

**MIASTO CHOJNÓW**



**PROGNOZA  
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO  
MIASTA CHOJNOWA**

*Etap opiniowania i uzgadniania*

Wrocław, dnia 20 stycznia 2025 r.

**Zespół Autorów:**

  
mgr inż. Katarzyna Drobot



mgr inż. Kamil Zalewski

**Spis treści**

1. PODSTAWA PRAWNA.....	4
2. ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	4
2.1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu ogólnego. Zawartość dokumentu. ....	4
2.2. Powiązania projektu planu ogólnego z innymi dokumentami. ....	5
3. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	6
4. CHARAKTER I STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM. ....	10
4.1. Ogólna charakterystyka obszaru projektu planu ogólnego. ....	10
4.2. Charakterystyka środowiska obszaru projektu planu ogólnego i jego sąsiedztwa. ....	12
4.2.1. Położenie fizycznogeograficzne. ....	12
4.2.2. Geomorfologia. ....	13
4.2.3. Surowce mineralne oraz obszary i tereny górnicze.....	14
4.2.4. Rzeźba terenu i krajobraz. ....	14
4.2.5. Klimat. ....	14
4.2.6. Wody podziemne. ....	15
4.2.7. Wody powierzchniowe.....	15
4.2.8. Gleby i ich przydatność rolnicza.....	16
4.2.9. Fauna i flora. ....	17
4.2.10. Formy ochrony przyrody. ....	19
4.2.11. Walory kulturowe.....	23
4.3. Główne istniejące zagrożenia środowiska.....	25
4.3.1. Powietrze atmosferyczne. ....	25
4.3.2. Klimat akustyczny.....	27
4.3.3. Fauna i flora. ....	28
4.3.4. Wody powierzchniowe i podziemne. ....	28
4.3.5. Zagrożenie powodziowe.....	30
4.3.6. Promieniowanie elektromagnetyczne.....	31

5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	33
6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	33
7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO. ....	34
8. ANALIZA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH I USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO. IDENTYFIKACJA KATEGORII ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	36
8.1. Ustalenia i rozwiązania projektu planu ogólnego.....	36
8.2. Identyfikacja kategorii oddziaływań na środowisko wynikających z planowanego zagospodarowania. ....	41
8.3. Ocena potencjalnych oddziaływań na środowisko ustaleń i rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu ogólnego. ....	42
9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO. ....	51
10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. ....	51
11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	53
12.ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU LUB WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.....	54
13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM. ....	54
Załącznik nr 1.....	60

## 1. PODSTAWA PRAWNA.

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko (zwana dalej **Prognozą**) dotyczącą **projektu planu ogólnego miasta Chojnowa** (zwanego dalej **projektem planu ogólnego**) sporządzono na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w oparciu o art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

## 2. ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.

### 2.1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu ogólnego. Zawartość dokumentu.

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano do projektu *planu ogólnego miasta Chojnowa*, sporządzanego w związku z Uchwałą Nr III/19/24 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 14 czerwca 2024 r. Przedmiotowym projektem planu objęto obszar administracyjny miasta Chojnowa, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze miasta nie występują tereny zamknięte inne, niż ustalone przez Ministra Infrastruktury.

Plan ogólny gminy jest nowym, dotychczas nieznanym polskiemu systemowi planowania i zagospodarowania przestrzennego, aktem prawnym wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Ten akt prawa miejscowego niejako zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - według art. 65 ust.1 ww. ustawy studia gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Przy czym zakres, forma i ranga tego nowego aktu planowania przestrzennego są odmienne od dotychczas obowiązujących studiów gmin. Bowiem plan ogólny gminy stanowi akt prawa miejscowego i jego ustalenia (w określonym zakresie) będą wiążące przy sporządzaniu zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Forma i zakres planu ogólnego gminy są ściśle określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych (mowa o tym szerzej w podrozdziale 8.1. niniejszej Prognozy).

W związku z powyższym podjęcie prac nad projektem planu ogólnego miasta Chojnowa było niezbędne dla zapewnienia możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta. Bowiem po wygaśnięciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, sporządzanie zmian obowiązujących planów miejscowych będzie możliwe wyłącznie w przypadku uchwalenia planu ogólnego miasta.

Uwzględniając powyższe, celem projektu planu ogólnego jest wskazanie zasadniczych kierunków zagospodarowania obszaru nim objętego, zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców, lokalnych inwestorów, a także Władz miasta Chojnowa. Pozwoli to na rozwój funkcjonalno-przestrzennego miasta.

## **2.2. Powiązania projektu planu ogólnego z innymi dokumentami.**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sporządzając projekt planu ogólnego uwzględniono informacje zawarte w gminnych, wojewódzkich i krajowych dokumentach strategicznych. Niektóre z tych dokumentów zawierają konkretne wytyczne dla gminnych opracowań planistycznych (ale nie odnoszą się wprost do planów ogólnym gminy, gdyż dokumenty te powstawały przeważnie wcześniej, niż wprowadzono do systemu planistycznego plany ogólne gmin), inne zaś zawierają „wytyczne” bardziej ogólne. Wśród wziętych pod uwagę dokumentów, w kontekście prognozy oddziaływania na środowisko, w szczególności należy wymienić:

- „*Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*” – w dokumencie tym nie ma postulatów dotyczących konkretnych działań inwestycyjnych, dotyczących obszaru miasta Chojnowa. Niemniej uwzględniono w nim dane dotyczące jakości poszczególnych jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, które wzięto pod uwagę opracowując projekt planu ogólnego – w zakresie możliwym dla tego aktu planowania przestrzennego;
- *Program wodno-środowiskowy kraju* wraz z aktualizacją – w których między innymi określono programy działań mających służyć osiągnięciu celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);

- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego”, przyjęty Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4036) – w dokumencie tym nie ma wytycznych do planu ogólnego, gdyż został on uchwalony przed wprowadzeniem do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego tego aktu planowania przestrzennego. Niemniej zawarto w nim wytyczne do uwzględnienia w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskazano także zadania do uwzględnienia w gminnych dokumentach planistycznych. Ustalenia te i zadania wzięto pod uwagę przy sporządzaniu przedmiotowego projektu planu ogólnego miasta Chojnowa – w zakresie możliwym dla tego typu dokumentu; dotyczy to m.in.: rewitalizacji linii nr 316 Chojnów – Rokitki czy trasy rowerowej ujętej w „Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA”, przyjętej Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r.

### **3. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.**

Prognozę wykonano w pełnym zakresie, jaki określony został w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy. Ponadto uwzględniono postanowienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo znak: WSI.411.221.2024.KM z dnia 12 sierpnia 2024 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy – pismo znak: ZNS.9022.2.2.2024.JF z dnia 18 lipca 2024 r.

Zgodnie z ww. postanowieniami zakres informacji zawartych w Prognozie jest zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i jest ona wykonana w pełnym zakresie, a stopień szczegółowości Prognozy odpowiada szczegółowości właściwej dla projektu planu ogólnego, jego zasięgowi oraz uwzględnia charakter dostępnych informacji.

Istniejący stan środowiska na obszarze projektu planu ogólnego opisano na podstawie wizji w terenie (inwentaryzacji urbanistycznej) oraz dzięki informacjom zawartym w wymienionych poniżej materiałach. Natomiast oceny oddziaływania na środowisko zagospodarowania planowanego w projekcie planu ogólnego, dokonano poprzez analizę i konfrontację ustaleń oraz rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie tego dokumentu (ważnych z punktu widzenia wpływu na środowisko) z charakterem (walorami i wrażliwością) elementów środowiska przyrodniczego występujących na obszarze objętym omawianym projektem i w jego sąsiedztwie.

Przy sporządzeniu Prognozy wykorzystano m.in. następującą literaturę i materiały źródłowe:

- BTsearch – Baza danych oraz mapa lokalizacji stacji bazowych, miasto Chojnów ([https://beta.btsearch.pl/?dataSource=locations&network=&standards=&bands=&center=51.2732%2C15.93648&zoom=15#google\\_vignette](https://beta.btsearch.pl/?dataSource=locations&network=&standards=&bands=&center=51.2732%2C15.93648&zoom=15#google_vignette));
- Geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS, Złoże kopalin, województwo dolnośląskie, powiat legnicki, miasto Chojnów (<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>);
- Geoportal krajowy ([https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp\\_2.html](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html));
- Geoportal Dolnego Śląska, Geoportal Dolnego Śląska, Dolnośląska Infrastruktura Informacji Przestrzennej. Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Wydział Geodezji i Kartografii, Internet (<https://geoportal.dolnyslask.pl/start/>);
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ), Geoserwis (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>);
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ), Centralny rejestr form ochrony przyrody, gmina Głogów (<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>);
- Główny Inspektor Ochrony Środowiska (GIOŚ), Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska (RWMS) we Wrocławiu, kwiecień 2024 r., Ocena jakości wód podziemnych na podstawie wyników regionalnego monitoringu wód podziemnych uzyskanych w 2023 roku z terenu województwa dolnośląskiego, Internet (<https://www.gov.pl/attachment/a31d269d-850f-4fc7-8306-eeeb8ee9385a>);
- Główny Inspektor Ochrony Środowiska (GIOŚ), Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska (RWMS) we Wrocławiu, 2024 r., Roczna ocena jakości powietrza w województwie dolnośląskim raport





- Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r., Internet (<https://www.pgi.gov.pl/oferta-inst/wydawnictwa/serie-wydawnicze/bilans-zasobow-kopalin.html>);
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Mapa interaktywna linii kolejowych, Internet (<http://mapa.plk-sa.pl/>);
- Pohibielko Katarzyna., Pohibielko Kazimierz, 2020 r., Dokumentacja zieleni miasta Chojnowa. Ulice: Dąbrowskiego, Reymonta, Plac Konstytucji 3-go Maja. Jelenia Góra;
- Pracownia na rzecz Wszystkich Istot, Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce. Internet (<http://mapa.korytarze.pl>);
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa dolnośląskiego, przyjęty Uchwałą Nr IV/42/24 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2024 r. poz. 3745);
- Program Opieki nad Zabytkami Gminy Miejskiej Chojnów na lata 2023-2026, przyjęty uchwałą Nr LXXXIII/374/23 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 sierpnia 2023 r.;
- Raport o stanie miasta Chojnowa 2023, Internet ([https://bip.chojnow.net.pl/cms/22168/raport\\_o\\_stanie\\_miasta](https://bip.chojnow.net.pl/cms/22168/raport_o_stanie_miasta));
- Różycki S., 2011 r, Ochrona środowiska przed polami elektromagnetycznymi. Informator dla administracji samorządowej, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Internet ([http://www.gdos.gov.pl/files/artykuly/5434/Ochrona\\_srodowiska\\_przed\\_polami\\_elektromagnetycznymi\\_Informator\\_dla\\_administracji\\_samorzadowej.pdf](http://www.gdos.gov.pl/files/artykuly/5434/Ochrona_srodowiska_przed_polami_elektromagnetycznymi_Informator_dla_administracji_samorzadowej.pdf));
- Strategiczna mapa hałasu dla odcinków linii kolejowych, po których przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie - województwo dolnośląskie - PKP Polskie Linie Kolejowe S.A, Internet ([https://www.plk-sa.pl/files/public/user\\_upload/pdf/Ochrona\\_srodowiska/Halas\\_-\\_dane\\_opisowe/2022-06-30-woj\\_dolnoslaskie\\_V2\\_WCAG.pdf](https://www.plk-sa.pl/files/public/user_upload/pdf/Ochrona_srodowiska/Halas_-_dane_opisowe/2022-06-30-woj_dolnoslaskie_V2_WCAG.pdf));
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020), BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska (<https://bip.mos.gov.pl/strategie-plany-programy/strategiczny-plan-adaptacji-2020/>);

- System Informacji Przestrzennej (SIP) Starostwo Powiatowe w Legnicy, Internet (<https://legnicki.e-mapa.net/>);
- System Informacji Przestrzennej (SIP) Miasta Chojnów, Internet (<https://sip.gison.pl/chojnowmiasto>);
- Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne (WBU) we Wrocławiu, grudzień 2011 r., Aktualizacja studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim 2011, przyjęta Uchwałą nr 2082/IV/12 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 kwietnia 2012 r.;
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa przyjęte Uchwałą Nr LXVIII/310/22 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 listopada 2022 r.

#### **4. CHARAKTER I STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.**

##### **4.1. Ogólna charakterystyka obszaru projektu planu ogólnego.**

Obszar objęty projektem planu ogólnego, o czym wspomniano już w rozdziale 2.1., obejmuje miasto Chojnów, położone w województwie dolnośląskim, powiecie legnickim. Obszar miasta zajmuje około 5,32 km<sup>2</sup>. Jego administracyjne sąsiedztwo stanowi gmina wiejska Chojnów.

Obszar projektu planu ogólnego jest w znacznym stopniu zurbanizowany (rys. nr 1). Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest dość czytelna – zabudowa wielofunkcyjna (mieszkaniowo-usługowa; z zabudową mieszkaniową głównie wielorodzinną) skupia się wokół historycznego centrum miasta. Od północy ten wielofunkcyjny obszar zurbanizowany ogranicza linia kolejowa. Osiedla z zabudową mieszkaniową wielorodzinną znajdują się także w południowo-wschodniej części miasta. Natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeważa w północno-wschodniej (poniżej linii kolejowej), północno-zachodniej i południowo-zachodniej części miasta. Na obrzeżach omawianego obszaru – w jego części północno-wschodniej (powyżej linii kolejowej) i wschodniej – znajdują się rozległe tereny produkcyjno-przemysłowe, w tym tworzące podstrefę Chojnów Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W tkance miejskiej Chojnowa wyróżniają się dość duże tereny ogródków działkowych – ich większe kompleksy funkcjonują w: północnej i zachodniej części miasta.

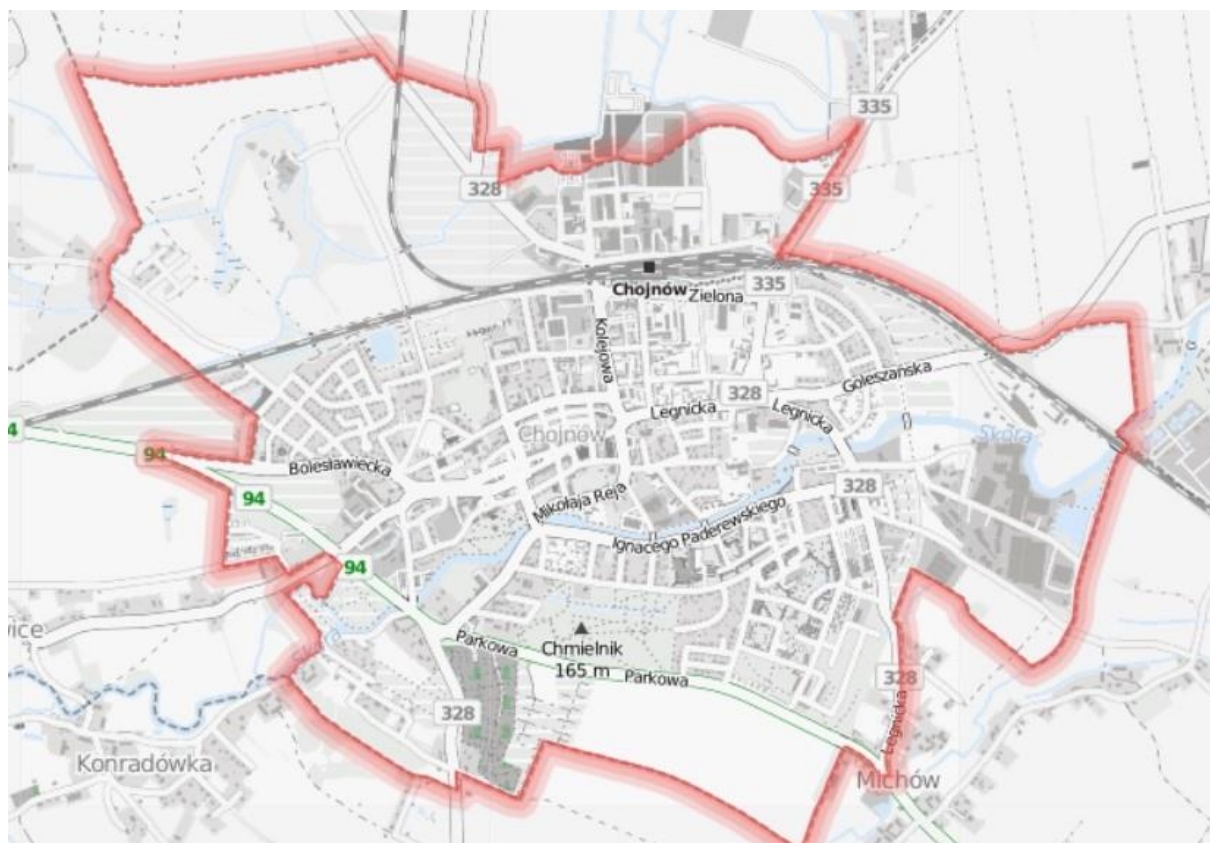
W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru projektu planu ogólnego wyróżniają się także tereny w dolinie Skory, tworzące system błękitno-zielonej infrastruktury. System ten przecina miasto Chojnów niemal równoleżnikowo. Nie ma jednak powiązania z innymi terenami otwartymi w mieście, w tym z Parkiem Piastowskim (położonym na południe od centrum miasta).

Przez miasto Chojnów przebiega kilka ważnych szlaków komunikacyjnych. Są to: droga krajowa główna nr 94, prowadząca wraz z drogą wojewódzką nr 328 oraz droga wojewódzka nr 335. Istotną rolę w układzie komunikacyjnym miasta pełnią także drogi powiatowe – łączą one poszczególne osiedla. Siatkę połączeń drogowych na omawianym obszarze uzupełniają drogi gminne (miejskiej) oraz drogi wewnętrzne.

Przez obszar miasta przebiegają odcinki dwóch linii kolejowych - nr 282 relacji: Miłkowice-Żary oraz nr 316 relacji: Chojnów-Rokitki (obecnie nieczynnej).

