,1
3.	63 Upk	poniżej 60,0	poniżej 60,0
4.	71 U	66,5	62,9
5.	78 MW/U	69,0	63,8
6.	73 MZ	poniżej 60,0 do 66,5	poniżej 60,0 do 62,9
7.	79 UPz	Poniżej 60,0	Poniżej 60,0

Zgodnie z otrzymanymi wynikami pomiarów hałasu, dla żadnego z przedmiotowych terenów nie zostały przekroczone dopuszczalne normy. Największy dyskomfort akustyczny odnotowano dla jednostki bilansowej 78 MW/U.

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.

Przeprowadzone do chwili obecnej badania i zebrane materiały wykazały, że dotychczasowe użytkowanie terenu spowodowało:

- umniejszenie walorów krajobrazowych poprzez luki w zabudowie poszczególnych działek,
- gleby mogą być zanieczyszczone chemicznie przez substancje ropopochodne w związku z parkowaniem pojazdów samochodowych,
- należy stwierdzić przekształcenie środowiska naturalnego i niemal całkowity brak zieleni wysokiej i niskiej zorganizowanej.

5. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

5.1. Przeznaczenie terenu i uwarunkowania jego zagospodarowania

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą :

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 U – tereny usług komercyjnych,
 UPk – tereny usług publicznych kultury,
 Z – tereny zieleni towarzyszącej,
 KL – tereny dróg lokalnych,
 KZ – tereny dróg zbiorczych,
 KS – tereny parkingów i komunikacji pieszej.

Ustalenia planu dotyczą sześciu odrębnych jednostek bilansowych. Wszystkie tereny w chwili obecnej są przynajmniej częściowo zabudowane. Przedmiotowe jednostki różnią się powierzchnią, intensywnością zabudowy oraz przypisanym przeznaczeniem zabudowy i terenu.

Ustalenia projektu zmiany planu, umożliwiają:

- dokonanie wtórnych podziałów posesji,
- lokalizację nowej zabudowy, mieszkaniowej i usługowej,
- wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w obiektach tylko częściowo wykorzystywanych dla potrzeb usługowych,
- wprowadzenie nieuciążliwych usług komercyjnych, w parterach zabudowy wielorodzinnej,
- zachowanie wartościowej zieleni wysokiej,
- wprowadzenie zieleni do wnętrza kwartałów oraz ich uporządkowanie,
- kształtowanie zabudowy zgodnie z wytycznymi dla obiektów i kwartałów zlokalizowanych obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.

Dominująca część obszaru objętego projektem planu, została przeznaczona pod funkcje związane z mieszkalnictwem wielo i jednorodzinym. We wszystkich kwartałach został wprowadzony zapis o utrzymaniu lub wprowadzeniu mieszkalnictwa oraz usług komercyjnych nieuciążliwych.

5.2. Uzbrojenie inżynierskie

Ustalenia planu przewidują następujące zasady uzbrojenia komunalnego:

1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.
2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących ulicach.
3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasach linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.
5. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej w zakresie:
 - 1) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków bytowo-gospodarczych z projektowanej zabudowy, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone. Ustala się likwidację istniejących szamb i zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz docelowo obsługę obszaru przez miejską sieć kanalizacyjną
 - 2) kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji kanalizacji deszczowej – do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej lub powierzchniowy spływ wód deszczowych. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi pochodzącymi z terenu parkingów w/w wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
 - 3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia. Przyłączenie obiektów na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu

- warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju.
- 4) sieci wodociągowej – dla nowego i istniejącego zainwestowania, zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci miejskiego systemu wodociągów,
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) istniejące na terenie objętym planem linie elektroenergetyczne 20 kV – do zachowania,
 - b) ustala się warunek skablowania napowietrznych linii niskiego napięcia EE 0,4 kV
 - c) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa w.w. linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji.
 - d) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną umożliwia się budowę kablowych linii elektroenergetycznych oraz wolnostojących stacji transformatorowych (EE),
 - e) w zależności od wielkości planowanej mocy przyłączeniowej dla ewentualnych nowych odbiorców należy projektowane sieci infrastruktury elektroenergetycznej prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
 - f) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci (w tym włączenie do istniejącej linii telefonicznej, wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z Właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami). Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej zarówno doziemnej jak i radiowej na terenie objętym planem.
 - 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do obiektów istniejących jak i projektowanych. Realizowane ciepłociągi należy projektować jako podziemne, dopuszczając ich prowadzenie poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwiają realizacji zagospodarowania ustalonego w planie,
 - 8) nowe obiekty kubaturowe mogą być również ogrzewane przez indywidualne kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni nieekologicznymi paliwami stałymi.
 - 9) odpady komunalne należy kierować na Komunalne Składowisko Odpadów za pośrednictwem uprawnionego przewoźnika,
 - 10) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych - budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym,
6. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.
 7. Na terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propanu – butanu.
 8. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

5.3. Zasady ochrony środowiska:

1. Ochrona środowiska na terenie objętym planem polegać ma na działaniach zmierzających do przywrócenia, w miarę istniejących uwarunkowań, równowagi przyrodniczej przy jednoczesnym podniesieniu standardów zamieszkiwania.
2. Działalność gospodarcza wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki.
3. Projektowane obiekty należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych.

4. Place manewrowe i parkingi powinny być wykonane jako szczelne i zmywalne ze spadkiem do kraterów ściekowych, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe winny być tutaj podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
5. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako nieszczelne i ze spadkiem do kraterów ściekowych.
6. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochody osobowe od budynków oraz placów zabaw dla dzieci i terenów rekreacyjnych.
7. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.
8. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska. Zaleca się korzystanie z ogrzewania zdalczynnego poprzez przyłączenie do istniejących sieci ciepłowniczych. W przypadku realizowania kotłowni lokalnych ustala się zakaz stosowania paliw stałych, zaleca się stosowanie paliw ekologicznych.
9. Ustala się zwiększenie udziału powierzchni terenów czynnych biologicznie i wprowadzenie intensywnych nasadzeń zieleni wysokiej (drzewa i krzewy) towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Ustalenia dotyczące istniejącej i projektowanej zieleni na terenach, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe – zawarto w Rozdziale III niniejszej uchwały.
10. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi.
11. W celu ograniczenia uciążliwości hałasu miejskiego ustala się:
 - 11.1. Likwidację we wnętrzach kwartałów mieszkaniowych, funkcji niezgodnych z niniejszym planem.
 - 11.2. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci roślinności piętrowej, wzdłuż miejsc parkingowych zlokalizowanych we wnętrzu kwartału.

6. OKREŚLENIE I OCENA WPLYWU USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Wprowadzenie na teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, poszczególnych jego ustaleń, jest w rzeczywistości uporządkowaniem stanu istniejącego. Wprowadzenie na przedmiotowy teren nowej zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczenie lokalizacji usług komercyjnych będzie miało określony wpływ na poszczególne elementy środowiska. Ponieważ wprowadzane funkcje są jedynie uzupełnieniem istniejącego zagospodarowania kwartału wpływ ten będzie minimalny.

6.1. Powietrze atmosferyczne

Realizacja ustaleń projektu planu **nie spowoduje zwiększenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.**

Przewiduje się stosowanie lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła z użyciem jedynie paliwa ekologicznego (wielkość emisji zanieczyszczeń będzie uzależniona od przyjętego nośnika energii). Plan nakłada obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii.

Drugim istotnym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest ruch samochodowy. Natężenie zanieczyszczeń motoryzacyjnych zależy w głównej mierze od natężenia ruchu i czasu emisji. Przeniesienie z wnętrza kwartału (likwidacja) zabudowy przy ul. Kolejowej - ul. W. Witosa, zakładów mechaniki pojazdowej oraz zabudowy garażowej, wpłynie na zmniejszenie ilości

czynników przyczyniających się do zwiększenia zanieczyszczenia na tym terenie i poprawienia warunków zamieszkiwania.