Gęstość zaludnienia miasta Chojnowa (według danych GUS) w 2023 r. wynosiła 2323,5 osób/km<sup>2</sup>, czyli była znacznie wyższa od średniej gęstości zaludnienia w miastach województwa dolnośląskiego (884,8 osoby/km<sup>2</sup>) i od gęstości zaludnienia w miastach powiatu legnickiego (1045,3 osób/km<sup>2</sup>).

Rys. nr 1. Miasto Chojnów i jego bezpośrednie sąsiedztwo.

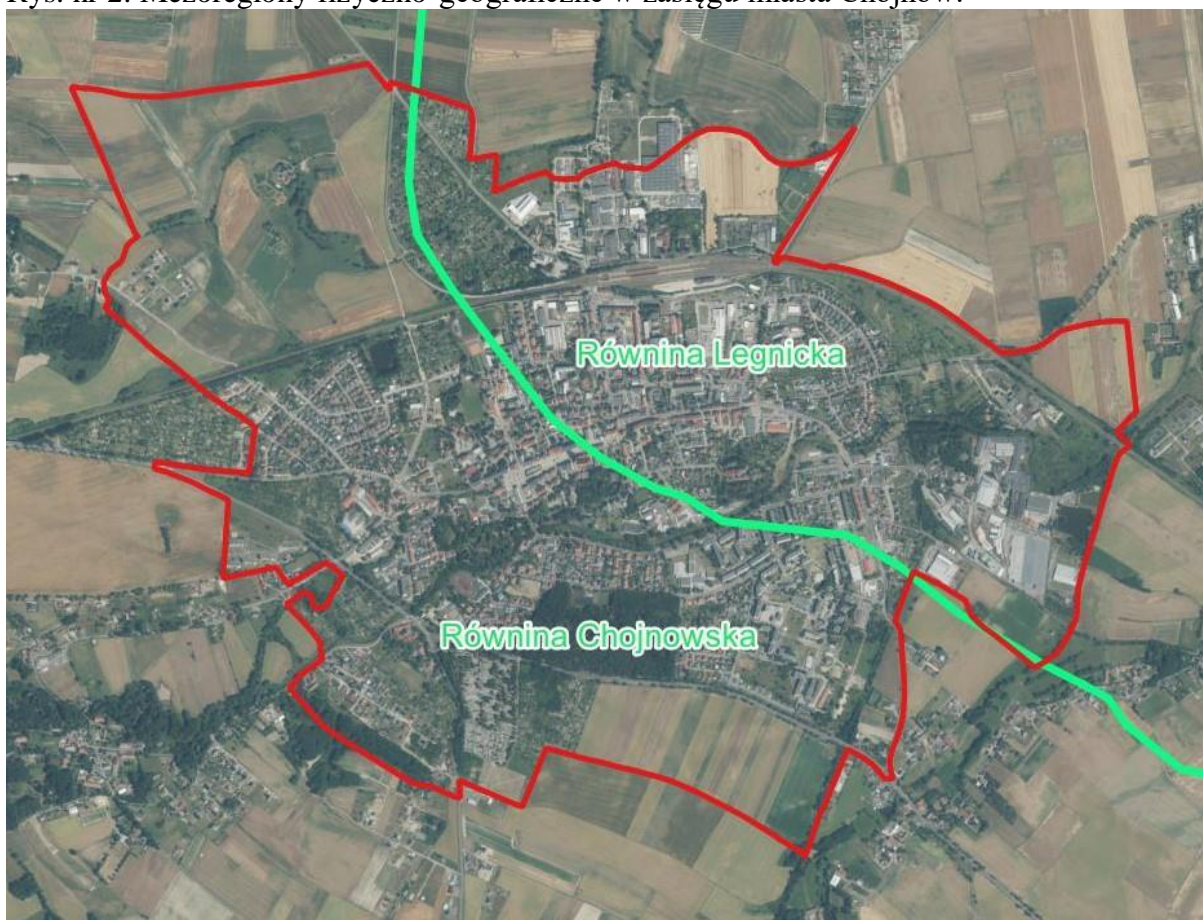


## 4.2. Charakterystyka środowiska obszaru projektu planu ogólnego i jego sąsiedztwa.

### 4.2.1. Położenie fizycznogeograficzne.

Zgodnie z dziesiątą klasyfikacją regionalną Polski J. Kondrackiego przeważająca część obszaru miasta Chojnów leży w zasięgu makroregionu Nizina Śląsko-Łużycka (317.7) i jej dwóch mezoregionów. Północno-wschodnią część przedmiotowego obszaru obejmuje mezoregion Równina Legnicka (317.77), a pozostała jego część leży w zasięgu mezoregionu Równina Chojnowska (317.78; rys. nr 2).

Rys. nr 2. Mezoregiony fizyczno-geograficzne w zasięgu miasta Chojnów.



Równina Legnicka stanowi płaskodenną dolinę dolnej Kaczawy i jej dopływów: czarnej Wody, Skorej i Nysy Szlaonej. Ten rozległy, zajmujący powierzchnię około 340 km<sup>2</sup> mezoregion, graniczy z: Wysoczną Lubińską (od północy), Pradolina Wrocławską (od wschodu), Równiną Wrocławską i Pogórzem Sudeckim (od południowego wschodu), Równiną Chojnowską (od południa) i Borami Dolnośląskimi (od zachodu).

Równina Chojnowska stanowi południowo-wschodnie zakończenie Niziny Śląsko-Łużyckiej. Graniczy z następującymi mezoregionami: Równiną Legnicką (od północy), Wzgórzami Strzegomskimi (od wschodu), Obniżeniem Podsudeckim (od południowego wschodu), Pogórzem Kaczawskim (od południa) oraz z Borami Dolnośląskimi (od zachodu).

#### **4.2.2. Geomorfologia.**

Pod względem geologicznym miasto Chojnów leży w zasięgu bloku przedsudeckiego. „Podłoże miasta stanowią utwory w przewadze metamorficzne paleozoiczne i starsze, którego lite skały są przykryte luźnymi osadami kenozoicznymi o miąższości do 300 m” [Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...].

Część obszaru Chojnowa położona w zasięgu Równiny Chojnowskiej pod względem morfologicznym, ukształtowała się „w wyniku akumulacji oraz erozji dwóch zlodowaceń: południowopolskiego i środkowopolskiego jak również w wyniku erozji wód lodowcowych i rzecznych. Dolina rzeczna o szerokości 400 m ÷ 500 m rozciąga się z południowego zachodu na północny wschód. Rzeka Skora posiada dwie terasy: zalewową, holoceniową, wznoszącą się 0,5 m ÷ 1,5 m ponad średnim stanem rzeki, plejstoceniową, nad zalewową, wznoszącą się 3,0 m ÷ 3,5 m ponad średnim stanem rzeki” [Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...].

Według informacji zawartych na „Szczegółowej mapie geologicznej” w podłożu miasta Chojnowa występują ułożone równoleżnikowo:

- lessy i gliny lessopodobne na piaskach i żwirach lodowcowych – w południowej części miasta;
- piaski i żwiry oraz namuły den dolinnych tarasów zalewowych 1,5-2,5 m n.p. rzeki - w dolinie Skory;
- inne utwory powierzchniowe – w północno-wschodniej części miasta.

Ponadto w północno-zachodniej części omawianego obszaru występują płaty: piasków i żwirów rzecznych tarasów nadzalewowych 8,0-10,0 m n.p. rzeki, piasków i żwirów lodowcowych, lessów i glin lessopodobnych na piaskach i żwirach lodowcowych/wodnolodowcowych górnych, a także namuły zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych oraz gliny i piaski deluwialne [SIP Starostwo Powiatowe w Legnicy].



#### **4.2.3. Surowce mineralne oraz obszary i tereny górnicze.**

W zasięgu obszaru projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie udokumentowano dotychczas złóż kopalin ani kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie ma tu także podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

#### **4.2.4. Rzeźba terenu i krajobraz.**

Rzeźba terenu w mieście Chojnowie ma charakter nizinny. Ukształtowanie terenu jest tu lekko falista i pagórkowata, spadki terenu nie przekraczają 10%-12%.

Pierwotna rzeźba terenu na obszarze miasta została przekształcona antropogenicznie. Zmiany te widoczne są przede wszystkim na terenach zabudowanych - miejscami teren splantowano w celu wprowadzenia zabudowy, a także wprowadzono nasypy i skarpy w celu przeprowadzenia dróg czy linii kolejowych.

Na obszarze Chojnowa występuje krajobraz kulturowy – miejski. Układ urbanistyczny miasta jest przejrzysty. Centrum o usługowo-mieszkaniowej funkcji, stanowiące historyczną część miasta, podlega ochronie konserwatorskiej. Ochronie takiej podlegają także budynki położone w śródmieściu, ujęte wpisem w ewidencji zabytków. Zabudowa powstała poza śródmieściem, zwłaszcza wielorodzinna, cechuje się niskimi walorami architektonicznymi. Niemniej w mieście nie zidentyfikowano elementów znacząco dysharmonizujących z istniejącą zabudowa czy wykształconym układem przestrzennym.

#### **4.2.5. Klimat.**

Pod względem klimatycznym miasto Chojnów należy do Regionu Dolnośląskiego Zachodniego. Klimat lokalny w mieście jest łagodny i ciepły. Charakteryzuje się następującymi parametrami [Opracowanie ekofizjograficzne dotyczące zmiany miejscowych planów..., Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...]:

- średnioroczna temperatura: od +8,0°C do +8,5 °C,
- średnia temperatura stycznia: od -2,0°C do 1,5 °C,
- średnia temperatura lipca: od +17,5°C do +18,0 °C,
- długość okresu wegetacyjnego: 225 dni,
- średnioroczna suma opadów: 550-600 mm; wielkość opadów w całym powiecie legnickim cechuje duża zmienność,
- średnia liczba dni w roku z pokrywą śnieżną: około 50 dni,
- średnia liczba dni z mgłą od września do marca: 30-40 dni,

- przeważające kierunki wiatru: zachodni (20%) i północno-zachodni (12%).

W dolinie Skory występują pogorszone warunki klimatyczne, ze względu na zaleganie mas inwersyjnych.

Według „Aktualizacji studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim 2011” (przyjętej Uchwałą nr 2082/IV/12 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 kwietnia 2012 r.) tereny położone w północno-wschodniej i wschodniej części Chojnowa zaliczono do klasy II, w której występuje wysokie ryzyko lokalizacji elektrowni wiatrowych. Pozostałe tereny w granicach obszaru miasta zaklasyfikowano do kategorii IV - potencjalnie najmniej konfliktowej dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Warto dodać, że ww. kategoria II obejmuje przeważającą część województwa dolnośląskiego.

#### **4.2.6. Wody podziemne.**

Pod względem hydro-geologicznym miasto Chojnów leży w zasięgu subregionu przedsudeckiego, stanowiącego część podregionu legnickiego. Wody podziemne w mieście występują w piętrze wodonośnym czwartorzędowym i trzeciorzędowym, ale miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęć czwartorzędowych. „Pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości do 5 m i nie jest całkowicie izolowane od powierzchni terenu” [Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...].

Według zweryfikowanego podziału Polski na Jednolite Części Wód Podziemnych (obowiązującego w latach 2022-2027) miasto Chojnów leży w zasięgu fragmentu JCWPd nr 94. Na przedmiotowym obszarze nie ma Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) - najbliższy z nich to GZWP nr 315 „Zbiornik Chocianów-Gozdnica”, rozciągający się w odległości ponad 5,5 km na północ od granicy miasta Chojnów [Hydroportal ISOK].

#### **4.2.7. Wody powierzchniowe.**

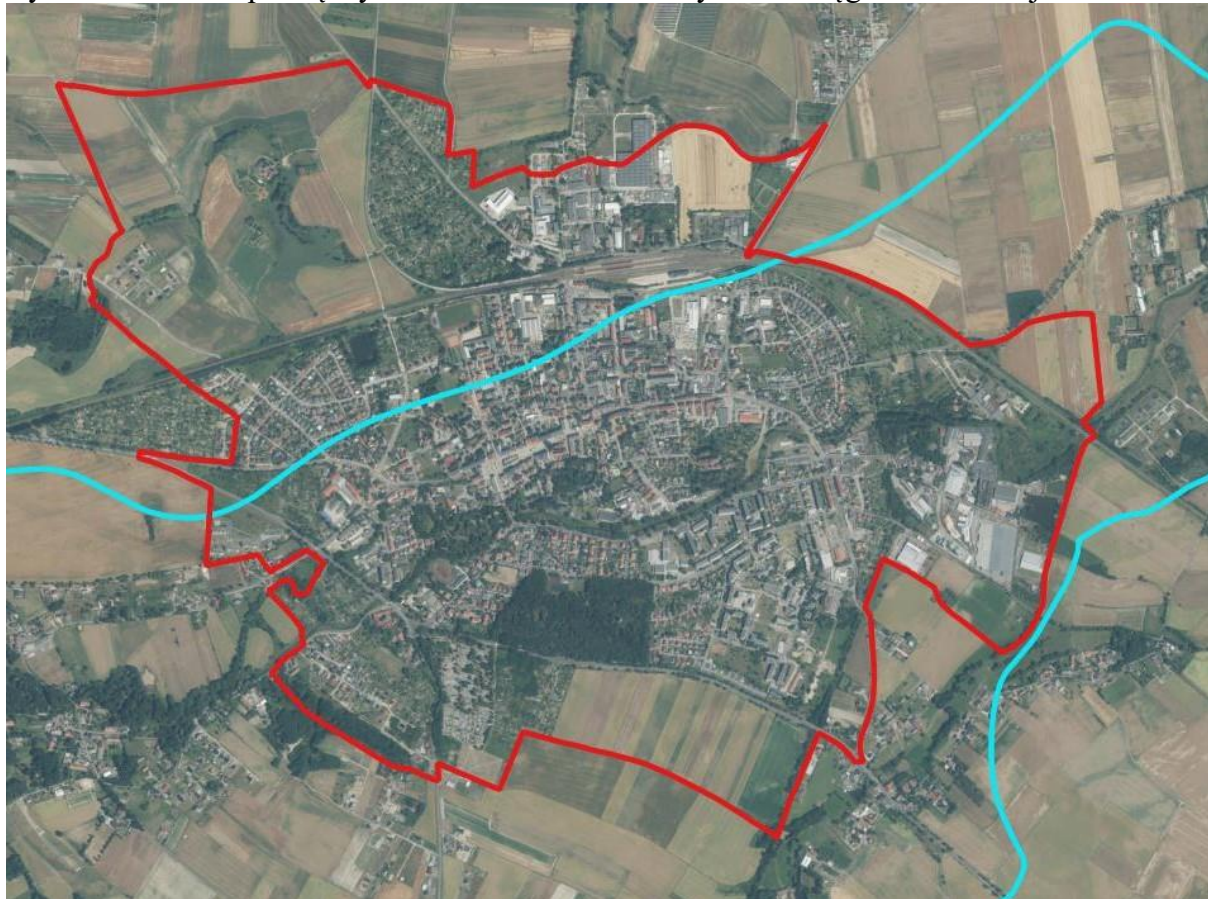
Obszar Chojnowa leży w zasięgu dwóch zlewni Jednolitych Części Wód Powierzchniowych rzecznych: „Czarna Woda od źródła do Karkoszki” PLRW600010138651 (północno-zachodnia część miasta) oraz „Skora od Zimnika do ujścia” PLRW6000111386699 (pozostała część przedmiotowego obszaru, rys. nr 3) [Hydroportal ISOK].

Chojnów w dorzeczu Kaczawy. Oś hydrograficzną tego obszaru stanowi rzeka Skora (prawobrzeżny dopływ Czarnej Wody), płynąca przez środek miasta z południowego zachodu na północny wschód. Większym ciekim w mieście jest także „Dopływ spod Jerzmanowic”

(dopływ Korkoszki) - przepływający przez północno-zachodnią część omawianego obszaru. Wzdłuż odcinka południowo-wschodniej granicy miasta Chojnow z gminą wiejską Chojnow płynie także „Dopływ spod Michowa” (dopływ Skory).

W mieście występuje kilka zbiorników wodnych. Większe - w skali miasta - z nich znajdują się przy ul. Okrzei i przy ul. Bielawskiej - tzw. Staw Miejski.

Rys. nr 3. Granica pomiędzy zlewniami JCWP rzecznych w zasięgu miasta Chojnowa.



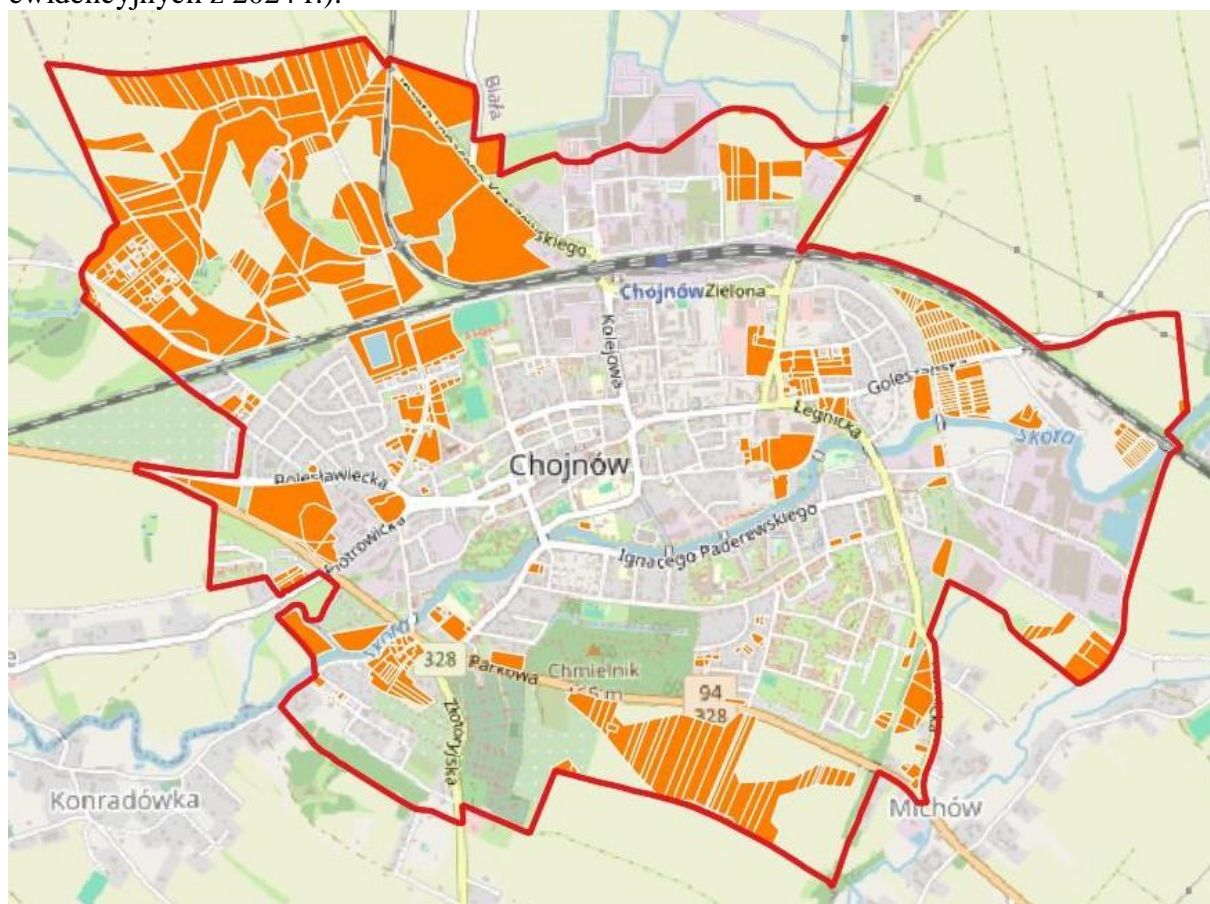
#### **4.2.8. Gleby i ich przydatność rolnicza.**

W strukturze użytkowania gruntów w zasięgu miasta Chojnowa dominują grunty zabudowane i zurbanizowanie. Grunty rolne (według danych ewidencyjnych z 2024 r.) zajmują w mieście łącznie 20,80 ha, co stanowi niespełna 39% powierzchni miasta.

Znajdujące się na obszarze miasta grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III tworzą liczne, stosunkowo małe enklawy, rozmieszczone na obszarze całego miasta. Większe, zwarte połączenia gruntów tych najwyższych klas bonitacyjnych zidentyfikowano w północno-zachodniej części miasta oraz w części południowej (rys. nr 4). Część z tych gruntów wykorzystywana jest rolniczo lub ogrodniczo (w zasięgu ogródków działkowych), część leży



Rys. nr 4. Gleby wysokich (I-III) klas bonitacyjnych w zasięgu miasta Chojnowa (wg danych ewidencyjnych z 2024 r.).



Szata roślinna na obszarze miasta Chojnowa ma obecnie charakter: lasów, użytków rolnych i zielonych, zieleni urządzonej (w tym m.in.: cmentarzy, parków oraz ogródków przydomowych) lub zadrzewień. Ponadto, miejscami rosną „samosiejki” drzew i krzewów. „Półdziki” charakter ma tu także również roślinność trawiasta i zielna. Skład gatunkowy zbiorowisk roślinnych nie został dotychczas dobrze rozpoznany – nie przeprowadzono inwentaryzacji przyrodniczej dla obszaru całego miasta. Niemniej według danych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa wynika, że „w części miasta, na której występują nieużytki i grunty orne, zdecydowanie

dominującymi formacjami roślinności są zbiorowiska synantropijne. Na obszarze gruntów rolnych rozwijają się zbiorowiska pól uprawnych, tzw. Zbiorowiska segetalne – klasa *Stellarietea mediae* stanowią one wyodrębnioną grupę ekosystemów, powstających spontanicznie w warunkach swoistej, ale skrajnej antropopresji. Są to skupienia roślin, które pojawiają się samorzutnie w uprawach roślin użytkowych jako chwasty (...).

Uprawom roślin zbożowych towarzyszą zbiorowiska rzędu *Centauretalia ciani* (...). Gatunki charakterystyczne tego rodzaju zbiorowisk to m. in. chaber bławatek, mak polny, ostróżeczka polna, owies głuchy, wyka płotowa i owłosiona. Uprawom roślin okopowych towarzyszą zbiorowiska rzędu *Polygono Chenopodietalia*. Flora tych zbiorowisk, dzięki specyfice uprawy, składa się wyłącznie z gatunków jednorocznych rozwijających się i wydających nasiona latem i jesienią. Gatunki charakterystyczne to: komosa biała, chwastnica pospolita, mlecz polny, łoboda rozłożysta.

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

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

- zespoły z rzędu *Arrhenatheretalia* (tzw. łąki rajgrasowe), wytwarzające się na żyznych, świeżych (tj. niezbyt wilgotnych) glebach;
- zbiorowiska przeważnie mezo i eutroficznych łąk kośnych, trwale lub tylko okresowo wilgotnych, z rzędu *Molinietalia caeruleae*;
- zbiorowiska dywanowe z rzędu *Plantaginietalia majoris*, tak zwane (spodzichy), tworzą się w miejscach silnie wydeptywanych, złożone są z gatunków znoszących uszkodzenia mechaniczne i tworzących niskie, przylegające do ziemi murawy. Składają się one głównie z następujących gatunków: tasznik pospolity, życica trwała, babka zwyczajna, rdest ptasi, wiechlina roczna, rumianek bezpromieniowy, głowienka pospolita”.

Powyższe dane pochodzą sprzed 2015 r., więc mogą nie odpowiadać w pełni obecnemu stanowi faktycznemu.

Obecnie w mieście Chojnów znajduje się tylko jeden użytek leśny – jest to tzw. „Lasek Złotoryjski”, położony w południowo-zachodniej części miasta, bezpośrednio przy granicy z obrębem Konradówka w gminie wiejskiej Chojnów.

Miasto Chojnów stanowi obszar zurbanizowany, więc występujące tu zwierzęta należą do takich, które dobrze znoszą obecność człowieka. Dotychczas na terenie zabudowanym (w centrum miasta) i w parkach zaobserwowano takie gatunki ptaków, jak: gołąb skalny, kawka, gawron, sroka, wróbel, mazurek, szpak, rudzik, drozd, kos, kopciuszek, jeżyk, jaskółka oknówka, sikorka bogatka, sikorka modraszka, dzięcioł oraz pustułka. „Na terenach mniej zurbanizowanych, na obrzeżach miasta, oprócz większości wymienionych gatunków obserwowano również: sówkę, skowronka, drozda śpiewaka, pliszkę szarą, myszołowa” [Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...]. W mieście mogą występować także nietoperze – gatunki synantropijne – znajdujące schronienie na strychach kościołów i innych starych budowli.

W chojnowskich zbiornikach wodnych i w ich sąsiedztwie zaobserwowano takie płazy jak: ropucha szara, żaba trawna, żaba zielona i zaskronca. „Ponadto na obrzeżach miasta mogą występować jaszczurka zwinka i żyworódka” [Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków...].

#### **4.2.10. Formy ochrony przyrody.**

W zasięgu miasta Chojnowa nie ustanowiono dotychczas obszarowych form ochrony przyrody ani ich otulin. Najbliższy z obszarów chronionych – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” – rozciąga się w odległości ponad 2,11 km na północny wschód od granicy miasta.

Na przedmiotowym obszarze zidentyfikowano natomiast 28 pomników przyrody ożywionej (rys. nr 5):

- „Jacuś” klon jawor (Jawor) *Acer pseudoplatanus*; objęty ochroną na mocy rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 27 maja 1991 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Kolczatka” – 4 gledicze trójcierniowe (iglicznie trójcierniowe) *Gleditsia triacanthos* podlegające ochronie na mocy Uchwały Nr XLII/213/17 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5324);
- „Grześ” buk pospolity (buk zwyczajny) *Fagus sylvatica* objęty ochroną na mocy

rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 25 października 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;

- „Szafer” dąb bezszypułkowy *Quercus petraea* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Witos” platan klonolistny *Platanus xacerifolia* (*Platanus xhispanica*) podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Jowisz” jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Orfeusz” wierzby szypułkowy *Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*, *Ulmus effusa*) podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Driud” dąb bezszypułkowy *Quercus petraea* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Lech” dąb bezszypułkowy *Quercus petraea* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Czech” jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Rus” kasztanowiec zwyczajny (kasztanowiec biały) *Aesculus hippocastanum* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Schiller” kasztanowiec zwyczajny (kasztanowiec biały) *Aesculus hippocastanum* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Słowacki” kasztanowiec zwyczajny (kasztanowiec biały) *Aesculus hippocastanum* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Mickiewicz” buk pospolity (buk zwyczajny) *Fagus sylvatica* podlegający ochronie

na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;

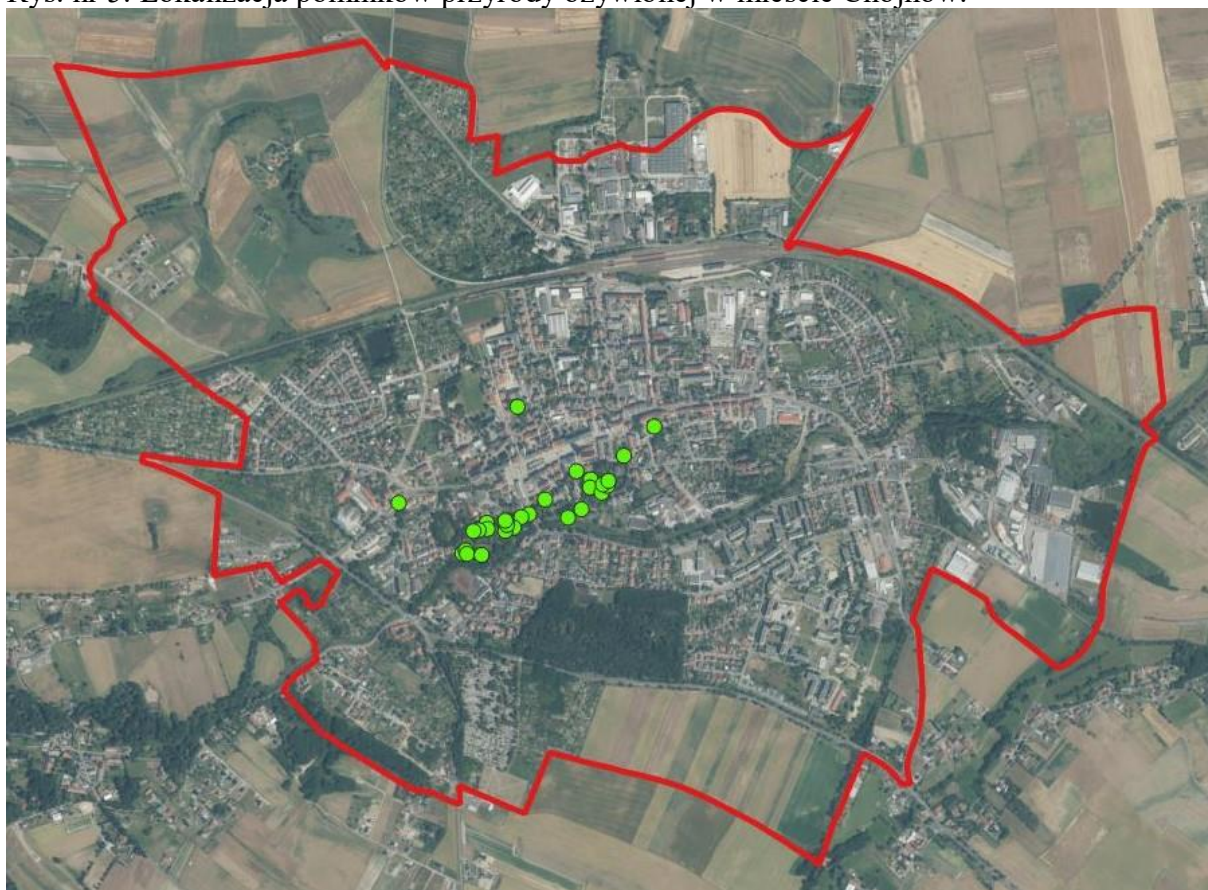
- „Siedmiu Wspaniałych” grab zwyczajny (grab pospolity) *Carpinus betulus* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Lem” jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Miłosz” klon pospolity (klon zwyczajny) *Acer platanoides* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Reymont” jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Sienkiewicz” klon pospolity (klon zwyczajny) *Acer platanoides* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Waldek” platan klonolistny *Platanu x acerifolia*;
- „Jasiu” kasztanowiec zwyczajny (kasztanowiec biały) *Aesculus hippocastanum* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Piotruś” klon jawor (jawor) *Acer pseudoplatanus* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Zbysiu” dąb bezszypułkowy *Quercus petraea* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Jurek” dąb czerwony *Quercus rubra* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Majka” topola kanadyjska *Populus canadensis* podlegająca ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;



- „Pocztowiec” cis pospolity *Taxus baccata* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Jagiełło” cis pospolity *Taxus baccata* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- „Kopernik” buk pospolity (buk zwyczajny) *Fagus sylvatica* podlegający ochronie na mocy Uchwały nr LVIII/280/06 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

Przez obszar miasta nie prowadzą korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym lub regionalnym [Pracownia na rzecz Wszystkich Istot]. Najbliższy z takich korytarzy – „Odra Środkowa -2” – prowadzi w odległości ponad 15,4 km na północny wschód od granicy miasta Chojnowa.

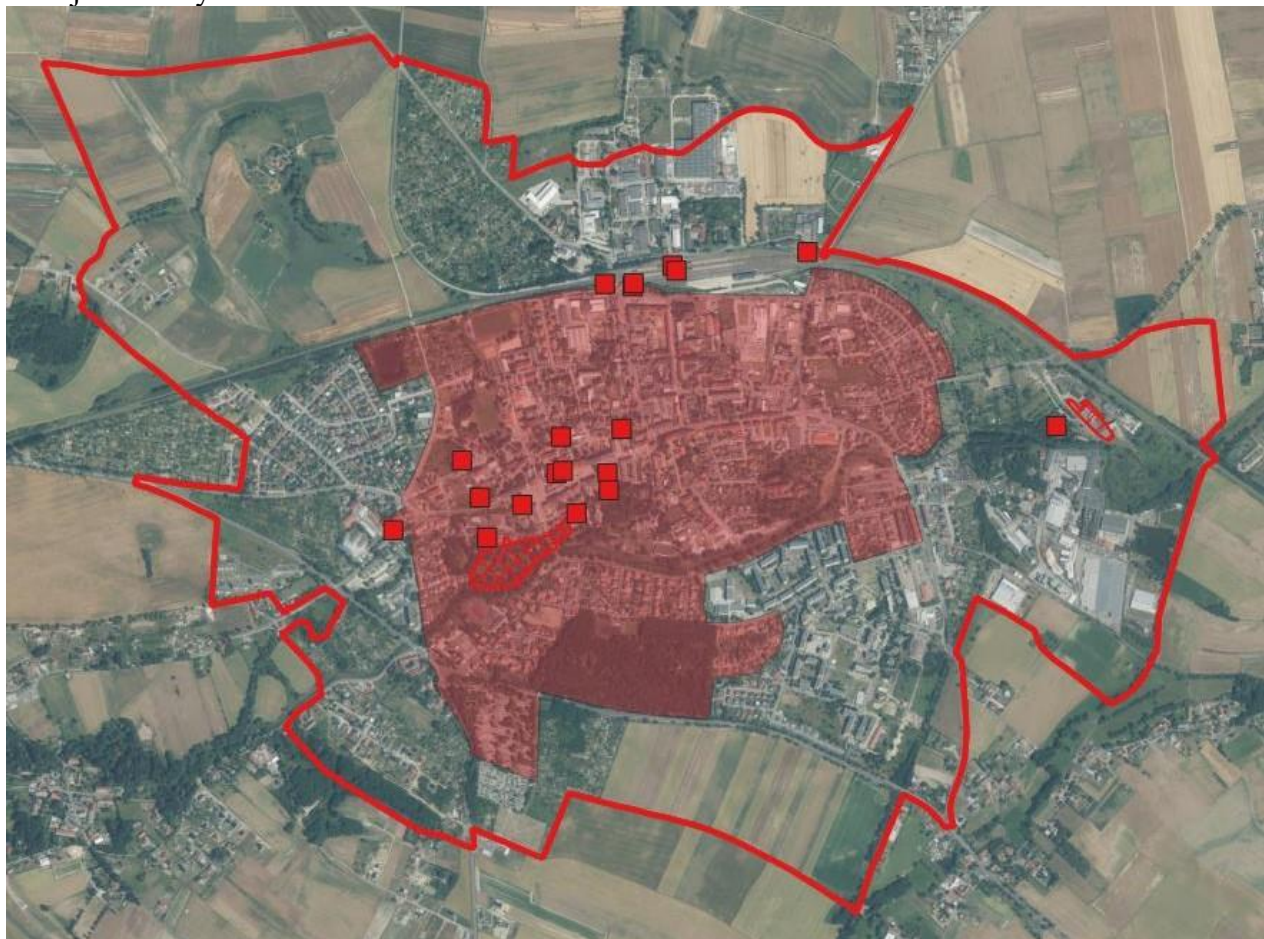
Rys. nr 5. Lokalizacja pomników przyrody ożywionej w mieście Chojnów.



#### 4.2.11. Walory kulturowe.

Na obszarze miasta Chojnowa zidentyfikowano stosunkowo dużo obiektów i obszarów posiadających wartość historyczną, kulturową lub naukową. Najcenniejsze z nich wpisano do rejestru zabytków – dotyczy to 26 obiektów i obszarów (rys. nr 6) oraz 5 zabytków nieruchomych. Wśród zabytków wpisanych do rejestru z obszaru miasta Chojnowa nie ma zabytków archeologicznych.

Rys. nr 6. Obiekty nieruchome i obszary zidentyfikowane na obszarze miasta Chojnowa wpisane do rejestru zabytków.