Pod potocznym pojęciem „spaliny” rozumiemy:

- tlenek węgla – odpowiedzialny za ostrą toksyczność spalin, jego stężenie w powietrzu wysokości 0,1%, jest już śmiertelne,
- tlenki azotu – z wodą tworzą kwasy,
- tlenki siarki – z wodą tworzą kwasy,
- miedź,
- ołów,
- kadm,
- pył zawieszony,

Wprowadzenie zorganizowanego parkingu we wnętrzu kwartału, z określonym wjazdem i wyjazdem na jego teren, wpłynie na zjawisko „uspokojenia ruchu”, co w efekcie ma poprawić warunki środowiskowe takie jak klimat akustyczny i obniżenie emisji spalin. Korzystny wpływ będzie miała również projektowana zielenie urządzone.

6.2. Klimat akustyczny

Przyjęty sposób zagospodarowania terenu nie spowoduje znacznego pogorszenia istniejącego standardu akustycznego. Lokalizacja nowej zabudowy nie pociągnie za sobą wzrostu natężenia ruchu komunikacyjnego. Na obecny poziom hałasu drogowego mają wpływ takie czynniki jak: natężenie ruchu, hałaśliwość pojazdów, płynność strumienia ruchu, prędkość pojazdów, rodzaj i stan nawierzchni dróg, rodzaj opon oraz zagospodarowanie otoczenia drogi. Proponuje się nasadzanie zieleni w pasach drogowych, wówczas znaczna część hałasu powinna zostać zniwelowana. Nasadzenie drzew i krzewów to najczęściej stosowana metoda ograniczająca hałas. Urządzenia przeciwhałasowe mające zastosowanie na terenie objętym planem mają następującą skuteczność (o tyle zmniejsza się hałas):

- pas ochronny (zielenie) - skuteczność w zależności od odległości od jezdni,
- ekran akustyczny 10 – 12 dB
- poprawa konstrukcji pojazdów 4 – 5 dB
- poprawa stanu nawierzchni drogi 3 – 4 dB
- ograniczenie prędkości ruchu 1 – 2 dB

* dane zaczerpnięte z raportu „Skuteczność rozwiązań zmniejszających uciążliwość transportu drogowego dla otoczenia”, Instytutu Badawczego dróg i Mostów, 1995 r.

6.3. Powierzchnia ziemi i przyroda

Realizacja ustaleń planu nie pociągnie za sobą znacznych przekształceń powierzchni ziemi. Plan ustala takie zagospodarowanie terenu jak: nowe obiekty kubaturowe, układ komunikacyjny wraz z parkingami oraz infrastrukturą techniczną, ale tereny pod te funkcje wyznaczone, w chwili obecnej są już częściowo przekształcone. W związku z koniecznością naruszenia warstwy wierzchniej gleby, powinna ona zostać zebrana i w miarę możliwości wykorzystana gospodarczo w dalszym etapie zagospodarowania terenu objętego planem.

Wszelkie prace budowlane należy prowadzić z maksymalnym poszanowaniem istniejących warunków wodno - gruntowych.

Ze względu na ubogą szatę roślinną terenu objętego planem, w procesie inwestycyjnym nie dojdzie do istotnego naruszenia ciągłości funkcjonowania ekosystemu. Ustalenia planu zakładają wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni piętrowej pełniącej funkcje: izolacyjne i ozdobne.

6.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje głównie nową zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną z dopuszczeniem funkcji usług komercyjnych. W tej sytuacji wystąpi zwiększenie produkcji ścieków socjalno – bytowych. Należy się także spodziewać zwiększonego zanieczyszczenia odprowadzanych wód opadowych, co wiąże się z terenem zorganizowanych parkingów na terenie jednostki IKS,Z.