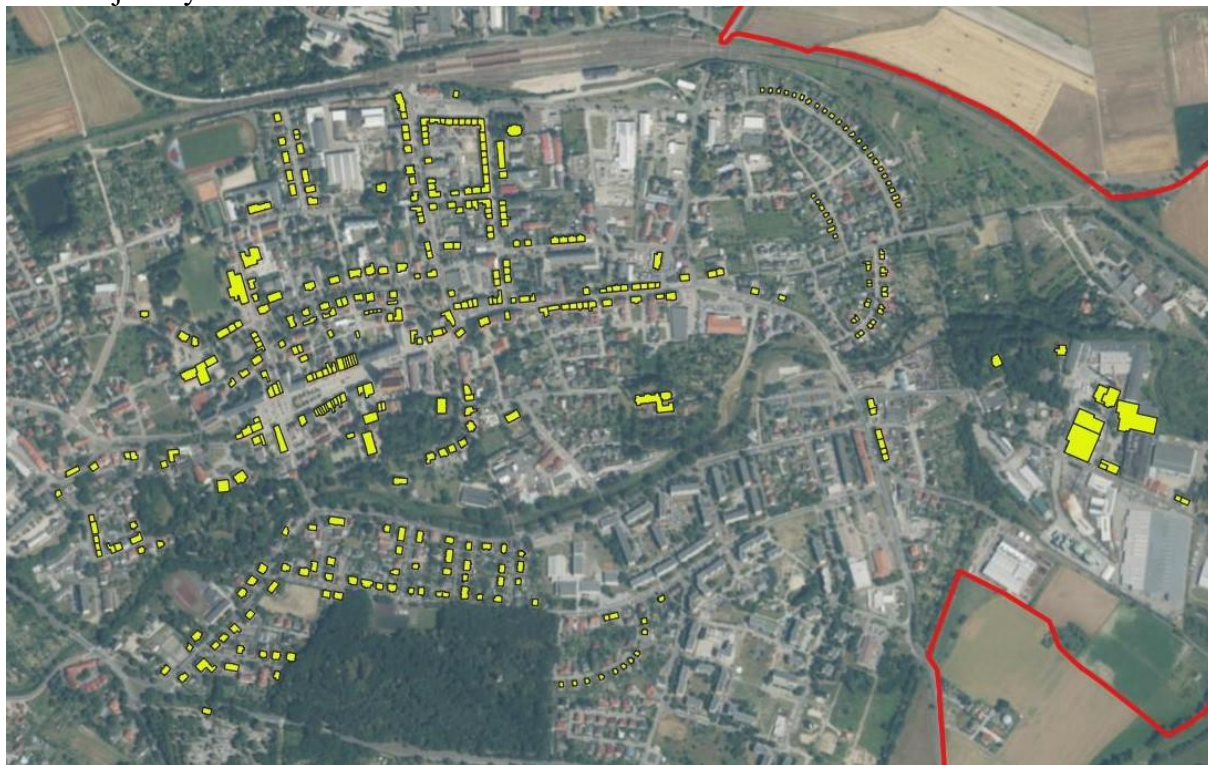


Poza zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków na obszarze miasta Chojnowa znajduje się 375 obiektów i obszarów (rys. nr 7), w tym 19 zabytków archeologicznych (rys. nr 8), ujętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków.

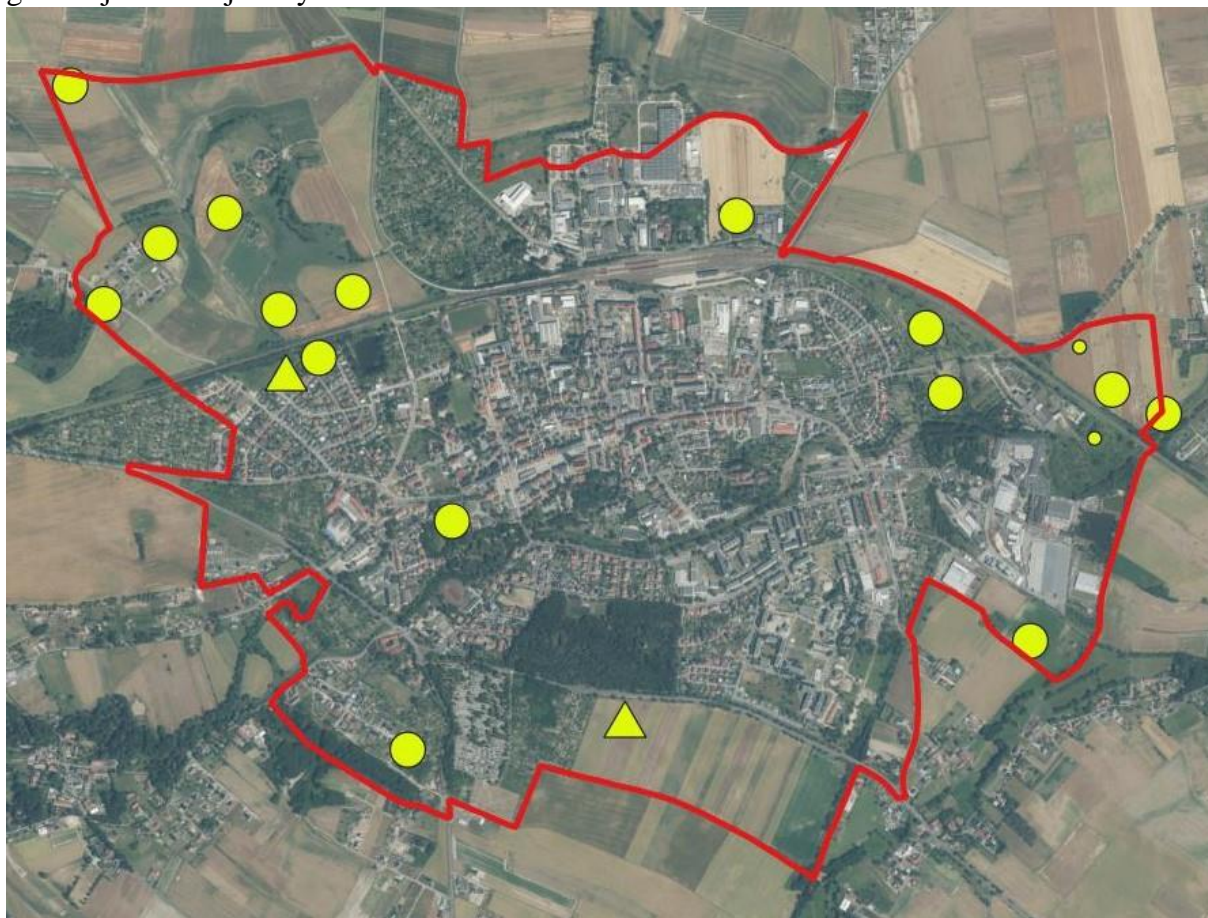
Na przedmiotowym obszarze nie zidentyfikowano: obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii, ani obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej. Na obszarze miasta nie utworzono parku kulturowego.



Rys. nr 7. Obiekty nieruchome i obszary z obszaru miasta Chojnowa ujęte w gminnej ewidencji zabytków.



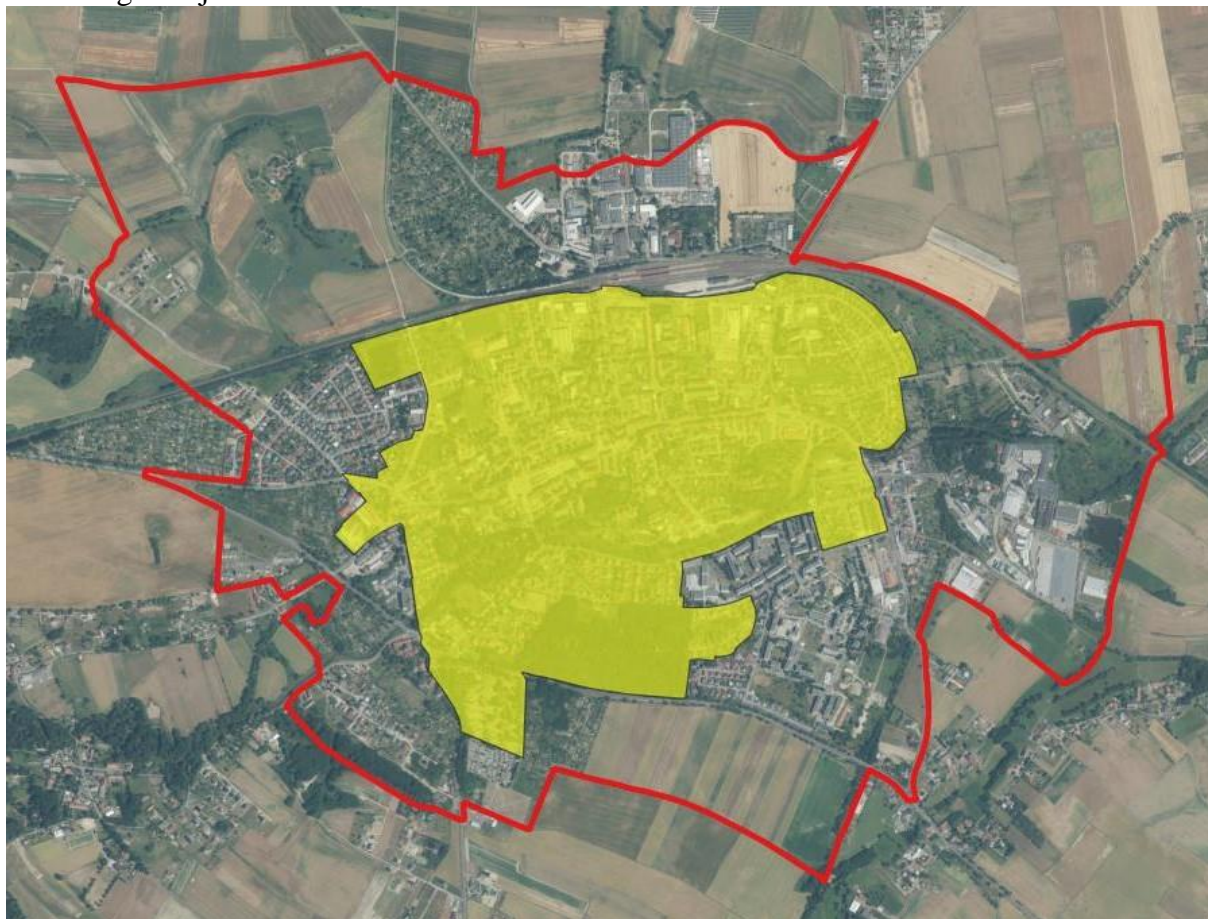
Rys. nr 8. Zabytki archeologiczne zidentyfikowane w zasięgu miasta Chojnowa ujęte w gminnej ewidencji zabytków.





Według wytycznych konserwatorskich na obszarze miasta Chojnowa występują obszary, które warto byłoby objąć strefą „OW” obserwacji archeologicznej. Zasięg tych obszarów wskazano na poniższym rysunku nr 9.

Rys. nr 9. Zasięg obszaru rekomendowanego do objęcia strefą „OW” obserwacji archeologicznej.



#### **4.3. Główne istniejące zagrożenia środowiska.**

##### **4.3.1. Powietrze atmosferyczne.**

Przyczyną zanieczyszczeń powietrza na większości terenów zabudowanych jest głównie emisja niska. Źródłami tej emisji są przede wszystkim indywidualne źródła ciepła (tj. piece, kominki i kotły). Takie indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło występują także na obszarze miasta Chojnowa, chociaż część miasta jest wyposażona w sieć ciepłowniczą. W przypadkach, w których do ogrzewania mieszkań stosuje się piece na paliwa węglowe, a do ich spalania stosuje się technologie mało efektywne, może dochodzić do generowania znaczących ilości zanieczyszczeń do powietrza. Zatem, biorąc pod uwagę znaczną ilość rozproszonych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz stosowane w nich technologie,

na obszarze miasta może występować ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zwłaszcza w sezonie grzewczym.

Źródłem zanieczyszczeń powietrza na obszarze miasta Chojnowa jest również komunikacja. Z ruchem pojazdów samochodowych (spalaniem paliw w silnikach, ścieraniem jezdni, hamulców oraz opon) związane są emisje tlenków azotu i węgla, dwutlenku węgla oraz pyłów zawierających szkodliwe związki (np. kadm, ołów i nikiel). Ponadto jadące samochody mogą – w przypadku poruszania się po drogach ze zniszczoną nawierzchnią – powodować emisję wtórną, tj. unos pyłu z dróg. Uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy najbardziej odczuwalne są na terenach osadniczych położonych w bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie dróg przenoszących większe potoku ruchu. Dotychczas największe natężenie ruchu na obszarze miasta Chojnowa odnotowano na odcinkach drogi krajowej nr 94. Wzmózone natężenie ruchu widoczne jest także na drogach wojewódzkich nr 328 i nr 335. Uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy poruszające się ww. drogami najbardziej odczuwalne są na terenach położonych w ich bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie.

Do źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, występujących na obszarze projektu planu ogólnego należy także działalność gospodarcza. Przy czym należy podkreślić, że w mieście Chojnów nie występują zakłady, których działalność wymagałaby pozwoleń i zgłoszeń na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza [Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Ekoportal Wykaz].

Badania i ocena jakości powietrza w Polsce prowadzone są w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Według klasyfikacji stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*) miasto Chojnów należy do strefy dolnośląskiej (o kodzie PL0204). Z danych zawartych w opracowaniu pt. „*Roczna ocena jakości powietrza w województwie dolnośląskim. Raport wojewódzki za rok 2023*” [GIOŚ Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu, 2024 r.] wynika, że w 2023 r. na obszarze strefy dolnośląskiej, w tym w zasięgu miasta Chojnowa, wystąpiło przekroczenie poziomu celu długoterminowego zawartości w powietrzu ozonu – zarówno ze względu na ochronę zdrowia ludzi, jak i ochronę roślin. Nie odnotowano natomiast zanieczyszczenia powietrza ozonem wg kryterium poziomu docelowego. W zasięgu miasta Chojnowa nie stwierdzono również ponadnormatywnych (przekraczających poziomy dopuszczalne czy docelowe) zawartości

w powietrzu pozostałych z substancji, tj.: pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> oraz pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i zawartego w nim benzo(a)pirenu. Przy czym warto podkreślić, że stwierdzenie to opiera się o wyniki obiektywnego szacowania wykonanego w oparciu o wyniki modelowania jakości powietrza dla roku 2023 wykonanego przez IOŚ-PIB, gdyż na obszarze Chojnowa nie ma stacji monitorującej jakość powietrza, wchodzącej w skład PMS.

#### **4.3.2. Klimat akustyczny.**

Stan środowiska, ze względu na jego zanieczyszczenia hałasem, określa się za pomocą tzw. klimatu akustycznego, czyli zespołu zjawisk akustycznych występujących na danym obszarze, niezależnie od źródeł je wywołujących. Na klimat akustyczny obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym wpływa wiele źródeł hałasu. Spośród nich komunikacja samochodowa i kolejowa uważane są za najbardziej uciążliwe dla ludzi.

Na klimat akustyczny obszaru projektu planu ogólnego miasta Chojnowa wpływa wiele źródeł hałasu. Spośród nich komunikacja samochodowa i kolejowa uważane są za najbardziej uciążliwe dla ludzi.

Hałas komunikacyjny negatywnie wpływa przede wszystkim na mieszkańców terenów osadniczych położonych w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tras komunikacyjnych, przenoszących większe potoki ruchu. W przypadku miasta Chojnowa problem ten może zatem dotyczyć mieszkańców budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 94 oraz dróg wojewódzkich nr 328 i nr 335. Przy czym nie można jednoznacznie określić poziomu hałasu generowanego przez pojazdy poruszające się ww. drogami, gdyż nie sporządzono dotychczas map akustycznych dla odcinków omawianych dróg, prowadzących przez miasto Chojnow.

Poza pojazdami samochodowymi źródłem hałasu są także pociągi poruszające się chojnowskimi odcinkami linii kolejowych nr 282 relacji: Miłkowice-Żary oraz nr 316 relacji: Chojnow-Rokitki. Przejeżdżające tymi liniami pociągi generują hałas oraz wstrząsy i wibracje, będące źródłem tzw. hałasu toczenia, mające wpływ na pogorszenie lokalnego klimatu akustycznego na terenach położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dotychczas nie badano poziomów hałasu kolejowego na obszarze miasta Chojnowa.

Powszechnymi źródłami emisji hałasu na obszarach zurbanizowanych, w tym na części obszaru miasta Chojnowa są także źródła tzw. hałasu gospodarczego, np. obiekty usługowe czy zakłady rzemieślnicze, w których hałas emitują różnego typu urządzenia - przy czym zakres oddziaływania danego zakładu na klimat akustyczny zależy w znacznym stopniu od

profilu jego działalności oraz jego położenia względem terenów podlegających ochronie akustycznej. Obiekty te dodatkowo stanowią także źródło hałasu komunikacyjnego, powodowanego przez samochody dostawcze. Jednak biorąc pod uwagę powszechność tego typu źródeł hałasu, ograniczony czas (zazwyczaj krótkotrwały) i wielkość emisji (przeważnie niewielką), należy uznać, że nie wpływają one znacząco negatywnie na lokalny klimat akustyczny. Warto podkreślić, że w Chojnowie zakłady produkcyjne położone są na obrzeżach miasta, w pewnym oddaleniu od terenów mieszkaniowo-usługowych. Zatem hałas emitowany przez te zakłady nie powinien znacząco negatywnie wpływać na tereny podlegające ochronie akustycznej.

Na obszarze miasta źródłami emisji hałasu są również napowietrzne linie elektroenergetyczne (pracy tych linii towarzyszy bowiem szum akustyczny, który z formalnego punktu widzenia kwalifikowany jest do kategorii hałasu) i stacje transformatorowe (hałas emitują pracujące autotransformatory, a także zjawisko ulotu z oszynowania i wprowadzań liniowych). Poziom hałasu generowanego przez powyższe źródła prawdopodobnie nie przekracza dopuszczalnych norm. Potwierdzenie tej tezy wymagałoby jednak przeprowadzenia odpowiednich badań.

#### **4.3.3. Fauna i flora.**

Zagrożenie dla fauny obszaru miasta stanowi przede wszystkim rozbudowa terenów osadniczych, sieci dróg i liniowych sieci infrastruktury technicznej. Może się to wiązać przede wszystkim z bezpośrednim zajęciem siedlisk przyrodniczych, fragmentacją siedlisk.

#### **4.3.4. Wody powierzchniowe i podziemne.**

Na obszarze miasta Chojnowa na jakość wód podziemnych mogą potencjalnie negatywnie wpływać: zanieczyszczenia pochodzenia przemysłowego (np. z nieszczelnych zbiorników paliw przy stacjach benzynowych, odcieki z niezabezpieczonych miejsc składowania odpadów), a także zrzuty/odcieki niezorganizowane ze źródeł komunalnych. Okolice miasta Chojnowa, to obszar występowania wód wymagających uzdatniania lub demineralizacji z powodu ponadnormatywnych ilości trudno usuwanych substancji [Zmiana studium uwarunkowań i kierunków...).

Z badań stanu jakości wód JCWPd nr 94, w zasięgu której leży obszar miasta Chojnowa, przeprowadzonych przez GIOŚ w 2023 r. (w punkcie pomiarowo-kontrolnym położonym

poza obszarem Chojnowa) wynika, że wody tej JCWPd nie są zagrożone nie osiągnięciem celu środowiskowego [GIOŚ, DMS, RWMS we Wrocławiu, kwiecień 2024 r.].

Na obszarze miasta źródłami zanieczyszczeń wód powierzchniowych mogą być przede wszystkim: niekontrolowane zrzuty i przecieki ścieków bytowo-gospodarczych (z terenów nie wyposażonych w kanalizację), spływy powierzchniowe z terenów przemysłowych, dróg i użytków rolnych.

Według danych GUS w 2023 r. 87,8% mieszkańców miasta posiadało dostęp do sieci kanalizacyjnej, a Ci nie podłączeni do tej sieci odprowadzają ścieki do zbiorników bezodpływowych - na terenie miasta znajduje się 15 takich zbiorników. W przypadku nieszczelności szamb (co jest częste zwłaszcza w odniesieniu do starszych konstrukcji osadników gnilnych), nie oczyszczone ścieki przedostają się z nich do środowiska gruntowo-wodnego i zanieczyszczają je. Trudno określić skalę tego problemu na omawianym obszarze, ale jest prawdopodobne, że problem ten istnieje.

Na stan jakości wód części obszaru może mieć także wpływ, o czym już wspomniano wcześniej, nieprawidłowo prowadzona gospodarka rolna. Niewłaściwe stosowanie mineralnych i organicznych nawozów oraz chemicznej ochrony roślin, przyczynia się do nadmiernego wzbogacania wód w substancje biogenne, co przekłada się na obniżenie biochemicznych parametrów wód. Potencjalnym źródłem znaczących zanieczyszczeń wód są także odpady rolnicze - zwłaszcza gnojowica, która niewłaściwie składowana może w znacznym stopniu zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne, a pośrednio także wody powierzchniowe nie tylko w miejscu jej składowania, ale także w dość dużej odległości od niego. Powyższe problemy, ze względu na niewielką powierzchnię użytków rolnych w mieście, prawdopodobnie nie są znaczące.

Podstawową jednostką hydrograficzną, dla której określa się stan wód powierzchniowych jest tzw. jednolita część wód powierzchniowych (JCWP). Zgodnie z danymi zawartymi w opracowaniu pt.: „Klasyfikacja wskaźników i grup wskaźników w jednolitych częściach wód powierzchniowych rzek i zbiorników zaporowych za rok 2023” [GIOŚ, Portal jakości wód powierzchniowych] z badań przeprowadzonych w 2023 r. wynika, że jakość wód JCWP „Czarna Woda od źródła do Karkoszki” PLRW600010138651, w zasięgu której leży część miasta Chojnów, oceniono na klasę 5 – wg klasyfikacji elementów biologicznych oraz klasę „2” wg klasyfikacji elementów fizykochemicznych. Natomiast stanu jakości wód JCWP

„Skora od Zimnika do ujścia” PLRW6000111386699 nie badano w 2023 r. ani we wcześniejszych latach (2016-2021).

#### **4.3.5. Zagrożenie powodziowe.**

Na obszarze miasta Chojnowa występuje zagrożenie powodziowe, związane z rzeką Skorą. Rzeką tą na odcinku płynącym przez miasto nie jest obwałowana – według danych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Legnicy Nadzoru Wodnego w Legnicy, na obszarze Chojnowa nie ma wałów przeciwpowodziowych. Wał przeciwpowodziowy sąsiaduje z miastem - jest to wał Skory przy oczyszczalni ścieków, w obrębie Goliszów.

Dla miasta Chojnowa opracowano (w Instytucie Meteorologii i Gospodarki Wodnej - PIB na zlecenie Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej) mapy zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody oraz mapy ryzyka powodziowego. Tym samym na obszarze miasta wyznaczono - na mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* - obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące:

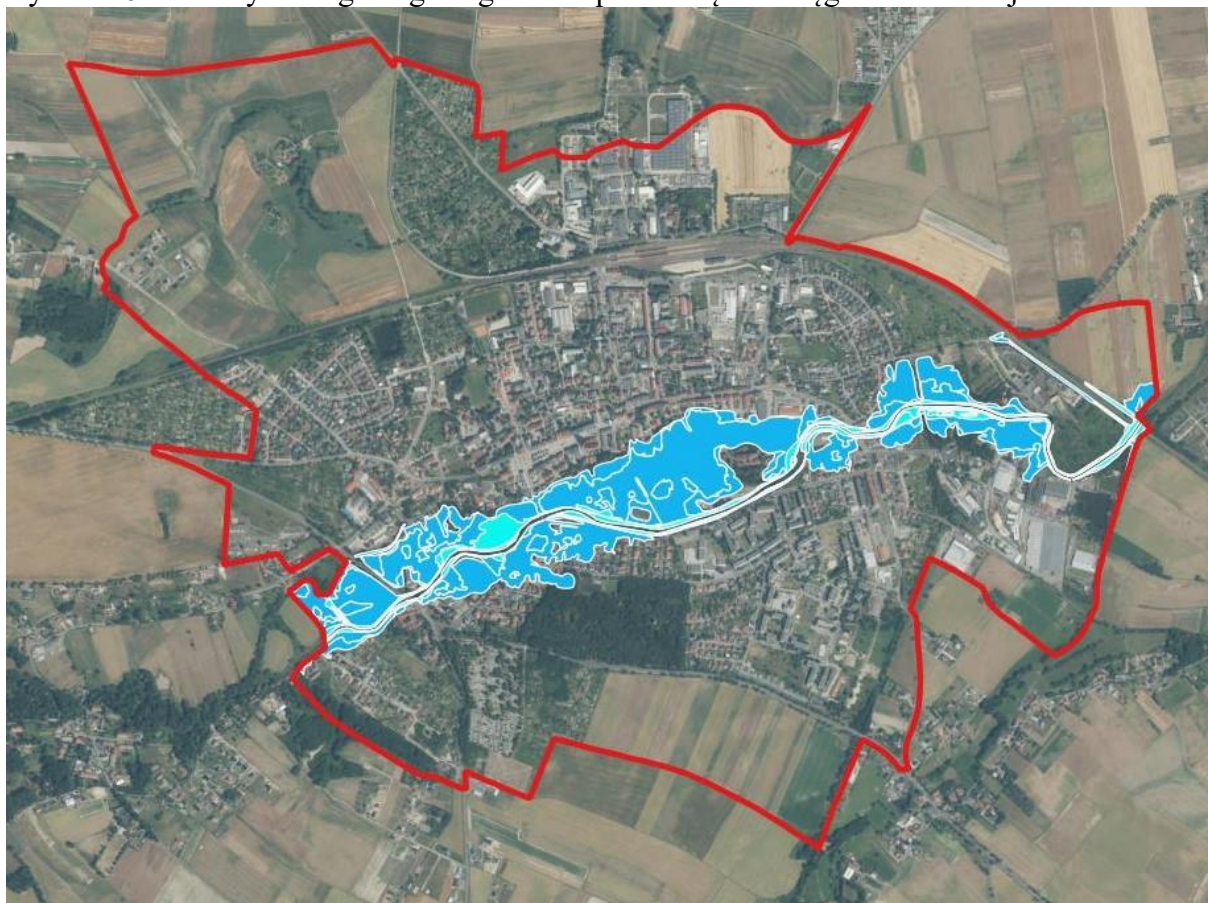
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Zasięg tych obszarów wskazano na poniższym rysunku nr 10.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują określone ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W kontekście ustaleń planu ogólnego gminy - zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).



Rys. nr 10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu miasta Chojnowa.



#### **4.3.6. Promieniowanie elektromagnetyczne.**

Na obszarze miasta Chojnowa znajduje się sieć dystrybucyjna, składająca się z linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Stacje elektroenergetyczne i napowietrzne linie elektroenergetyczne są źródłem pól elektrycznego i magnetycznego niskiej częstotliwości (50 Hz). Na wartości i rozkłady tych pól pod liniami elektroenergetycznymi wpływa wiele czynników, w tym m.in.: konstrukcja linii, jej napięcie i sposób zagospodarowania jej otoczenia. Nie ma ogólnodostępnych informacji dotyczących pomiarów i ich wyników dotyczących pól elektromagnetycznych w pobliżu linii elektroenergetycznych, prowadzących przez przedmiotowy obszar. Prawdopodobnie jednak wartości te nie przekraczają poziomów dopuszczalnych, gdyż obligują do tego przepisy odrębne - funkcjonowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych nie może powodować przekroczenia wartości granicznych oddziaływań określonych w przepisach, poza obszarem pasa technologicznego linii. Z przepisów wynika także, że w zasięgu tego obszaru powinien obowiązywać zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Źródłem pola elektromagnetycznego niskiej częstotliwości są także urządzenia stosowane w stacjach elektroenergetycznych, o czym wspomniano na początku niniejszego rozdziału. W skład stacji transformatorowych wchodzi wiele elementów emitujących pola o różnych poziomach, wpływających na siebie nawzajem. Dlatego określenie natężenia pola elektromagnetycznego emitowanego z danej stacji, możliwe jest wyłącznie w oparciu o badania. Nie ma ogólnodostępnych informacji dotyczących pomiarów i ich wyników dotyczących natężenia pola elektrycznego i magnetycznego dla stacji położonych na obszarze miasta Chojnowa. Niemniej jednak z ogólnopolskich badań różnych stacji elektroenergetycznych wynika, że poza terenem obiektu stacji natężenia te są przeważnie niewielkie.

Spośród źródeł pola elektromagnetycznego średniej częstotliwości zapewne najbardziej powszechne są urządzenia CB-radio. Jednak ich wpływ na naturalny klimat elektroenergetyczny środowiska jest prawdopodobnie niewielki, gdyż urządzenia te pracują przy określonych (bezpiecznych dla środowiska) standardach emisji promieniowania elektromagnetycznego.

Źródłami pola elektromagnetycznego średniej częstotliwości są również anteny nadawcze stacji bazowych telefonii komórkowych. Na obszarze Chojnowa znajduje się 5 stacji bazowych telefonii komórkowej. Znajdują się one przy ul.: ks. ks. Piotra Ściegiennego 4 (na wieży kościoła), Zielonej 2 (wieża Cellnex/Towerlink), Lubieńskiej 5 (wieża rurowa Cellnex/On Tower) i przy ul. Stefana Okrzei 15 (komin ZPWP Dolpap), a także w Parku Piastowskim (na wieży ciśnień). Miejsca lokalizacji stacji są trudnodostępne dla ludzi, więc pole elektromagnetyczne generowane przez anteny nie stanowi bezpośredniego zagrożenia dla stanu zdrowia ludzi. Bowiem „w otoczeniu typowych stacji bazowych telefonii komórkowej GSM pola elektromagnetyczne o wartościach granicznych” (zgodnie z normami Europejskiego Instytutu Norm Telekomunikacyjnych maksymalna moc stacji GSM nie może przekroczyć 320 watów) „występują nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od samych anten – na wysokości zainstalowania tych anten. Odległość kilkudziesięciu metrów dotyczy jedynie osi głównych wiązek promieniowania anten” [Różycki S., 2011 r.]. Potwierdzają to wyniki badania przeprowadzonego w 2023 r. w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Inspekcja Ochrony Środowiska dokonuje badania poziomu pola elektromagnetycznego dla wybranych punktów m.in. na obszarze województwa dolnośląskiego. Do badań przeprowadzonych w 2023 r. wytypowano tereny w strefie oddziaływania stacji bazowych telefonii komórkowej, ze względu na fakt, że stacje te są obecnie najbardziej



rozpowszechnionym rodzajem obiektów radiokomunikacyjnych a pomiary w ramach monitoringu PEM prowadzone są w zakresie częstotliwości od 80 MHz do 40 GHz. Badania takie przeprowadzono m.in. w mieście Chojnow (przy ul. Chmielnej). Wynika z nich, że w rejonie ww. stacji nie stwierdzono przekroczeń poziomów dopuszczalnych pól elektromagnetycznych [GIOŚ, DPM, RWMS we Wrocławiu, czerwiec 2024 r.].

## **5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.**

Jak wspomniano już w poprzednim rozdziale w zasięgu obszaru miasta Chojnowa nie występują obecnie szczególne problemy ochrony środowiska. Istniejące na omawianym obszarze zainwestowanie, nie stanowi obecnie źródeł znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego prawdopodobnie nieznacznie zwiększy presję na środowisko. Bowiem w jej wyniku powiększy się - w niektórych częściach miasta - areał terenów zabudowanych (z których funkcjonowaniem i użytkowaniem związane są negatywne influencje, np.: emisje ścieków, odpadów czy zanieczyszczeń powietrza) - w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w strefie o symbolu „15SJ” oraz na fragmentach stref o symbolach „1SJ” i „5SJ”), a także stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w strefie o symbolu „20SW” oraz w zasięgu części strefy o symbolu „22SW”). Niemniej wyznaczając w analizowanym projekcie strefy planistyczne, w tym na dotychczasowych terenach otwartych a predysponowanych w projekcie planu ogólnego do zabudowy, wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań, w tym m.in.: występowanie obiektów i obszarów chronionych, warunki gruntowo-wodne, klasyfikację gleb, warunki klimatyczne, a także walory krajobrazowe. Przez to zminimalizowano możliwość powstania nowych źródeł znaczących, negatywnych wpływów na środowisko w miejscach najbardziej wrażliwych na różnego typu oddziaływania.

## **6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.**

Odstąpienie od uchwalenia planu ogólnego miasta Chojnowa spowodowałoby brak możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta. Wiązałoby się to z brakiem - w dłuższej (20-letniej) perspektywie - możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej dla wszystkich przyszłych mieszkańców miasta. Bowiem z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynika, że na terenach przeznaczonych

w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, a dotychczas nie zabudowanych, jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla 44% przyszłych mieszkańców miasta Chojnowa (tj. dla 940 osób, a zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście w 20-letniej perspektywie wynosi 2 149 mieszkańców).

W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego miasta Chojnowa, po wygaśnięciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwości dokonania zmian w dotychczasowej strukturze użytkowania gruntów, a więc i strukturze przyrodniczej obszaru miasta, ograniczałaby się do realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych (a przeważająca część z terenów osadniczych wyznaczonych w tych aktach planowania przestrzennego została już zabudowana). Także nowe źródła negatywnych influencji na poszczególne komponenty środowiska mogą pojawić się na obszarze miasta w wyniku realizacji ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych. Brak realizacji projektu planu ogólnego ograniczy jednak możliwość podejmowania działań, mających na celu racjonalny rozwój miasta nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego (np.: wskazanie nowych, racjonalnie rozmieszczonych terenów głównie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej), ale również w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego, w kierunku zgodnym z oczekiwaniami Władz i mieszkańców miasta oraz potencjalnych inwestorów. Mogłoby to spowodować niekorzystne skutki społeczno-ekonomiczne.

## **7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.**

Ochrona środowiska jest realizowana w Polsce poprzez odpowiednie akty prawne, w tym ustawy i rozporządzenia. Jest to częściowo wynikiem celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym. Za jeden z najważniejszych krajowych aktów prawnych dotyczących ochrony środowiska należy uznać wspomnianą już wcześniej *ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, na podstawie której sporządzona została niniejsza Prognoza. Przywołana ustawa jest częściowo wynikiem ustaleń międzynarodowych - w Artykule 14 *Konwencji o Różnorodności Biologicznej* (sporządzonej w Rio de Janeiro w dniu 5 czerwca 1992 r.)

określona została potrzeba wykonywania ocen oddziaływania na środowisko dla projektów, które mogą mieć istotne negatywne skutki dla różnorodności biologicznej (w celu uniknięcia lub zmniejszenia takich skutków). Ponadto treść *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* jest wynikiem wdrożenia do prawa polskiego dyrektyw Wspólnoty Europejskiej, wśród których można wymienić:

- *dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko*, której celem jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględniania aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów w celu wspierania stałego rozwoju - poprzez zapewnienie, że zgodnie z powyższą dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko niektórych planów i programów, które potencjalnie mogą powodować znaczący wpływ na środowisko;
- *dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej dyrektywę Rady 90/313/EWG*, której celem jest m.in. zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska jako całości poprzez stosowanie zasady przezorności (przewidywania ewentualnych negatywnych skutków działań) i prewencji (zapobiegania zanieczyszczeniom i likwidacji ich u źródła).