W celu ochrony środowiska, a zwłaszcza wód powierzchniowych i podziemnych wprowadzone zostały zapisy dotyczące kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Spływające z terenu parkingów w/w wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach, przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w tym celu wprowadzony został dodatkowy zapis, brzmiący: nawierzchnie parkingów, placów manewrowych, chodników i podjazdów powinny być wykonane jako szczelne i zmywalne ze spadkiem do kraterów ściekowych.

6.5. Odpady

Wprowadzenie na terenie objętym planem nowej zabudowy związane jest z wytwarzaniem pewnej ilości dodatkowych odpadów. Użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu pozwala przewidzieć, że będą dominowały odpady komunalne (bytowo – gospodarcze).

Należy uwzględnić możliwość wystąpienia niewielkiej ilości odpadów przemysłowych, w tym także odpadów niebezpiecznych w związku z lokalizacją obiektów usługowych. Odpady te wymagają specjalnego traktowania i uzyskania zezwolenia właściwego organu na ich wytwarzanie. Wykorzystanie lub unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych należy zlecić specjalistycznym firmom (posiadającym specjalne pozwolenie).

7. PROGNOZA SKUTKÓW

Ustalenia przedmiotowego planu nie pozostaną obojętne dla środowiska. Realizacja przedmiotowych ustaleń będzie korzystna dla otoczenia pod względem urbanistycznym, jednak nie da się uniknąć skutków negatywnego oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu wykluczają lokalizację nowych przedsięwzięć zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska np. inwestycji przemysłowych zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, tj. mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Do skutków pozytywnych realizacji planu zaliczamy:

- wymogi dotyczące parametrów nowej zabudowy oraz dopuszczalnych materiałów budowlanych i wykończeniowych zapewnią jednolity pod względem architektonicznym charakter poszczególnych jednostek,
- wymóg realizacji sieci kanalizacyjnych przyczyni się do ochrony wód gruntowych i powierzchniowych,
- wymóg stosowania do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii ograniczy emisję pyłów i gazów do atmosfery,
- obowiązek ograniczenia do granic działki uciążliwości spowodowanej przez prowadzoną na niej działalność, wyeliminuje potencjalne szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- proponowana do wprowadzenia zieleń pełni funkcję biologiczną, klimatyczną, izolacyjną i ochronną,

Do skutków negatywnych realizacji planu zaliczamy:

- możliwość zwiększenia emisji spalin oraz zanieczyszczeń pyłowych powietrza,
- możliwość pogorszenia warunków akustycznych,
- wzrost ilości wytwarzanych odpadów,

8. PODSUMOWANIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa, uwzględnia naturalne uwarunkowania przyrodnicze terenu oraz zasady ochrony środowiska (istnieje zgodność projektu planu z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska).

Zagospodarowanie terenu proponowane w planie wykorzystuje wszelkie możliwości w kształtowaniu przestrzeni zurbanizowanej zapobiegające pogorszeniu warunków naturalnych środowiska m.in. higieny atmosfery, standardu akustycznego.

Realizacja wytycznych zawartych w planie:

- wpłynie pozytywnie na krajobraz (wprowadzenie zieleni urządzonej),
- wprowadzi pewne uporządkowanie i ład architektoniczny,
- ułatwi procesy inwestycyjne zapewniając spójne wytyczne projektowe dla całego terenu,

Ustalenia szczegółowe wynikające z prognozy zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania, w tym następujące zapisy:

- uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki,
- należy wprowadzić zieleni we wnętrzu kwartału,
- odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym,
- place manewrowe i parkingi powinny być wykonane jako szczelne i zmywalne ze spadkiem do kratek ściekowych, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe winny być tutaj podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
- nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako nieszczelne i ze spadkiem do kratek ściekowych.
- powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.

Przestrzeganie ustaleń planu oraz przepisów szczególnych regulujących procedury w zakresie ochrony środowiska pozwoli maksymalnie ograniczyć zmiany w środowisku przyrodniczym.

Legnica, dnia 30 czerwca 2005 r.