Spośród dokumentów rangi międzynarodowej, które uwzględniono poniekąd przy sporządzaniu projektu planu ogólnego warto wymienić:

- *Konwencję o różnorodności biologicznej*, sporządzoną w Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992 r. - biorąc pod uwagę jej ustalenia, sporządzono niniejszą Prognozę dotyczącą ustaleń projektu planu ogólnego;
- *VI Wspólnotowy Program Działań w zakresie Środowiska Naturalnego*, przyjęty decyzją 1600/2002/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dnia 22 lipca 2002 r. – ustalenia tego dokumenty mają swoje przełożenie w projekcie planu ogólnego poprzez ustalenie w wyznaczonych strefach planistycznych (z wyjątkiem stref otwartych i stref komunikacyjnych) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także dopuszczenie w profilach funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, terenów nie konfliktowych względem funkcji mieszkaniowej;

- *Europejską Konwencję Krajobrazową*, sporządzoną we Florencji dnia 20 października 2000 r. – ustalone w projekcie planu ogólnego wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w większości wyznaczonych stref planistycznych (w tym także tych, w których ustalenie tych parametrów nie jest obligatoryjne) dają możliwość kształtowanie krajobrazu w zasięgu tych stref planistycznych.

Sporządzając projekt planu ogólnego kierowano się przede wszystkim zasadą zrównoważonego rozwoju - stwarzając warunki dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta Chojnowa z uwzględnieniem potencjalnego negatywnego oddziaływania nowego zagospodarowania na środowisko. Jednocześnie wskazując w przedmiotowym projekcie gminne standardy urbanistyczne, wzięto pod uwagę m.in. potrzebę utrzymywania odpowiedniego stanu środowiska. Można uznać, że kierując się powyższymi zasadami w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa uwzględniono krajową politykę ochrony środowiska.

Poza powyższymi dokumentami sporządzając projekt planu ogólnego wzięto pod uwagę także ustalenia: „*Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*”, *Programu wodno-środowiskowego kraju* wraz z aktualizacją oraz „*Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego*”, o czym mowa szerzej w rozdziale 2.2.

Reasumując, regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego uwzględniają - w możliwym dla tego typu aktu planowania przestrzennego zakresie - realizację celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.

## **8. ANALIZA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH I USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO. IDENTYFIKACJA KATEGORII ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.**

### **8.1. Ustalenia i rozwiązania projektu planu ogólnego.**

Jak wspomniano już w podrozdziale 2.1. plan ogólny jest nowym aktem prawa miejscowego. Jego zakres i forma są jednoznacznie określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych.

Plan ogólny ma wyłącznie formę cyfrową - w postaci danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3a ww. ustawy. Taka jego forma jest szczególna, w porównaniu z formami innych aktów planowania przestrzennego (składających się z pliku tekstowego

i rysunków, sporządzanych często w formie papierowej). Brak części tekstowej planu ogólnego, także stanowi wyjątek na tle innych aktów planowania przestrzennego. Zatem zarówno sporządzenie projektu tego aktu planowania przestrzennego, jak i zapoznanie się z jego ustaleniami, wymaga zastosowania odpowiednich narzędzi technicznych (dedykowanej wtyczki APP oraz przeglądarki danych przestrzennych). Sytuacja ta stanowi wyjątek na tle innych miejscowych aktów prawa miejscowego.

Zasadniczo ustalenia planu ogólnego gminy – wg założeń ustawodawcy – są dość ogólne i odnoszą się tylko do kilku „bytów”, tj.:

- muszą zawierać strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne (wg art. 13a ust. 4 pkt 1 ww. ustawy); przy czym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej;
- mogą określać obszary uzupełniania zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 ww. ustawy).

Do tego zarówno katalog stref planistycznych, jak gminnych standardów urbanistycznych jest ściśle określony (odpowiednio w art. 13c ust. 2 i w art. 13e ww. ustawy). Konkretny, zamknięty i dość skromny jest także katalog profili funkcjonalnych stref planistycznych, tj. grup przeznaczeń terenów w danej strefie planistycznej. Profile te dzieli się na podstawowe i dodatkowe, a w każdej grupie profili funkcjonalnych dla danej strefy zawarto wybrane przeznaczenia terenów - zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*. Przy czym profile podstawowe poszczególnych stref planistycznych są stałe – oznacza to, że wyznaczając w projekcie planu ogólnego daną strefę, zawsze zawiera ona wszystkie z przeznaczeń terenów z profilu funkcjonalnego podstawowego. Natomiast określenie w danej strefie planistycznej przeznaczeń terenów z dodatkowego profilu funkcjonalnego jest dowolne – możliwe jest dopuszczenie całego katalogu przeznaczeń terenów z tego profilu lub tylko wybranych, co zależy od lokalnych uwarunkowań, potrzeb i polityki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego.

Należy także podkreślić, że każde z przeznaczeń terenów, niezależnie czy znajduje się w profilu podstawowym czy dodatkowym, w ramach danej strefy planistycznej jest równorzędne, gdyż plan ogólny nie wskazuje proporcji pomiędzy dopuszczonymi w danej

strefie przeznaczeniami terenów. Uszczegółowienie to nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższa, realizując cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, na obszarze nim objętym wydzielono **9 stref planistycznych**:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefy usługowe (SU);
- 4) strefy gospodarcze (SP);
- 5) strefy infrastrukturalne (SI);
- 6) strefy zieleni i rekreacji (SN);
- 7) strefę cmentarza (SC);
- 8) strefy otwarte (SO);
- 9) strefy komunikacyjne (SK).

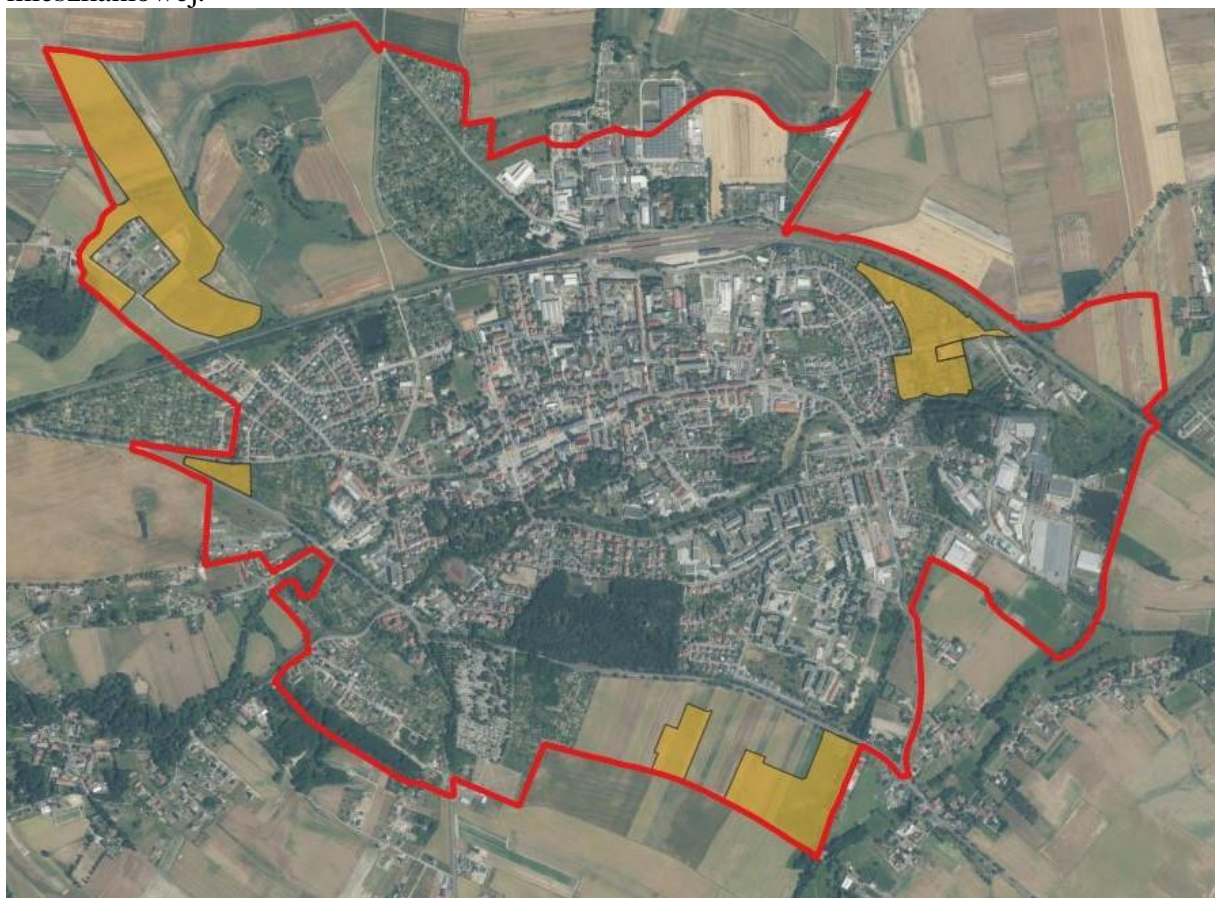
Wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa strefy planistyczne w przeważającej części adaptują przeznaczenie terenów - istniejące (faktyczne) lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych (miasto jest w pełni pokryte planami miejscowymi). Przy czym przeznaczenia te niejako „dopasowano” do stref planistycznych, biorąc przy tym pod uwagę np. umożliwienie rozwoju w zasięgu stref różnych form zagospodarowania (w ramach profili funkcjonalnych), w tym zmian ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Jednocześnie wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę wnioski złożone do projektu planu ogólnego oraz zamierzenia inwestycyjne Władz Miasta, w tym mające na celu zrównoważony rozwój miasta, w tym wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej. A z bilansu tego wynika, że wskazane w obowiązujących planach miejscowych w mieście Chojnowie tereny dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej są już z znacznej części zabudowane, a tereny dotychczas nie zainwestowane nie są w stanie zapewnić zapotrzebowania dla wszystkich przyszłych mieszkańców miasta. Dlatego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono nowe strefy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, tj. poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy o tej funkcji w obowiązujących planach miejscowych. Tym samym w projekcie planu ogólnego wprowadzono zasadnicze zmiany względem przeznaczeń terenów określonych w niektórych z obowiązujących planów miejscowych. Dotyczy to:

- terenów położonych w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu „15SJ” oraz części z terenów położonych w zasięgu stref

wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach „1SJ” i „5SJ”;

- terenów położonych w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „20SW” oraz części z terenów położonych w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „22SW” (rys. nr 11).

Rys. nr 11. Strefy planistyczne dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej wyznaczone na terenach, których w obowiązujących planach miejscowe nie przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej.



W ramach **gminnego katalogu stref planistycznych** w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, dla każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych wskazano profile funkcjonalne oraz ustalono wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Warto wyjaśnić, że w przedmiotowym projekcie w profilach funkcjonalnych każdej z wyznaczonych stref planistycznych wskazano tereny ogrodów działkowych, uwzględniając przy tym rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu*

*planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.*

W profilach funkcjonalnych żadnej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wskazano terenów: biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej czy elektrowni geotermalnej. Tym samym nie przewiduje się możliwości lokalizacji na obszarze miasta tego typu zagospodarowania. Oznacza to, że na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnych z ustaleniami planu ogólnego (po jego uchwaleniu), na terenach na których plany te dopuszczają lokalizację budynków, możliwa będzie realizacja wyłącznie zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne) – zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Jak wspomniano powyżej w gminnych katalogu stref planistycznych, poza profilami funkcjonalnymi stref planistycznych, w analizowanym projekcie określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – dla większości stref planistycznych, także tych w których określenie tych wskaźników nie jest obowiązkowe. Wielkości omawianych wskaźników ustalono przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz założony w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa rozwój danej strefy. Uwzględniono przy tym także poniekąd wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego, a także lokalne uwarunkowania, w tym zwłaszcza potrzebę zachowania ładu przestrzennego i ochrony walorów zabytkowych.

**W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej, ani dostępności do obszarów zieleni publicznej.** Uznano bowiem, biorąc pod uwagę obecną, dość zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stosunkowo niewielką powierzchnię miasta i ograniczone przestrzennie możliwości jego rozwoju (ograniczona ilość terenów dotychczas nie zabudowanych i nie zainwestowanych technicznie, a nadających się potencjalnie do zabudowy), że nie ma potrzeby ich określenia.



Jak wspomniano na początku niniejszego podrozdziału w projekcie planu ogólnego poza strefami planistycznymi i gminnymi standardami urbanistycznymi można wyznaczyć obszary uzupełniania zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej – są to fakultatywne elementy planu ogólnego (wg art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Ich wyznaczenie zależy więc od lokalnych potrzeb i uwarunkowań zidentyfikowanych na obszarze danej gminy. W przedmiotowym projekcie planu ogólnego **wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej**. Jego zasięg określono na podstawie map historycznych, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów (w tym w oparciu o aktualne mapy). Tym samym wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny o funkcji mieszkaniowej, administracyjnej i usługowej, o możliwie zwartej strukturze architektonicznej. Wyznaczenie tego obszaru daje potencjalnie większą - niż poza tym obszarem - szansę na realizację zabudowy (zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, gdyż dotyczyć jej będą łagodniejsze wymogi) na istniejących terenach stanowiących luki w zabudowie śródmiejskiej.

Spośród nieobligatoryjnych elementów planu ogólnego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa **nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy**, tj. zasadniczo obszarów, w zasięgu których wyłącznie wydawane będą mogły być decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wzięto przy tym bowiem pod uwagę, że miasto Chojnów jest w pełni pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i polityka rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta jest i będzie realizowana poprzez te akty planowania przestrzennego.

Urzeczywistnienie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, może wiązać się z wystąpieniem oddziaływań na środowisko, w tym negatywnych. Kategorie tych influencji i ich skutki dla różnych komponentów środowiska omówiono w poniższych podrozdziałach (8.2. i 8.3.).

## **8.2. Identyfikacja kategorii oddziaływań na środowisko wynikających z planowanego zagospodarowania.**

Przyjęte w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne mogą mieć odmienny (różnego typu, zasięgu i natężenia) wpływ na ludzi oraz na środowisko przyrodnicze, kulturowe i krajobraz. Przede wszystkim oceniany projekt umożliwia przyrost zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

w wybranych miejscach na obszarze miasta (rys. nr 11 w podrozdziale 8.1.) Do kategorii oddziaływań generowanych przez taki rozwój należą także: zajętość terenu, zmniejszenie czynnej powierzchni infiltracyjnej gruntów, potencjalny wzrost emisji: zanieczyszczenia do powietrza, ścieków, odpadów oraz emisje hałasu. Te kategorie oddziaływań (tj. emisje) mogą mieć różny charakter. Najczęściej są to oddziaływania długookresowe i permanentne, ale mogą też być chwilowe, przy czym powtarzalne w określonych przedziałach czasowych (stałych lub zmiennych – o jednakowym lub zmiennym natężeniu).

Warto podkreślić, że większość stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa, w zasięgu których dopuszczono tereny przeznaczone dla zabudowy o różnych funkcjach (wg profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych), została już przeznaczona dla zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i jest w większości zainwestowana w tym kierunku. Zatem negatywne oddziaływania potencjalnie związane z tymi obszarami nie będą bezpośrednio efektem wejścia w życie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa. Zresztą uchwalenia przedmiotowego projektu planu ogólnego nie wiąże się bezpośrednio z możliwością realizacji żadnego zainwestowania – urzeczywistnienie ustaleń tego aktu planowania przestrzennego będzie możliwe wyłącznie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a następnie wydawane na ich podstawie decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę.

Należy również podkreślić, że ustalenia projektu planu ogólnego nie zawierają żadnych zasad ochrony środowiska, gdyż regulacji takich nie przewidziano do wprowadzenia w tego typu akcie planowania przestrzennego. Zasady takie będą mogły zostać wprowadzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego, po jego wejściu w życie. W planach miejscowych rozstrzygane będzie także jednoznacznie przeznaczenie poszczególnych terenów – w ramach danej strefy planistycznej.

### **8.3. Ocena potencjalnych oddziaływań na środowisko ustaleń i rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu ogólnego.**

Jak wspomniano już w poprzednim podrozdziale (nr. 8.2.) uchwalenie przedmiotowego projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie będzie niosło za sobą żadnych bezpośrednich oddziaływań na środowisko. Możliwość realizacji przewidzianego w projekcie planu ogólnego zagospodarowania w danej strefie zostanie urzeczywistniona dopiero poprzez

ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie poprzez odpowiednie decyzje administracyjne. Niemniej pośrednim skutkiem realizacji ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa będzie możliwość realizacji, w wybranych strefach planistycznych, nowej zabudowy, dróg oraz budowy elementów infrastruktury technicznej. Te niekorzystne oddziaływania na środowisko będą miały głównie charakter czasowy (krótkookresowy). Prace budowlane wiązać się będą z emisją spalin (głównie tlenku węgla, dwutlenku azotu i węglowodorów) z maszyn budowlanych i pojazdów transportowych – w przypadku wykorzystania takich wyposażonych w silniki spalinowe. Może dojść także do emisji pyłu pochodzącego z materiałów budowlanych (cement, piasek, żwir), bądź śladowych emisji substancji ropopochodnych z pojazdów i maszyn budowlanych do „uważliwionego” (w wyniku prowadzonych robót) gruntu. Ponadto środowisko gruntowo-wodne może zostać zanieczyszczone w przypadku niewłaściwego zabezpieczenia ścieków bytowych (wytwarzanych przez pracowników budowy), materiałów budowlanych czy samego zaplecza budowy. Prace budowlane będą wiązać się również z emisją hałasu. Przy czym są to oddziaływania stosunkowo krótkotrwałe i o lokalnym zasięgu. Niemniej należy podkreślić, że oddziaływania te mogą się kumulować. W zasięgu strefy o normowanym poziomie hałasu będą prowadzone prace polegające na realizacji budynków, dróg oraz innych obiektów i urządzeń dopuszczonych w strefach planistycznych, w których przewidziano możliwość realizacji zabudowy i zainwestowania technicznego. Nie przewiduje się jednak by prace te wpływały znacząco negatywnie na obniżenie stanu jakości klimatu akustycznego na istniejących terenach z zabudową podlegającą ochronie akustycznej, chociaż mogą być one uciążliwe dla mieszkańców budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie placów budowy.

Wpływ powyższych emisji na stan i jakość środowiska będzie raczej nieznaczący i przejściowy. Oddziaływania te będą bowiem występowały tylko przez pewien (prawdopodobnie krótki) czas – do momentu zakończenia budów, na ograniczonej przestrzeni, tj. głównie na nowych terenach przeznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa dla zabudowy (w zasięgu stref o symbolach „15SJ” i „20SW” oraz części z terenów położonych w zasięgu stref o symbolach „1SJ”, „5SJ” i „22SW”; tereny o łącznej powierzchni około 38,25 ha). Również ich ilość nie będzie znacząca – z uwagi na fakt, że realizacja nowej zabudowy zapewne będzie rozłożona w czasie.

W wyniku prac budowlanych zniszczona zostanie wierzchnia warstwa glebowa, w tym porastająca ją roślinność. Naruszenie wierzchniej warstwy glebowej będzie miało charakter

stały – w miejscu posadowienia budynków, pod drogami i terenami utwardzonymi. Oddziaływanie to będzie dotyczyło gruntów, na których w projekcie planu ogólnego dopuszczono możliwość lokalizacji nowych budynków i dróg. Przekształcenie wierzchniej warstwy glebowej może być także konieczne w przypadku potrzeby zagospodarowania np. nowych terenów zieleni urządzonej (w związku z nasadzeniami roślin, wykonaniem obiektów sportowo-rekreacyjnych, ścieżek itp.).

W wyniku zainwestowania nowego zainwestowania w zasięgu nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w miejsce dotychczasowych użytków rolnych, nieużytków czy ogródków działkowych pojawi się zieleń przydomowa. Ponadto z dotychczasowych terenów otwartych przeznaczonych w projekcie planu ogólnego pod zainwestowanie osadnicze wyemigrują gatunki zwierząt związane z tymi terenami. Na ich miejsce pojawią się gatunki zwierząt związane z roślinnością przydomową. Wobec tego możliwa jest zmiana gatunkowa, w tym jej wzbogacenie. Istotny jest także fakt, iż w wyniku wprowadzenia nowego zagospodarowania przestrzeń rolnicza nie ulegnie niepożądaną fragmentacji, gdyż nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną sąsiadują z istniejącymi zabudowaniami.

Podstawowym zagrożeniem dla gleb na obszarze opracowania będzie zajętość terenu wskutek ekspansji zainwestowania technicznego (zabudowa, drogi, infrastruktura techniczna i różne formy utwardzenia lub innego przekształcenia gruntów). Przyrost terenów zainwestowanych rozłożony będzie w czasie, a jego tempo zależeć będzie od dynamiki rozwoju społeczno-gospodarczego – ruchu inwestycyjnego. Będzie to oddziaływanie długoterminowe, o trwałych skutkach.

Drugą ważną kategorią oddziaływań, mającą wpływ na stan jakości gleb są emisje zanieczyszczeń do powietrza oraz wód, w szczególności wód gruntowych. Są to więc oddziaływania pośrednie – długookresowe i permanentne, przy czym większą rolę odgrywać tu mogą zanieczyszczenia wód gruntowych niż powietrza, którego stan zanieczyszczenia – w związku z realizacją ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa – nie musi znacząco wzrosnąć (będzie to jednak zależało przede wszystkim od sposobu zaopatrzenia w energię ciepłą nowej zabudowy, czego planu ogólny gminy nie może uregulować).

W związku z realizacją ustaleń projektu planu ogólnego na obszarze nim objętym może nastąpić intensyfikacja zainwestowania na powierzchni gruntu, a co za tym idzie zmniejszeniu ulegnie powierzchnia biologicznie czynna. Oddziaływanie to będzie miało

charakter bezpośredni i stały. W analizowanym projekcie w poszczególnych strefach planistycznych – z wyjątkiem stref komunikacyjnych i otwartych – określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (od 20% do 50%). Pozwoli to na zachowanie w danej strefie powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie pozytywnie na kształtowanie warunków aerosanitarnych.

W zasięgu większości z wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa stref planistycznych (z wyjątkiem stref komunikacyjnych, stref otwartych oraz kilku stref zieleni i rekreacji czy strefy infrastrukturalnej) ustalono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wielkości tych wskaźników zostały określone w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa racjonalnie – tj. tak, aby możliwa była realizacja planowanego zainwestowania, przy jednoczesnej ochronie lokalnego krajobrazu, walorów kulturowych oraz standardów zamieszkiwania. Przesłankami tymi kierowano się także ustalając w poszczególnych strefach planistycznych (z wyjątkiem stref komunikacyjnych, stref otwartych oraz kilku stref infrastrukturalnych, a także w strefy cmentarza i jednej ze stref zieleni i rekreacji) maksymalną wysokość zabudowy.

Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania na fragmentach obszaru projektu planu ogólnego miasta Chojnowa wyznaczono strefy otwarte, w zasięgu których będzie możliwe dalsze prowadzenie gospodarki rolnej (z zakazem zabudowy). Z dalszym rolniczym zagospodarowaniem tych obszarów mogą wiązać się - bez względu na ustalenia planu ogólnego - zarówno pozytywne, jak i negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi. W wyniku intensyfikacji gospodarki rolnej może dojść do podniesienia i utrzymywanie żyzności gleb, co będzie oddziaływaniem pozytywnym z punktu widzenia efektywności produkcji rolnej. Jednocześnie będzie to oddziaływanie negatywne, gdyż może wywołać problem erozji potencjalnej. Natomiast wprowadzenia ekstensywnej gospodarki rolnej, byłoby pozytywne i pozwoliło na wytworzenie i zachowanie półnaturalnej roślinności na terenach użytkowanych rolniczo. Należy przy tym podkreślić, że ustaleniami planu ogólnego nie można uregulować kwestii dotyczących np. intensywności produkcji rolniczej na danym obszarze, przez co nie ma możliwości wykluczenia bądź minimalizacji powyższych kategorii negatywnych oddziaływań.

Kolejne kategorie niekorzystnych oddziaływań na środowisko pojawią się na etapie użytkowania nowych budynków, obiektów i urządzeń. Z okresem eksploatacji nowej zabudowy mieszkaniowej czy usługowej mogą być związane przede wszystkim emisje

zanieczyszczeń: do powietrza (z lokalnych kotłowni), ścieków i odpadów stałych. Jednak wielkość tych emisji nie powinna być znacząca – zwłaszcza, gdy weźmie się pod uwagę obowiązek przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących gospodarowania odpadami i ściekami, czy stosowanie niskoemisyjnych systemów ogrzewania.

Z okresem eksploatacji nowej zabudowy będą związane również emisje hałasu. Emisje te będą miały charakter czasowy (zazwyczaj do kilku godzin dziennie). Nie będą więc stanowiły znaczącego zagrożenia dla środowiska - zwłaszcza, że stanowią nieodłączny element działalności człowieka na obszarach osadniczych. Należy przy tym podkreślić, że emisje hałasu gospodarczego (z obiektów usługowych) mogą być wyższe, niż emisje hałasu komunalnego. Niemniej nie przewiduje się znacząco negatywnego wpływu potencjalnych emisji hałasu z terenów usługowych na tereny podlegające ochronie akustycznej, które mogą być położone w tej samej strefie planistycznej (w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną). Nie sposób obecnie określić wielkości i zasięgu tych emisji, gdyż będzie to zależało od wielu czynników, w tym od rodzajów zrealizowanych na tych terenach przedsięwzięć i przyjętych rozwiązań architektonicznych. Niemniej można przyjąć, że emisje hałasu gospodarczego nie wpłyną znacząco negatywnie na lokalny klimat akustyczny na tych wrażliwych terenach. Zwłaszcza, że obligują do tego obowiązujące przepisy odrębne.

W przypadku skumulowanej realizacji zainwestowania na wszystkich terenach dotychczas nie zabudowanych i nie zainwestowanych technicznie, a możliwych do zagospodarowania na podstawie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, mogą pewnej modyfikacji podlegać warunki topoklimatyczne (i oczywiście mikroklimat). Jest jednak nieprawdopodobne by realizacja ustaleń projektu planu ogólnego wpłynęła na zmianę czynników klimatotwórczych, a co za tym idzie zmianę klimatu lokalnego. Realizacja ustaleń analizowanego projektu dotyczących nowej zabudowy może się wprawdzie wiązać ze zmianami warunków akustycznych i aerosanitarnych. Trudno ocenić skalę tych oddziaływań. Niemniej należy je uwzględnić przy realizacji nowego zagospodarowania na obszarze miasta Chojnowa. Zwłaszcza, że w opracowaniu pt.: „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” [SPA 2020; BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska] wskazano, iż „w ciągu ostatniego dwudziestolecia warunki klimatyczne w Polsce uległy dużej zmianie”. Wpływ miały na to przede wszystkim: zmiany struktury opadów, wzrost średniej rocznej temperatury powietrza, nasilenie się zjawisk ekstremalnych takich jak trąby powietrzne, fale upałów, silne

wyładowania atmosferyczne. Przewiduje się, że „zmiany klimatyczne w dalszej perspektywie będą wywierały niekorzystny wpływ na nie tylko na warunki hydrologiczne (np. intensywność i częstotliwość opadów, poziom wód gruntowych), ale także na budownictwo, rolnictwo, infrastrukturę energetyczną i transportową czy życie i zdrowie ludzi”. Dlatego w ww. dokumencie wskazano m.in., że działania adaptacyjne do zmian klimatu „powinny być ukierunkowane na ochronę ekosystemów wodnych (jezior, rzek, mokradeł), zwiększenie odporności na zmiany klimatu szczególnie wrażliwych sektorów oraz racjonalną gospodarkę wodą. Konieczne jest także dostosowania sektora energetycznego do zmian klimatu.

Jakość powietrza na obszarze projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, w związku z możliwością powstania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza związanych z systemami ogrzewania, może się potencjalnie pogorszyć. Systemy te mają obecnie największy udział w lokalnym zanieczyszczeniu powietrza. Emisje substancji do powietrza związane z systemami grzewczymi nowo realizowanych budynków będą generowały wpływy o charakterze bezpośrednim, skumulowanym, długoterminowym, choć czasowym (wystąpią jedynie w okresie grzewczym). Niemniej wzrastająca świadomość społeczeństwa dotycząca skutków stosowania przestarzałych technik grzewczych oraz wejście w życie uchwały „antysmogowej” dla obszaru województwa dolnośląskiego, powinny wpłynąć na sukcesywny wzrost udziału proekologicznych źródeł grzewczych na omawianym obszarze. W efekcie tego powinna zmniejszyć się presja na środowisko wywoływana przez osadnictwo.

Należy podkreślić, że skala negatywnego oddziaływania nowego zagospodarowania osadniczego (po jego realizacji) na środowisko, będzie zależała od zachowań właścicieli i użytkowników poszczególnych nieruchomości oraz od jakości przyjętych rozwiązań architektonicznych, dla których wytyczne szczegółowo zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w oparciu o ustalenia analizowanego projektu planu ogólnego. W tych rozwiązaniach powinna być uwzględniona konieczność ochrony lokalnych walorów środowiska w zasięgu miasta Chojnowa.

Wody powierzchniowe na obszarze miasta Chojnowa należą do elementów środowiska o potencjalnie wysokiej wrażliwości na degradację. Mogą one podlegać oddziaływaniu ze strony emisji różnych ścieków (przede wszystkim z nawierzchni dróg i terenów utwardzonych nie posiadających stosownych instalacji odprowadzających wody opadowe i roztopowe, a także rolniczych). Jest to dla tego receptora oddziaływanie bezpośrednie, długookresowe i permanentne, mogące prowadzić do jego postępującej degradacji. W projekcie planu

ogólnego nie można wprowadzić konkretnych rozwiązań mogących złagodzić te niekorzystne procesy.

Z przyrostem nowych terenów osadniczych wiązać się będzie przyrost konsumentów wody, która w mieście Chojnowie dostarczana jest z ujęć podziemnych. Warto byłoby prowadzić obserwacje wody w eksploatowanych obecnie wodonościach i w razie potrzeby podejmować odpowiednie działania tak, aby nie dopuścić do wystąpienia niedoborów wody, co ma wpływ nie tylko na ludzi, ale np. także na uwarunkowania siedliskowe. Zagrożenie ze strony emisji zanieczyszczeń – jako oddziaływania także pośredniego i postępującego – jest podobne jak w przypadku wód powierzchniowych.

Z powstaniem nowych terenów zabudowanych i utwardzonych wiąże się zmniejszenie czynnej powierzchni infiltracyjnej gruntów. Wpływa to negatywnie na środowisko gruntowo-wodne i zasoby wód podziemnych. Następuje bowiem wzrost odpływu wód i jego przewaga nad infiltracją i retencją podziemną. Oddziaływanie to ma charakter długookresowy, postępujący (wraz z przyrostem powierzchni gruntów zainwestowanych), o trwałych skutkach.

Wzrost zainwestowania, a w szczególności zabudowy, wpłynie niewątpliwie na przekształcenia w dotychczasowym krajobrazie miasta Chojnowa. Przede wszystkim należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 2 pkt 16 e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przez krajobraz rozumie się „postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka”. W tak zdefiniowanym pojęciu krajobrazu wskazuje się na rolę w jego tworzeniu nie tylko elementów naturalnych (przyrodniczych), ale także antropogenicznych. Realizacja tych drugich wynika z potrzeb rozwoju funkcjonalno-przestrzennego i korzystania ze środowiska, co nie zawsze musi wiązać się z wystąpieniem negatywnych oddziaływań.

Zawarty w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa zakaz lokalizowania zabudowy w strefach otwartych, znacząco ograniczył możliwość ich zabudowania. Ustalenie to stanowi zatem istotne narzędzie ochrony istniejących walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru. Jest to niewątpliwie pozytywne. Ochronie krajobrazu służą także regulacje projektu planu ogólnego dotyczące ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy – w zasięgu większości z wyznaczonych stref planistycznych, o czym wspomniano już wcześniej.

Realizacja nowej zabudowy na dotychczasowych terenach otwartych, wpłynie na przekształcenia w dotychczasowym lokalnym krajobrazie. Jakość tych zmian zależeć będzie



przede wszystkim od jakości architektonicznej nowo wznoszonej zabudowy oraz jej rozplanowania na działkach. W związku z powyższym istnieje pewne zagrożenie pojawieniem się obiektów dysharmonijnych w krajobrazie – dotyczy to przede zabudowy usługowej, o często skromnych walorach architektonicznych i do tego przeważnie przewyższającej wysokością zabudowę innego typu. Aby je zminimalizować w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa przede wszystkim wskazano odpowiednie parametry zabudowy (maksymalną wysokość) – tak, aby nowa zabudowa harmonizowała z zabudową istniejącą już na obszarze miasta. Zatem takie regulacje będą służyć ochronie i podnoszeniu poziomu ładu przestrzennego. Ustalenia w tym zakresie w sposób pośredni wpływają na ochronę zabytkowych walorów urbanistycznych Chojnowa.

Należy podkreślić, że ograniczenie – poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych – całkowitego zabudowania obszaru miasta Chojnowa służy nie tylko kształtowaniu lokalnego krajobrazu, ale także ogranicza możliwość całkowitego zniszczenia roślinności na przedmiotowym obszarze. Ochronie zasobów przyrodniczych służy zatem przede wszystkim wyznaczenie stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji. Należy także pamiętać, że jeśli na etapie realizacji konkretnych przedsięwzięć okaże się, że jakieś tereny stanowiły siedliska gatunków chronionych, konieczne będzie przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej, w tym w głównej mierze: zakaz niszczenia gniazd i siedlisk gatunków chronionych oraz przypadkowego płoszenia, określone w: ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej grzybów*, rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej roślin*.

Na obszarze miasta Chojnowa zidentyfikowano zabytek wpisany do rejestru oraz obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne. Dla ich zachowania i ochrony w analizowanym projekcie, w zasięgu terenów, na których zidentyfikowano ww. byty, wyznaczono generalnie strefy, których profil funkcjonalny „wpisuje się” w obecny sposób zagospodarowania terenów lub określony w obowiązujących planach miejscowych - co, jak wspomniano na początku niniejszego podrozdziału - stanowi formę ochrony zabytków. Uznano bowiem, że utrzymanie obecnego sposobu/kierunku zagospodarowania terenów, na których zidentyfikowano zabytki pozwoli na właściwą ich ochronę. Ponadto ustalając w poszczególnych strefach wskaźniki/parametry uwzględniono gabaryty

zabytkowych budynków czy potrzebę zabezpieczenia terenów na których się znajdują i ich otoczenia przed wprowadzaniem nowej zabudowy dysharmonizującej z obiektami zabytkowymi (pod względem wysokości). Wykorzystano zatem dostępne w planie ogólnym „narzędzie” ochrony zabytków.

Na obszarze miasta Chojnowa nie zidentyfikowano obiektów wpisanych na Listę Skarbów Dziedzictwa, ani uznanych za pomnik historii. Na obszarze miasta nie utworzono parku kulturowego. Nie ma tu również obiektów, które można by uznać za dobra kultury współczesnej. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu ogólnego nie będzie więc miała wpływu na te byty.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie powinna znacząco negatywnie wpłynąć na ustanowione na obszarze nim objętym pomniki przyrody ożywionej. Bowiem w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa w zasięgu terenów, na których znajdują się ww. drzewa pomnikowe, wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy zieleni i rekreacji, strefy usługowe oraz strefę otwartą oznaczoną. Zaadaptowano tym samym aktualne zagospodarowanie terenów, wśród których zidentyfikowano te pomniki. W profilach funkcjonalnych tych stref planistycznych zawarto m.in. tereny zieleni urządzonej, co pozwoli na zachowanie zidentyfikowanych pomników przyrody ożywionej i umożliwi zagospodarowanie terenów, na których znajdują się drzewa pomnikowe i ich sąsiedztwa w sposób zapewniający właściwą wegetację tych drzew.

Urzeczywistnienie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa będzie także w sposób pośredni oddziaływać na ludzi. Ten najważniejszy i jednocześnie wrażliwy receptor narażony jest na oddziaływania w szczególności poprzez jakość powietrza, klimat akustyczny, pole elektromagnetyczne, jakość wód i – ogólnie – stan sanitarny miejsc zamieszkania. Nie bez znaczenia jest też estetyka krajobrazu wpływająca na zdrowie (samopoczucie) psychiczne. Rozpatrując oddziaływanie na człowieka różnych działań w przestrzeni, należy traktować ten szczególny receptor środowiska jako jednostkę biologiczną (oddziaływanie na zdrowie), jak również uwzględnić jego potrzeby społeczno-gospodarcze (oddziaływanie na mienie).

Na obszarze analizowanego projektu planu ogólnego nie udokumentowano złóż kopalin. Zatem realizacja ustaleń omawianego projektu, nie wpłynie na ten komponent środowiska.

Za oddziaływania skumulowane należy uznać emisje zanieczyszczeń generowanych przez nowe zagospodarowanie na obszarze projektu planu ogólnego i emisje generowane przez źródła zanieczyszczeń położone na i w sąsiedztwie tego obszaru. Jednak jest mało prawdopodobne, by ewentualne emisje zanieczyszczeń przekroczyły odpowiednie obowiązujące normy, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami.

**Reasumując**, z przeprowadzonych w niniejszym opracowaniu analiz wynika, iż uchwalenie projektu planu ogólnego miasta Chojnowa pozwoli na zrównoważony rozwój obszaru nim objętego. Możliwe będzie bowiem z jednej strony zachowanie - na tyle, na ile jest to możliwe w dokumencie, jaki jest plan ogólny – walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych tego obszaru, a z drugiej strony rozwój na jego fragmentach zabudowy i zainwestowania technicznego czy infrastruktury społecznej (w tym terenów zieleni urządzonej), zgodnie z przyjętą polityką funkcjonalno-przestrzenną miasta i potrzebami jego mieszkańców.

## **9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.**

Obszar objęty projektem planu ogólnego miasta Chojnowa leży w oddaleniu od granicy państwa. Ponadto z uwagi na charakter przewidzianego na obszarze projektu planu ogólnego zagospodarowania, jest nieprawdopodobne, aby w wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego projektu, wystąpiły oddziaływania na środowisko o charakterze transgranicznym.

## **10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.**

Z analiz przeprowadzonych na potrzeby niniejszej Prognozy wynika, że prognozowany pośredni, negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa w przypadku ich realizacji, jest nie znacząco negatywny i będzie ograniczony czasowo. Negatywne oddziaływania na środowisko wystąpią głównie na etapie prowadzenia prac budowlanych. Długoterminowe i permanentne oddziaływanie na środowisko, związane z funkcjonowaniem nowego, dopuszczonego w strefach planistycznych zagospodarowania, polegające potencjalnie na emisji zanieczyszczeń do powietrza (z systemów ogrzewania i od

komunikacji) oraz wód i gleb (odpady i ścieki), również nie będzie prawdopodobnie znacząco negatywne.

Oдноśnie niekorzystnego oddziaływania na przyrodę ze strony zagospodarowania dopuszczonego w poszczególnych strefach planistycznych stwierdza się, że w granicach obszaru projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie zidentyfikowano dotychczas obszarowych form ochrony przyrody. Natomiast dla terenów, na których znajdują się ustanowione w mieście pomniki przyrody wskazano strefy planistyczne, w których profilach funkcjonalnych znajdują się tereny takie, jak te, na których obecnie znajdują się przedmiotowe pomniki przyrody. Uznano, że utrzymanie na tych terenach istniejącego zagospodarowania, nie wpłynie negatywnie na drzewa pomnikowe.

W związku z powyższym, a także biorąc pod uwagę fakt, iż uchwalenie przedmiotowego projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie będzie niosło za sobą żadnych bezpośrednich oddziaływań na środowisko, a dopiero oddziaływania pośrednie – wynikające z realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych na ich podstawie odpowiednich decyzji administracyjnych, nie ma zatem potrzeby wskazywania działań kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Niemniej zaleca się rozważenie podjęcia poniższych działań ograniczających wpływ na różne komponenty środowiska, na etapie prowadzenia prac budowlanych:

- ograniczenie prowadzenia prac budowlanych wyłącznie do pory dziennej;
- ograniczenie prowadzenia prac ziemnych i budowlanych wyłącznie do terenów przeznaczonych pod planowane przedsięwzięcia;
- stosowanie wyłącznie sprawnych technicznie urządzeń, instalacji i wszelkiego rodzaju maszyn (w celu minimalizacji emisji zanieczyszczeń powietrza i środowiska gruntowo-wodnego);
- wyznaczenie i zabezpieczenie miejsc postoju samochodów i maszyn tak by wyeliminować dostęp do nich osób postronnych;
- utrzymanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych;
- uwzględnienie w trakcie prac budowlanych zapisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, w tym w zakresie dotyczącym: oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych czy

wykorzystywania i przekształcania elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych (art. 75 ust. 2 ww. ustawy).

## **11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.**

Jak wspomniano już wielokrotnie w niniejszej Prognozie realizacja ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, po jego uchwaleniu, będzie odbywała się poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zgodne w ustawowo określonym zakresie z ustaleniami planu ogólnego), a następnie poprzez m.in. pozwolenia na budowę. Zatem analiza skutków realizacji ustaleń przedmiotowego projektu planu ogólnego nastąpi najpierw na etapie sporządzania planów miejscowych, a następnie na etapie realizacji konkretnych przedsięwzięć. Dlatego, w celu analizy pośrednich skutków realizacji ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa oraz dla zapewnienia odpowiedniej ochrony środowiska w procesie planowania przestrzennego w mieście, w ramach wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 55 ust. 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, proponuje się wykorzystać monitoring prowadzony m.in. na podstawie ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i decyzji budowlanych. Warto byłoby także zlecać kontrolę dokumentów potwierdzających, iż ścieki i odpady powstające na obszarze Chojnowa są zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wskaźniki, które mogą być zastosowane do celów monitorowania obejmują m.in.:

- wyniki ewentualnie wykonanych pomiarów stanu jakości mających na celu kontrolę utrzymania standardów jakości środowiska;
- skuteczność przestrzegania zasady, iż ewentualna uciążliwość funkcji musi zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- monitoring udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektu planu ogólnego, po jego przyjęciu, w zakresie oddziaływania na środowisko można wykonać przy okazji sporządzania oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będącej elementem oceny aktualności m.in. planów miejscowych, przeprowadzanej co najmniej raz w okresie kadencji rady miasta. Biorąc pod uwagę powyższe zaleca się by monitoring skutków realizacji ustaleń projektu

planu ogólnego miasta Chojnowa wykonywany był przynajmniej raz na pięć lat (okres jednej kadencji rady miejskiej).

## **12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU LUB WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.**

Niniejsza prognoza wykonywana była równocześnie z pracami nad projektem planu ogólnego gminy miasta Chojnowa. W trakcie tych prac dokonano analizy istniejących uwarunkowań (w tym przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych) oraz rozważano alternatywne możliwości ich wykorzystania i ochrony, biorąc przy tym pod uwagę zakres ustaleń planu ogólnego gminy oraz dotychczasowy stan planistyczny.

Akt prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny, musi jednoznacznie przesądzać o przyjętych rozwiązaniach planistycznych, nie pozostawiając pola do dodatkowych interpretacji. W projekcie planu ogólnego nie ma możliwości wskazania rozwiązań alternatywnych. Wobec tego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa przyjęto najlepsze, z punktu widzenia potencjalnego wpływu na środowisko, z rozpatrywanych rozwiązań przestrzennych. Warto tu dodać, że rozważając możliwe warianty dopuszczenia nowych terenów dla nowej uwzględniono te, które leżą w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowanych dotychczas terenów inwestycyjnych, z dogodną komunikacją, jednocześnie znajdują się poza najcenniejszymi terenami otwartymi (stanowiącymi ważne elementy błękitno-zielonej infrastruktury miasta). W rezultacie stworzono rezerwę budowlaną dla rozwoju miasta Chojnowa, nie naruszając przy tym zasad racjonalnego gospodarowania gruntami. Z przeprowadzonej w niniejszej prognozie oceny wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko wynika, że urzeczywistnienie jego ustaleń nie powinno znacząco negatywnie wpłynąć na zasoby środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobraz oraz jakość życia mieszkańców Chojnowa. Rozwiązania przyjęte w analizowanym projekcie zabezpieczają bowiem ochronę powyższych walorów - w zakresie możliwym dla tego typu aktu planowania przestrzennego.

## **13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.**

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano do projektu *planu ogólnego miasta Chojnowa*. Prace planistyczne nad tym projektem zainicjowano uchwałą Nr III/19/24 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 14 czerwca 2024 r. Omawianym projektem planu objęto obszar administracyjny miasta Chojnowa, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.



*o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Na obszarze miasta nie występują tereny zamknięte inne, niż ustalone przez Ministra Infrastruktury.

Plan ogólny gminy jest nowym, dotychczas nieznanym polskiemu systemowi planowania i zagospodarowania przestrzennego, aktem prawnym wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Ten akt prawa miejscowego niejako zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Aby umożliwić realizację polityki funkcjonalno-przestrzennej miasta, a co za tym idzie jego rozwój, konieczne było przystąpienie do przedmiotowego projektu planu ogólnego. Celem tego projektu jest wskazanie zasadniczych kierunków zagospodarowania obszaru nim objętego, zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców, lokalnych inwestorów, a także Władz miasta Chojnowa.

Prognozę sporządzono w oparciu o art. 46 pkt 1 i art. 51 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Prognozę wykonano w pełnym zakresie, jaki określony został w art. 51 ust. 2 ww. ustawy oraz z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i 2 tej ustawy. Ponadto uwzględniono postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Opracowując projekt planu ogólnego miasta Chojnowa uwzględniono także dokumenty wykonane dla różnych szczebli administracji publicznej, a także - w możliwym zakresie - cele ochrony środowiska ustanowione w wybranych strategicznych dokumentach krajowych i europejskich.

Na obszarze projektu planu ogólnego występują źródła zagrożeń dla stanu jakości środowiska, w tym: emisje zanieczyszczeń do powietrza, emisje hałasu, emisje zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego oraz emisje promieniowania elektromagnetycznego. Przy czym te negatywne oddziaływania nie wpływają obecnie znacząco negatywnie na środowisko. Na obszarze miasta Chojnowa nie ma szczególnych problemów ochrony środowiska.

Odstąpienie od uchwalenia planu ogólnego miasta Chojnowa spowodowałoby brak możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta. Wiązałoby się to przede wszystkim z brakiem - w dłuższej (20-letniej) perspektywie - możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej dla wszystkich przyszłych mieszkańców miasta. Brak realizacji projektu planu

ogólnego ograniczy także możliwość podejmowania działań, mających na celu racjonalny rozwój miasta nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego (np.: wskazanie nowych, racjonalnie rozmieszczonych terenów głównie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej), ale również w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego, w kierunku zgodnym z oczekiwaniami Władz i mieszkańców miasta oraz potencjalnych inwestorów. Mogłoby to spowodować niekorzystne skutki społeczno-ekonomiczne.

Projekt planu ogólnego jest całkowicie nowym dokumentem, w którym uwzględniono wykształconą dotychczas strukturę przestrzenną miasta Chojnowa oraz szereg rozwiązań przestrzennych, zawartych w obowiązujących na obszarze całego miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wzięto w nim pod uwagę potrzeby rozwoju miasta, w tym wyrażone we wnioskach złożonych przez mieszkańców i lokalnych inwestorów, a także plany lokalnych Władz. Realizując cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, na obszarze nim objętym wydzielono 9 stref planistycznych: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefę cmentarza (SC), strefy otwarte (SO) oraz strefy komunikacyjne (SK). Strefy te (ich zasięg i ustalenia ich dotyczące) w przeważającej części adaptują przeznaczenie terenów - istniejące (faktyczne) lub ustalone w obowiązujących planach miejscowych (miasto jest w pełni pokryte planami miejscowymi). Zasadnicze zmiany względem przeznaczeń terenów określonych w niektórych z obowiązujących planów miejscowych dotyczą kilku obszarów w mieście, co wynikało z konieczności wyznaczenia nowych terenów dla możliwości lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej dla przyszłych mieszkańców miasta (wg wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową). Są to:

- tereny położone w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu „15SJ” oraz część z terenów położonych w zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach „1SJ” i „5SJ”;
- tereny leżące w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „20SW” oraz część z terenów położonych w zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu „22SW”.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa dla każdej z wyznaczonych w tym projekcie stref planistycznych wskazano profile

funkcjonalne oraz ustalono wskaźniki, o których mowa w art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Warto podkreślić, że w profilach funkcjonalnych żadnej ze stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wskazano terenów: biogazowni, elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej czy elektrowni geotermalnej. Tym samym nie przewiduje się możliwości lokalizacji na obszarze miasta tego typu zagospodarowania.

W analizowanym projekcie planu ogólnego wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla większości stref planistycznych, także tych w których określenie tych wskaźników nie jest obowiązkowe. Wielkości tych wskaźników ustalono przede wszystkim w oparciu o istniejące zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz założony w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa rozwój danej strefy. Uwzględniono przy tym także poniekąd wnioski złożone do przedmiotowego projektu planu ogólnego, a także lokalne uwarunkowania, w tym zwłaszcza potrzebę zachowania ładu przestrzennego i ochrony walorów zabytkowych.

W projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie ustalono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej, ani dostępności do obszarów zieleni publicznej. Uznano bowiem, biorąc pod uwagę zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stosunkowo niewielką powierzchnię miasta i ograniczone przestrzennie możliwości jego rozwoju, że nie ma potrzeby ich określenia.

W przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, stanowiące fakultatywny element planu ogólnego. Wyznaczenie tego obszaru daje potencjalnie większą - niż poza tym obszarem - szansę na realizację zabudowy (zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, gdyż dotyczyć jej będą łagodniejsze wymogi) na istniejących terenach stanowiących luki w zabudowie śródmiejskiej.

Spośród nieobligatoryjnych elementów planu ogólnego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, tj. zasadniczo obszarów, w zasięgu których wyłącznie wydawane będą mogły być decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wzięto przy tym bowiem pod uwagę, że miasto Chojnów jest w pełni pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i polityka rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta jest i będzie realizowana poprzez te akty planowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że urzeczywistnienie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa nie będzie wiązać się z wystąpieniem bezpośrednich oddziaływań na środowisko. Możliwość realizacji przewidzianego w projekcie planu ogólnego zagospodarowania w danej strefie zostanie urzeczywistniona dopiero poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie poprzez odpowiednie decyzje administracyjne. Niemniej pośrednim skutkiem realizacji ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa będzie możliwość realizacji, w wybranych strefach planistycznych, nowej zabudowy, dróg oraz budowy elementów infrastruktury technicznej. Z realizacją tych przedsięwzięć mogą wiązać się negatywne oddziaływania na środowisko. Potencjalnie wśród tych influencji będą zarówno takie o ograniczonym zasięgu i czasie trwania - krótkotrwałe powstające w trakcie prowadzenia prac budowlanych, ale także długotrwałe (np. wpływ na krajobraz), jak i trwałe (np. wpływ na powierzchnię ziemi). Przy czym urzeczywistnienie ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, nie powinno w znaczący sposób oddziaływać niekorzystnie na środowisko, w tym na cele, przedmiot ochrony i integralność obszarów NATURA 2000, położonych w dalszym sąsiedztwie miasta Chojnowa. Nie przewiduje się również aby urzeczywistnienie ustaleń projektu planu ogólnego wpłynęło negatywnie na ustanowione w Chojnowie pomniki przyrody ożywionej. Bowiem dla terenów, na których znajdują się te pomniki wskazano strefy planistyczne, w których profilach funkcjonalnych znajdują się tereny takie, jak te, na których obecnie znajdują się przedmiotowe pomniki przyrody. Uznano, że utrzymanie na tych terenach istniejącego zagospodarowania, nie wpłynie negatywnie na drzewa pomnikowe.

W związku z realizacją ustaleń przedmiotowego projektu nie wystąpią oddziaływania transgraniczne.

W związku z powyższym nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia działań kompensujących, a jedynie przeprowadzenie działań łagodzących i minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływania dopuszczonego w projekcie planu ogólnego zagospodarowania. Skutki realizacji ustaleń tego dokumentu będą możliwe do oceny najpierw na etapie sporządzania planów miejscowych, a następnie na etapie realizacji konkretnych przedsięwzięć. Dlatego, w celu analizy pośrednich skutków realizacji ustaleń projektu planu ogólnego miasta Chojnowa oraz dla zapewnienia odpowiedniej ochrony środowiska w procesie planowania przestrzennego w mieście, w ramach wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 55 ust. 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach*

*oddziaływania na środowisko*, proponuje się wykorzystać monitoring prowadzony m.in. na podstawie ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i decyzji budowlanych. Warto byłoby także zlecać kontrolę dokumentów potwierdzających, iż ścieki i odpady powstające na obszarze Chojnowa są zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Akt prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny, musi jednoznacznie przesądzać o przyjętych rozwiązaniach planistycznych, nie pozostawiając pola do dodatkowych interpretacji. W projekcie planu ogólnego nie ma możliwości wskazania rozwiązań alternatywnych. Wobec tego w projekcie planu ogólnego miasta Chojnowa przyjęto najlepsze, z punktu widzenia potencjalnego wpływu na środowisko, z rozpatrywanych rozwiązań przestrzennych. Warto tu dodać, że rozważając możliwe warianty dopuszczenia nowych terenów dla zabudowy uwzględniono te, które leżą w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowanych dotychczas terenów inwestycyjnych, z dogodną komunikacją, jednocześnie poza najcenniejszymi terenami otwartymi. W rezultacie stworzono rezerwę budowlaną dla rozwoju miasta Chojnowa, nie naruszając przy tym zasad racjonalnego gospodarowania gruntami.

## OŚWIADCZENIE

Stosownie do art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) **oświadczam**, że jako kierująca zespołem autorów prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego miasta Chojnowa, spełniam wymagania art. 74a ust. 2 pkt 2 ww. ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

  
mgr inż. Katarzyna Drobot